

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA
SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM
AGRARIA**

(Studi Kasus di BPN Kabupaten Grobogan)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana

Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)



Disusun oleh:

Sukma Puspita Sari

1902056035

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291/7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (Empat) Eks.
Hal : Naskah Skripsi

An. Sdri. Sukma Puspita Sari

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya melakukan penelitian dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Sukma Puspita Sari
NIM : 1902056035
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian, harap menjadi maklum.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 12 Juni 2023

Pembimbing I

Pembimbing II

Nurhidayah Setyani, S.H., M.H

NIP: 196703201993032001

Alfian Qodri Azizi, M.H

NIP. 198811052019031010

PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Alamat: Jl. Prof Dr. Harnaika Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291/7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudari : Sukma Puspita Sari
NIM : 1902056035
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT
TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM AGRARIA (Studi
Kasus di BPN Kabupaten Grobogan)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan telah dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude, pada tanggal 20 Juni 2023 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (satu) tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 4 Juli 2023

Sekretaris Sidang

Ketua Sidang


Ahmad Adil Kofuddin, M.S.I.
NIP. 19691022018011001

Penguji I

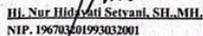


Hj. Nur Hidayati Setyani, SH.,MH.
NIP. 196703201993032001

Penguji II


Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag.
NIP. 196308011992031001

Pembimbing I


Hj. Nur Hidayati Setyani, SH.,MH.
NIP. 196703201993032001





Riza Fibrani, M.H.
NIP. 198902112019032015

Pembimbing II


Alfian Qadri Asbi, M.H.
NIP. 198811052019031010

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

(Q.S. An-Nisa:29)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT, Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua Orang tua tercinta penulis, Bapak Susilo dan Ibu Rustianingsih yang telah memberikan segalanya bagi penulis, terima kasih atas kasih sayang, support dan do'a yang terus mengalir dengan tulus dan ikhlas untuk kesuksesan putrinya.
2. Kakak tercinta penulis Dio Manasang, kakak ipar penulis E'en Eyse Amd.Keb dan adik tersayang penulis Angelina Setiya Sari, yang telah memberikan dukungan, motivasi hingga doa terselesainya skripsi ini.
3. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Bapak Alfian Qodri Azizi, S.H.I., M.H. selaku pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Eka Purdi Junianta, A.Ptnh Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dan Bapak Sutrisno selaku Sekdes Desa Jatiharjo Kecamatan Pulkulon Kabupaten Grobogan yang bersedia meluangkan waktunya memberikan informasi untuk penelitian skripsi penulis.
5. Sandi Ajie Satrio yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.
6. Teman-teman Semarang Mutiara Devinta Sari, Amalia Indana Zulfa, Nurul Hidayati, Himmatul Ulya yang selalu memberikan dukungan dan masukan.

7. Teman-teman Purwodadi Putri Cahyaning Fuadiyah, Zeni Zambada Maulita, Tuti Indriyani yang selalu memberi doa dan semangat dalam menyelesaikan skripsi.
8. Seluruh keluarga besar Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

DEKLARASI

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: **"PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GROBOGAN"** tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.



Semarang, 12 Juni 2023

Deklarator


Sukma Puspita Sari

1902056035

ABSTRAK

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, sifatnya pasti, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, namun pada kenyataan di lapangan, tanah yang menjadi kebutuhan pokok manusia serta dijamin dan diatur keberadaannya haknya menurut Undang-Undang seringkali terjadi sengketa, seperti sengketa sertifikat tumpang tindih. Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah adalah satu bidang tanah yang sama dimiliki atau dikuasai oleh dua atau lebih subjek hak dan apabila terjadi sertifikat tumpang tindih atas satu bidang tanah, maka salah satu harus dibatalkan.

Permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat tumpang tindih dan penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis, sumber data penelitian ini berasal dari data primer (wawancara) dan data sekunder (studi kepustakaan), penelitian ini dianalisis menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis bahwa terjadinya sertifikat tumpang tindih di BPN Grobogan disebabkan beberapa faktor, yaitu adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat, adanya kesalahan dari pihak BPN Grobogan karena bersifat pasif, belum tersedianya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh, domisili pihak yang berkepentingan berada di luar desa dan pergantian pemerintah desa. Penyelesaian sengketa pertanahan ini diselesaikan dengan cara mediasi sesuai dengan Peraturan Menteri ATR / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Mediasi, Sertifikat Tumpang Tindih*

ABSTRACT

Land title certificates function as a strong evidentiary tool, are certain, and can even be legally justified, but in reality on the ground, land which is a basic human need and guaranteed and regulated for its existence according to law disputes often occur, such as disputes over overlapping certificates. overlapping. Overlapping certificates of land rights are one plot of land that is the same as being owned or controlled by two or more subject rights and if there is an overlapping certificate on one plot of land, then one must be cancelled.

The problems in writing this thesis are the factors that cause overlapping certificate disputes and overlapping certificate dispute resolution that occurred at the Grobogan District Land Office. This research uses empirical research with a sociological juridical approach, the source of this research data comes from primary data (interviews) and secondary data (literary study), this research is analyzed using qualitative methods.

The results of the research conducted by the author show that the occurrence of overlapping certificates at the Grobogan BPN is due to several factors, namely the existence of bad faith on the part of the certificate applicant, an error on the part of the Grobogan BPN because it is passive, the unavailability of a comprehensive land registration map, the domicile of the interested parties is in outside the village and change of village government. Settlement of land disputes is resolved by means of mediation in accordance with the Regulation of the Minister of ATR / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases.

Keywords: *Land Registration, Mediation, Overlapping Certificates*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan bekal kekuatan bagi penulis untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan judul “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan” sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Berbagai kendala dan kesulitan tentu penulis hadapi selama penyusunan skripsi ini. Namun dengan kesabaran, motivasi, kesehatan, dan dukungan dari berbagai pihak kendala tersebut lebih mudah untuk dilalui, maka dari itu perkenankan penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Nurhidayati Setyani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing I dan Bapak Alfian Qodri Azizi, S.H.I., M.H., selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan banyak saran dalam proses penyusunan skripsi penulis.
2. Bapak Susilo dan Ibu Rustianingsih sebagai orang tua yang telah memberikan dukungan serta tulus mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang, Orang tua penulis yang selalu mendoakan penulis untuk segera menyelesaikan skripsi.
3. Kakak penulis Dio Manasang, kakak ipar penulis E'en Eyse Amd.Keb, Adik Penulis Angelina Setiya Sari serta segenap keluarga yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dan memberikan doa yang terus mengalir untuk penulis.

4. Bapak Prof. Dr. KH. Imam Taufiq, M.Ag. selaku rektor UIN Walisongo Semarang dan segenap jajarannya.
5. Bapak Dr. Arja Imroni selaku dekan UIN Walisongo beserta segenap jajarannya
6. Ibu Hj. Briliyan Erna Wati, SH., M.Hum., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.
7. Ibu Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku sekretaris Jurusan Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang.
8. Ibu Arina Hukmu Adila, MH selaku wali dosen penulis, atas segala kesabaran, dukungan, dan arahan baik yang diberikan dalam membimbing penulis selama menjalani perkuliahan
9. Segenap dosen dan civitas akademika UIN Walisongo Semarang khususnya Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Ilmu Hukum yang telah membuka wawasan penulis terhadap bidang keilmuan yang sedang penulis tekuni.
10. Teman-teman Ilmu Hukum 2019 yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih telah kebersamai perjalanan menuntut ilmu di kampus hijau tercinta ini.
11. Teman-teman KKN MIT-14 Kelompok 71, warga Desa Sojomerto Kecamatan Gemuh Kabupaten Kendal yang memberikan pengalaman bermasyarakat sewaktu penulis melaksanakan KKN dan pengalaman tersebut sangat bermanfaat bagi kehidupan penulis.
12. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan yang telah membantu penulis khususnya dalam penulisan skripsi, terimakasih. Semoga semua kebaikan kalian berbalas dengan pahala dari Allah Yang Maha Kuasa.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik itu

datangnya dari Allah dan segala keluputan ataupun kesalahan adalah berasal dari penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 9 Juni 2023

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sukma Puspita Sari', written in a cursive style.

Sukma Puspita Sari

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
PENGESAHAN	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Metodologi Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.....	26
1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	26
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	26
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	30
C. Asas Pendaftaran Tanah	37

D. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	40
E. Objek Pendaftaran Tanah	43
F. Sistem Pendaftaran Tanah	48
G. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	52
2. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Tanah...56	
A. Pengertian Sengketa Tanah	56
B. Jenis-Jenis Sengketa Tanah	57
C. Faktor Penyebab terjadinya Sengketa	59
D. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah	61
BAB III SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GROBOGAN	85
A. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Grobogan	85
B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan	95
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan	111
BAB IV ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DI BPN GROBOGAN ...	118
A. Analisis Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan	118
B. Analisis Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan	136
BAB V PENUTUP.....	170
A. Kesimpulan.....	170
B. Saran.....	173

DAFTAR PUSTAKA.....	174
LAMPIRAN	180
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	198

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris yang mempunyai banyak kekayaan alam sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dalam bidang pertanian. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik secara langsung seperti bercocok tanam atau tempat tinggal. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan perkembangan politik, ekonomi, sosial budaya serta meningkatnya pertumbuhan masyarakat. Keberadaan hak dasar tentang tanah setiap orang dijamin oleh UUD RI Tahun 1945. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 secara konstitusional, berbunyi “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”¹

Mengingat bidang tanah yang sangat bermanfaat bagi masyarakat, maka dibutuhkan adanya aturan yang sempurna dalam berbagai hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan pembuatan undang-undang mengenai tanah yang memiliki tujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), hal. 14.

Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dengan lahirnya UUPA maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.²

Tanah tidak lepas dari masalah persengketaan di masyarakat, maka untuk menjamin adanya kepastian hukum hak atas tanah yang berfungsi untuk melindungi masyarakat dari permasalahan tanah diperlukan adanya tanda bukti hak atas tanah. Tanda bukti hak atas tanah adalah sebagai bentuk pengakuan terhadap seseorang mempunyai atau menguasai suatu bidang tanah. Pengakuan saja pada akhirnya belum cukup, karena sering kali timbul permasalahan tentang kepastian subjek dan kepastian objeknya, untuk itu oleh pemerintah diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan, bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 129.

Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak nya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang dibebaninya sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia.³

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah ialah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemilik satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenamedia Grup, 2010), hal. 1.

pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴

Pemberian kepastian hukum hak atas tanah diwujudkan dengan pemberian tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang memuat kepastian data fisik dan data yuridis bidang tanah. Data fisik bidang tanah memuat informasi keterangan letak, batas, luas bidang tanah dan bagian bangunan yang didaftar. Data yuridis memuat informasi data pemegang hak atas tanah dan pihak-pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya. Informasi data fisik dan data yuridis tersebut memberikan kepastian hukum subjek, objek, dan jenis hak atas tanah.⁵

Pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah tersebut merupakan tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah menerbitkan sertifikat atas tanah. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2005), hal. 202.

pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan maka dikatakan sebagai data yang benar dalam arti bahwa selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan lainnya, sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah menyertifikatkan hak atas tanahnya, maka akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁶

Kepastian hukum hak atas tanah tersebut dalam kenyataan sehari-hari seringkali tidak memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana yang tercantum pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seperti diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut negara kita adalah sistem pendaftaran negatif bertendensi positif, dalam arti sertifikat bukan merupakan alat bukti mutlak melainkan sebagai alat bukti yang kuat. Dalam sistem pendaftaran negatif bertendensi positif, tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah yang telah dikeluarkan sertifikat, sehingga dapat menimbulkan adanya sengketa tanah. Masalah-masalah pertanahan walaupun sudah ditangani dan dianggap selesai, tidak tertutup

⁶ Sindy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama,” *Notary Law Journal*, 1.1 (2022), hal. 32.

kemungkinan di kemudian hari masalah yang sama akan muncul kembali.⁷

Salah satu permasalahan dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah munculnya surat tanda bukti hak atas tanah ganda atau sering disebut tumpang tindih hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Hal tersebut dapat terjadi karena dalam satu bidang tanah terbit lebih dari satu sertifikat hak atas tanah. Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dapat terjadi karena satu bidang tanah yang sama dimiliki atau dikuasai oleh dua atau lebih subjek hak. Objek sengketa tumpang tindih ada 2 macam yaitu, tumpang tindih menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Tumpang tindih hak atas tanah pada umumnya disebabkan belum terdapat peta pendaftaran tanah yang lengkap di administrasi kantor pertanahan, adanya itikad tidak baik dari berbagai pihak, kesalahan BPN dalam pengukuran dan penetapan batas-batas tanah, serta faktor latar belakang tanah warisan.⁸ Faktor-faktor tersebut dapat berakibat pada hukum pidana, terbitnya sertifikat tumpang tindih berarti telah muncul dua hak atas tanah dengan objek yang sama, akibatnya tidak terdapat jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah.

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan memberikan pelayanan berupa permohonan peralihan hak, perubahan hak, roya dan hak tanggungan serta layanan

⁷ Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5.2 (2020), hal. 222.

⁸ Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)," *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5.1 (2019), hal. 130.

informasi pertanahan berupa pengecekan, surat yang diterbitkan Kantor Pertanahan yang memuat informasi status riwayat tanah secara detail dan terperinci. Permohonan pelayanan lainnya seperti permohonan pendaftaran tanah, permohonan pengukuran, permohonan pemecahan bidang serta memberikan layanan mengenai permasalahan sengketa pertanahan. Permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di BPN Grobogan penyelesaiannya menggunakan mediasi sesuai dengan data yang didapatkan oleh penulis terkait sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Grobogan terdapat 4 sengketa sertifikat tumpang tindih pada tahun 2022 yang mana salah satu sertifikat tumpang tindih itu terjadi karena beberapa faktor seperti belum tersedia peta pendaftaran tanah, adanya itikad tidak baik dari pihak yaitu mendaftarkan tanah milik orang lain yang berbatasan dengan tanahnya tanpa sepengetahuan pemilik sedangkan pemilik tidak pernah mengecek tanahnya karena sertifikatnya mengalami wanprestasi dengan bank, dan pihak desa yang kurang teliti dalam mendaftarkan tanah.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang hak dalam kasus tumpang tindih adalah BPN harus memberikan kesempatan kepada pemegang hak untuk mengajukan permohonan memperbaiki/mengubah batas kepemilikannya atas tanah hak yang menjadi tumpang tindih sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi sesuai dengan pedoman Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007

tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi.

Terkait dengan adanya beberapa sengketa sertifikat tumpang tindih ini terjadi di wilayah hukum Badan Pertanahan Kabupaten Grobogan. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian persoalan tentang tanah, khususnya permasalahan tanah yang bersertifikat tumpang tindih masih relevan dan tetap menarik untuk dibahas, sehingga dituangkan oleh penulis dalam bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM AGRARIA (Studi Kasus di BPN Kabupaten Grobogan)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka diambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Tujuan Formal

Tujuan formal dalam penelitian skripsi ini adalah untuk memperoleh gelar sarjana dalam program studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

2. Tujuan Fungsional
 - a. Untuk menemukan dan menganalisis faktor-faktor penyebab sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan
 - b. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka adapun manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat tumpang tindih dan bagaimana penyelesaian terhadap permasalahan sertifikat tumpang tindih.
2. Manfaat Praktis
Hasil penelitian diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan pada:
 - a. Bagi Peneliti
 - 1) Memantapkan kemampuan individu mahasiswa dalam pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat memperkaya referensi dan literatur kepustakaan di bidang hukum agraria.

- 2) Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian selanjutnya.
- b. Bagi Masyarakat

Masyarakat dapat mengetahui penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih hak atas tanah melalui non litigasi.
 - c. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan atau refleksi untuk lebih hati-hati menerbitkan sertifikat tanah serta meningkatkan kualitas sumber daya manusia dalam pengelolaan pendaftaran tanah.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka adalah penelaahan terhadap hasil dari penelitian yang sebelumnya telah diteliti terdahulu yang mempunyai persamaan topik dan dapat berguna untuk terhindar dari sebuah plagiasi. Untuk mendukung penelitian skripsi yang lebih menyeluruh (komprehensif), maka ada baiknya memperhatikan beberapa penelitian skripsi terdahulu,

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh RM. Panji Satria Asmarandy Nugroho dengan judul skripsi “*Analisis sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda antara warga negara asing dan warga Negara Indonesia dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG*” Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Fakultas Hukum Prodi Ilmu Hukum pada tahun 2020. Penelitian ini membahas mengenai penyelesaian sertifikat ganda antara WNA dan WNI pada

studi kasus putusan Nomor 60/Pdt.G/ 2015/PN. SMG dan kasus ini diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang. Skripsi ini fokus pada keabsahan legalitas sertifikat kedua belah pihak atas obyek hukum tanah, dan pertimbangan hakim terhadap sertifikat hak milik tergugat yang ditiadakan kekuatan hukum mengikatnya oleh putusan hakim. Hal yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi penulis yaitu pada pokok penyelesaiannya yang mana kasus ini diselesaikan dengan jalur litigasi sedangkan penulis dengan jalur non litigasi tepatnya jalur mediasi.⁹

Kedua, skripsi ini ditulis oleh Septian Nurrohman, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2022 dengan judul skripsi “*Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang*”. Skripsi ini membahas pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), teknik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), problematika dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta solusi yang diberikan untuk mengatasi problematika PTSL. Hal yang menjadi persamaan dengan skripsi penulis yaitu faktor-faktor problematika dalam pendaftaran tanah tepatnya pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dikarenakan kasus yang diangkat penulis penyebabnya adalah program

⁹ Nugroho RM. Panji Satria Asmarandy, “Analisis sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda antara warga negara asing dan warga Negara Indonesia dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG” (UIN Walisongo Semarang, 2020).

PTSL yang tidak teliti dalam menerbitkan sertifikat sehingga terjadilah tumpang tindih. Skripsi Septian ini fokus pada pembahasan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara menyeluruh baik dari segi pendaftaran, pelaksanaan, dan penerbitan sertifikat sedangkan skripsi penulis lebih fokus pada objek penelitian yaitu tumpang tindihnya baik itu dari penyebab maupun akibat akan dijelaskan secara mendalam oleh penulis.¹⁰

Ketiga, skripsi ini disusun oleh Risye Julianti Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum pada Tahun 2021 dengan judul “ *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan atas Tanah di Kota Jakarta Utara*”. Dalam skripsi ini membahas mengenai dampak hukum terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan terhadap tanah di Jakarta dikarenakan tanda bukti / surat kepemilikan tanah yang biasa disebut sertifikat mengalami cacat hukum yang dipengaruhi oleh faktor intern yaitu tidak bertanggung jawab dan penyalahgunaan kekuasaan yang diberikan untuk keuntungan pribadi. Persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis yaitu terletak pada objek penelitiannya yaitu tumpang tindih. Inti pembahasan dari skripsi Risye ini adalah tinjauan yuridis mengenai tumpang tindih hak atas tanah yang berada di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara. Sedangkan skripsi penulis membahas mengenai

¹⁰ Septian Nurrohman, “Problematika pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang” (UIN Walisongo Semarang, 2022).

faktor yang menyebabkan diterbitkannya sertifikat tumpang tindih yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan serta membahas bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Grobogan.¹¹

Keempat, skripsi oleh Iqramulyo Nugroho, dengan judul “*Penyelesaian Sertifikat Ganda di BPN Gowa Prespektif Hukum Islam*” pada Universitas Alauddin Fakultas Syariah dan Hukum Prodi Hukum Acara Peradilan dan Kekeluargaan jurusan Peradilan pada tahun 2019. Pokok pembahasan skripsi ini fokus pada perspektif hukum Islam dalam penyelesaian sertifikat ganda di BPN Gowa sehingga isinya terdapat pandangan-pandangan islam mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda dengan cara pengadilan (al-qadha) dan perdamaian (ishlah) yang menggunakan Al-Qur’an dan hadist sebagai sumber hukumnya, sehingga hal itulah yang menjadi hal pembeda dari skripsi penulis yang memaparkan secara konvensional berdasarkan undang-undang yang berlaku.¹²

Kelima, skripsi ini merupakan hasil penelitian dari Alisiza Nur Aziyah, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2021 dengan judul skripsi ” *Penyelesaian terhadap Sertifikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan*”. Skripsi ini berisi mengenai faktor-faktor penyebab sertifikat ganda dan peran BPN Kabupaten Grobogan dalam menyelesaikan

¹¹ Risye Julianti, “Peran Kantor BPN mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah di Kota Jakarta Utara” (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021).

¹² Iqramulyo Nugroho, “Penyelesaian Sertifikat Ganda di BPN Gowa Perspektif Hukum Islam” (UIN Alauddin Makassar, 2019).

sengketa tersebut tetapi pada hasil penyelesaiannya tidak BPN yang menyelesaikan sengketanya melainkan Pengadilan Negeri Purwodadi yang memutuskan perkara ini dengan hasil putusan Nomor : 14/Pdt.G/2017/PN Pwd yang mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, salah satunya yaitu mengabulkan isi gugatan perjanjian penyelesaian sengketa perdamaian nomor: 38/PPS/SKP/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Kabupaten Grobogan batal demi hukum.

Persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis terdapat pada teorinya yaitu teori pendaftaran tanah dan persamaan lainnya terdapat pada lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Perbedaannya yaitu pada objek penelitian yang mana skripsi ini adalah sertifikat ganda sedangkan objek penelitian penulis adalah tumpang tindih, walaupun tumpang tindih istilahnya hampir sama dengan sertifikat ganda tetapi pada kasus ini berbeda pembahasannya karena jika pada satu bidang tanah seluruhnya terdapat dua sertifikat maka itu disebut sertifikat ganda sedangkan sertifikat tumpang tindih hanya sebagian bidang tanahnya yang terdapat dua sertifikat. Perbedaannya adalah pada teori penyelesaian sengketa yang mana skripsi ini penyelesaiannya berakhir di pengadilan tepatnya Pengadilan Negeri Purwodadi menggunakan sistem litigasi sedangkan skripsi penulis penyelesaian sengketa yang berhasil di BPN melalui mediasi

sehingga dasar peraturan dalam penyelesaian sengketanya berbeda.¹³

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian empiris. Penelitian hukum empiris, dalam bahasa Inggris, disebut *empirical legal research*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *empirisch juridisch onderzoek* merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis. Istilah penelitian hukum empiris diantaranya;

1. *empirical legal research*,
2. penelitian hukum sosiologis (empiris),
3. penelitian sosio legal (*socio legal research*).

¹³ Alisiza Nur Aziyah, "Penyelesaian terhadap Sertifikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan" (Universitas Sultan Agung Semarang, 2021).

Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.¹⁴

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberikan kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis (penelitian sosiologis) berdasarkan mazhab *sociological jurisprudence*. Penelitian ini berbasis pada penelitian hukum normatif (peraturan perundang-undangan). Tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan, namun mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Penelitian ini juga sering disebut sebagai penelitian bekerjanya hukum (*law in action*) yang mendasarkan pada doktrin para realis Amerika seperti Holmes, yaitu bahwa “*law is not just been logic but experience*” atau dari Roscou Pound tentang “*law as a tool of sosial engineering*”. Dalam penelitian yuridis sosiologis, tugas peneliti adalah untuk mengkaji tentang “apa yang ada di balik yang tampak dari penerapan peraturan perundang- undangan” (*something behind the law*).¹⁵

¹⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, pertama (Mataram: Mataram University Press, 2020), hal. 80.

¹⁵ Muhaimin, hal. 83–84.

Penulis menggunakan satu jenis pendekatan, yaitu pendekatan fakta dengan melihat fakta-fakta yang ada di lapangan terkait faktor-faktor yang menjadi penyebab terbitnya sertifikat tumpang tindih, sehingga dapat ditelaah dengan peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani yang kemudian digunakan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan.

2. Lokasi Penelitian

Pada penelitian yang penulis lakukan dilaksanakan di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang beralamatkan di Jl. Jend Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111. Penulis memilih tempat tersebut dikarenakan berhubungan dan mempunyai keterkaitan dengan substansi yang akan penulis lakukan sehingga diharapkan dapat memperoleh sumber data-data dan informasi agar dapat memecahkan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, serta tempatnya yang dekat memudahkan penulis untuk melaksanakan sebuah penelitian.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Pada penelitian subjek yang akan dipilih penulis adalah pegawai dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Grobogan dan masyarakat di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang beralamatkan di Jl. Jend Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111. Adapun objek dari penelitian ini

adalah sengketa sertifikat tumpang tindih di Kabupaten Grobogan.

4. Sumber Data

Penelitian hukum dengan judul Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan ini menggunakan:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari wawancara dengan informan atau narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari wawancara dengan informan ahli sebagai narasumber.¹⁶ Penulis melakukan wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa BPN Kabupaten Grobogan sebagai narasumber yang menangani sengketa sertifikat tumpang tindih di BPN Grobogan.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari informasi publik atau pihak lain. Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu mengumpulkan, mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedi, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan

¹⁶ Muhaimin, hal. 89.

penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.¹⁷

1) Bahan Hukum primer yang mencakup:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- f) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2022 tentang Badan Pertanahan Nasional
- h) Keputusan Kepala Badan Pertanahan

¹⁷ Muhaimin, hal. 101.

Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (textbooks) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (*de herseender leer*), jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.¹⁸ Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum sekunder dari buku karangan Boedi Harsono yang berjudul Hukum Agraria Indonesia, buku karangan Santoso Urip yang berjudul Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, dan buku karangan Adrian Sutedi yang berjudul Sertifikat Hak atas Tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti

¹⁸ Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014).

kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Internet.¹⁹

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi). Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum empiris. Wawancara dapat dilakukan secara informal (santai), dapat pula secara formal sesuai dengan situasi dan kondisi yang dihadapi peneliti.²⁰ Dalam penelitian ini, model wawancara yang digunakan adalah wawancara semi-terstruktur dimana pewawancara sudah menyiapkan topik dan daftar pertanyaan sebelum aktivitas wawancara dilaksanakan. Panduan wawancara yang telah disusun pun masih bisa terjadi pengembangan seiring dengan berjalannya proses wawancara.²¹

Teknik penentuan informan yang penulis gunakan adalah teknik penentuan informan sering digunakan dalam penelitian kualitatif yaitu *purposive sampling* dan *snowball sampling*.

¹⁹ <https://123dok.com/document/q7529jvz-metode-penelitian-hukum-mp.html> diakses pada tanggal 22 September 2022, pukul 15.13 WIB

²⁰ Muhaimin, hal. 95–96.

²¹ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Unpam Press, 2018), hal. 145.

Purposive sampling adalah teknik pengambilan sampel yang mempertimbangkan hal hal tertentu dalam pengambilan sampelnya. Sedangkan *snowball sampling* adalah dari jumlah informan yang sedikit kemudian lama - lama berkembang menjadi banyak dikarenakan kebutuhan informasi yang lebih spesifik serta lebih banyak. Mungkin dalam proses penelitiannya, penulis memerlukan informasi yang lebih dalam penelitiannya. Misalnya seseorang yang dianggap sebagai informan kunci ternyata tidak memberikan informasi yang seperti penulis harapkan, untuk itu penulis perlu informan lain untuk mendapatkan informasi yang ditargetkan.²²

Menurut Sugiyono kedua teknik penentuan informan ini termasuk ke dalam kategori *non probability sampling*, dalam bukunya dituliskan bahwa “*Non probability sampling*” adalah teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untuk dipilih menjadi sampel.”²³

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen

²² Bachtiar, hal. 153.

²³ Bachtiar, hal. 154.

yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.²⁴

6. Teknik Analisis Data

Dalam hal ini peneliti menggunakan analisis data deskriptif-kualitatif yaitu mengemukakan data dan informasi tersebut kemudian dianalisis dengan memakai beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian. Dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk mendapatkan gambaran yang utuh mengenai hubungan antara kepentingan dan segala nilai yang dianut dan diyakini oleh masyarakat. Nilai dan kepentingan merupakan cerminan keyakinan atau ideologi yang dianut oleh masyarakat dalam segala aspek kehidupannya seperti aspek politik, ekonomi, sosial, budaya dan agama yang mewarnai serta karakteristik bagi kehidupan masyarakat.²⁵

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembaca dalam memahami penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, maka penulis membagi penulisan hukum ini ke dalam 5 (lima) bab sebagai berikut:

BAB I: Dalam bab I ini pendahuluan berisikan akar masalah yang akan penulis bahas dalam tulisan hukum ini. Juga telah dibahas

²⁴ Fajar Mukti dan Yulianto Acmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 182.

²⁵ Muhaimin, hal. 87.

mengenai metode penulisan hukum yang digunakan. Sehingga bagian ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II:

Pada bab II ini merupakan tinjauan umum tentang pendaftaran tanah dan mekanisme penyelesaian sengketa dilakukan peninjauan secara mendalam terkait tinjauan umum tentang pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi. Dengan demikian dapat membantu penulis dalam memberikan gambaran analisa di bab-bab selanjutnya.

BAB III:

Dalam bab III ini memuat profil BPN Kabupaten Grobogan, hasil penelitian terkait data-data dari dua rumusan masalah, yaitu faktor-faktor penyebab terbitnya sertifikat tumpang tindih dan penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan serta menjabarkan

kronologi kasus yang diangkat oleh penulis.

BAB IV:

Di bab ini IV berisikan analisis faktor-faktor penyebab sengketa sertifikat tumpang tindih dan analisis mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di BPN Grobogan berdasarkan kasus yang diangkat di bab III yang mana penyelesaian kasus ini akan dianalisis apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

BAB V:

Bab V yaitu bab terakhir yang digunakan untuk menyimpulkan hasil dari penelitian. Selain itu penulis juga memberikan saran-saran yang diharapkan dapat membantu penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih.

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN
TANAH DAN MEKANISME PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH**

1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P.Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastré* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.²⁶

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 286.

serangkaian kegiatan pemerintah yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan serta teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Demi menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan diperlukan dua upaya yaitu, hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi: pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.²⁷

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.

Dari pengertian pendaftaran tanah di atas maka dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan

²⁷ Aartje Tehupeiory, "Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia" (Depok: Raih Asa Sukses (RAS), 2012).

Serangkaian kegiatan merujuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan dengan cara pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.²⁸

Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan demi kepentingan rakyat, salah satu upaya pemerintah dalam menjalankan tugas negara yaitu menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern.

²⁸ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 14.

- c. Secara terus menerus, dan berkesinambungan
Kata “terus menerus, berkesinambungan” merujuk pada proses kegiatan yang artinya kegiatan ini sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur
Teratur menunjuk pada semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.
- f. Pemberian surat tanda bukti hak
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik

atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.²⁹

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan terdiri dari aktivitas lapang, administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran aparat pelaksana dan pemohon sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah. Berdasarkan tata laksana pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum didaftar/dibukukan/dicatat dalam buku register pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan

²⁹ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, hal. 16.

Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran untuk pertama kali mengandung makna bahwa bidang tanah dan pemegang hak dimaksud baru pertama dicatat dalam buku register pendaftaran, baik karena sebagai pemilik pertama (sejak semula dimiliki misalnya dari membuka hutan) maupun sebagai pemilik terakhir (misalnya tanah diperoleh karena pembelian, hibah dan sebagainya) yang disebut *derivatif*. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.³⁰

a. Pendaftaran secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk

³⁰ I Gusti Nyoman Guntur, *Modul Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Tim STPN Press, 2014), hal. 86.

pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.³¹

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Adapun tahapan-tahapan pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut:

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi:

- a) Pembuatan peta daftar pendaftaran
- b) Penetapan batas bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 1 ayat 16. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau

³¹ FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran* (Lampung: Universitas Lampung, 2010), hal. 41.

dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³²

e) Pembuatan surat ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadic yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.³³

2) Pembuktian hak dan pembukuannya

Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi:

- a) Pembuktian hak baru
- b) Pembuktian hak lama
- c) Pembukuan hak

3) Penerbitan sertifikat

4) Penyajian data fisik dan yuridis

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan

³² Lubis Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012), hal. 416.

³³ Yamin, hal. 417.

kesempurnaan dari haknya³⁴, karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- 2) Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
- 3) Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
- 4) Mudah dilaksanakan.

Dalam proses penerbitan sertifikat tanah juga tidak terlepas dari kesalahan seperti kesalahan administrasi yang mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda atau tumpang tindih. Menurut Ali Achmad Chomzah yang dimaksud dengan sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Ali Achmad Chomzah menyatakan bahwa sertifikat ganda atau tumpang tindih sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

³⁴ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta), hal.

Sertifikat ganda atau tumpang tindih dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya menyertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda ataupun tumpang tindih, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.³⁵

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah
Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Biljhouding atau Maintenance*) adalah kegiatan

³⁵ Lalu Muhammad Syukran, "Strategi Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Dalam Menanggulangi Sertifikat Ganda," 1 (2019), hal. 48.

pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Lebih lanjut dalam Pasal 94 ayat (2) dan (3) PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa perubahan data yuridis yang dimaksud meliputi:

- a. Peralihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
 - b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan;
 - d. Pembebanan hak tanggungan;
 - e. Peralihan hak tanggungan;
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua pengadilan;
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak mengganti yang mengganti nama; dan
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- Sedangkan perubahan data secara fisik berupa:
- a. Pemecahan bidang tanah;

- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah; dan
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.³⁶

Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) PP 24/1997 ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan, ketentuan mengenai wajib daftar perubahan itu juga ada dalam Pasal 4 ayat (3).³⁷

C. Asas Pendaftaran Tanah

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

1. Asas *Specialiteit*

Asas ini bermaksud bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

³⁶ I Gusti Nyoman Guntur, hal. 110.

³⁷ Sumarja, hal. 42.

2. Asas *Openbaarheid*

Asas ini bermaksud bahwa dalam pendaftaran tanah harus mencakup pemberian data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanahnya, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui data yuridis mengenai subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.³⁸

Asas pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Pasal 2. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah tersebut ternyata terdapat beberapa asas dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

³⁸ Tim Peneliti STPN 2014, *Asas-Asas Keagrarian Menurut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia* (Yogyakarta : STPN Press, 2015).

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan data pendaftaran tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dapat

diakses oleh masyarakat yang berkepentingan menurut ketentuan yang berlaku.³⁹

D. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan

³⁹ Reda Manthovani dan Istiqomah Istiqomah, “Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2 (2021), hal. 25.

dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Hal ini yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat tidak hanya fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.⁴⁰

Dari uraian di atas, tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas

⁴⁰ Manthovani dan Istiqomah, hal. 24.

tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak), kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang menerima atau memperoleh peralihan haknya.⁴¹

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum tersebut dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran yang berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur. Dengan demikian pendaftaran tanah hak milik berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah hak milik. Kepastian dan perlindungan hukum tersebut dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah hak milik yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.

⁴¹ Syendy A. Korompis, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum*, VI (2018), hal. 24.

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat 2, dan Pasal 3 ayat 2 UUPA. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan tanda bukti yang mutlak. Artinya apabila terdapat kekeliruan dalam sertifikat tersebut maka masih dimungkinkan untuk dikoreksi melalui pembatalan.⁴²

E. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:⁴³

1) Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a) Hanya Warga Negara Indonesia
- b) Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala

⁴² Korompis, hal. 25.

⁴³ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hal. 299.

BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)

2) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara,

tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.⁴⁴

4) Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- g) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak

⁴⁴ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hal. 230.

ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

5) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6) Tanah Wakaf

Menurut Pasal 49 ayat (3) UUPA, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

7) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8) Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

9) Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁴⁵

F. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat

⁴⁵ Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hal. 231–232.

sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.⁴⁶

Menurut Dr. Boedi Djatmiko HA,SH,M hum, Sistem pendaftaran tanah, bahwa di dunia ini dikenal ada dua model atau jenis pendaftaran tanah, yaitu: pertama, disebut dengan model pendaftaran akta atau "*registration of deeds*" yang oleh beberapa penulis menggunakan istilah pendaftaran tanah dengan stelsel negatif atau pendaftaran tanah negatif dan kedua, pendaftaran hak atau "*registration of title*", dimana lazim pula disebut dengan nama " pendaftaran dengan stelsel positif" ataupun seringkali disebut "*System Torrens*".

a. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) adalah akta. Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Beliau tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Sistem pendaftaran akta melakukan pendaftaran terhadap dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut.

b. Sistem Pendaftaran Hak

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan- perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan

⁴⁶ Manthovani dan Istiqomah, hal. 25.

kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie*. Akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan *Overschrijvings Ambtenaar* yang merupakan pejabat pendaftaran tanah pada masa itu. Sebagai hasil dari pendaftaran tersebut, kepada penerima hak diberikan grosse akta sebagai bukti terjadinya peralihan hak tersebut. Setelah berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran ini digunakan karena peralihan hak atas tanah di Indonesia.⁴⁷

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas

⁴⁷ Arie Lestario dan Erlina Erlina, "Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia," *Notary Law Journal*, 1 (2022), hal. 5.

itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.⁴⁸

Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah, maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi: orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.

Dalam sistem positif, dimana pendaftaran secara umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem

⁴⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 117.

positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak.

Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Jadi, orang yang terdaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak.⁴⁹

G. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan sebagai dasar atas proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam:

⁴⁹ Sutedi, hal. 118.

A. Pasal 19, UUPA.

Pasal ini mengatur bahwa:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tanah tersebut meliputi kegiatan:
 - a) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
 - c) pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri;
- 4) Biaya pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah dengan ketentuan bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya.

Pasal 19 ini ditujukan kepada Pemerintah, sedangkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA.

Pasal 23 mengatur, bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus

didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Pasal 32 mengatur, HGU termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19. Pasal 38 mengatur, HGB termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

- B. UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun;
- C. UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya;
- D. Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini sebagai tindak lanjut dari amanat Pasal 19 UUPA yang telah diganti dengan PP 24/1997;
- E. Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan dan diundangkan pada LNRI No 57 Tahun 1997 dan Penjelasannya diundangkan dalam TLN RI No 3696 pada tanggal 8 Juli 1997. PP ini mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan dan sejak tanggal tersebut PP 10/1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Meskipun dinyatakan tidak berlaku tetapi produk hukum yang telah dihasilkannya masih tetap berlaku. Pasal 64 PP 24/1997 mengatur, bahwa semua peraturan perundang-undangan pelaksanaan PP 10/1961 yang telah ada tetap

berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah ataupun diganti berdasar PP baru. Juga hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut PP baru. Oleh karena itu tidak ada alasan untuk menunda pendaftaran tanah dengan alasan perangkat hukumnya belum ada.

- F. PP No. 28/1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dan Permendagri 6/1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik;
- G. PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai. Dalam hal ini ditegaskan bahwa Hak Pakai juga wajib didaftarkan;
- H. PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- I. Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional;
- J. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- K. Peraturan Menteri Negara/KBPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Adat. Dalam ketentuan ini hak ulayat juga wajib didaftarkan.⁵⁰

⁵⁰ Sumarja, hal. 39–40.

2. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Tanah

A. Pengertian Sengketa Tanah

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. 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. Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Berkaitan dengan pengertian sengketa pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu:⁵¹ timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh

⁵¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung, 1999), hal. 23.

penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 berbunyi “Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional”.

B. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan dapat diklasifikasikan mengenai substansi atau pihak-pihak yang bersengketa berdasarkan pada pengertian sengketa tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999. Dilihat dari substansinya, maka dapat digambarkan bahwa sengketa pertanahan adalah menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan:

- 1) Penguasaan, pemilikan dan penggunaannya;
- 2) Prosedur dan syarat-syarat dalam pemberian hak atas tanah;
- 3) Prosedur dan syarat-syarat dalam penerbitan tanda bukti hak termasuk peralihan haknya.⁵²

Pasal 26 dan 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur

⁵² Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah.

kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa/konflik yang akan terjadi terbagi kedalam 2 hal, yaitu sebagai berikut:

a) Sengketa data fisik

Sengketa data fisik yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah:

1. Sengketa batas yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan;
2. Sengketa ganti kerugian yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.

b) Sengketa data yuridis

Sengketa data yuridis yaitu sengketa yang menyangkut mengenai status hukum tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang masuk dalam kategori ini adalah sebagai berikut:

1. Sengketa waris, yaitu sengketa menyangkut siapa saja yang berhak atas tanah warisan yang

ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku;⁵³

2. Sengketa pengaturan penguasaan tanah yaitu sengketa yang menyangkut pemilikan tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku misalnya kepemilikan tanah absente yaitu pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal yang mempunyai tanah tersebut dan permukaan tanah yang melebihi batas maksimum;
3. Sengketa sertifikat ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan atas hak untuk mendapatkan sertifikat tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.⁵⁴

C. Faktor Penyebab terjadinya Sengketa

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebenarnya termasuk satu ketentuan akan adanya jaminan bagi setiap warga negara untuk memiliki tanah serta mendapat manfaat dari hasilnya (Pasal 9 ayat 2). Jika mengacu pada ketentuan itu dan juga merujuk pada PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (terutama pasal 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dapat menerbitkan dokumen legal (sertifikat) yang dibutuhkan oleh setiap warga negara dengan mekanisme yang mudah, terlebih lagi jika warga negara

⁵³ Pratomo Beritno, "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya," *Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5 (2020), hal. 687.

⁵⁴ Beritno, hal. 688.

yang bersangkutan sebelumnya telah memiliki bukti lama atas hak tanah mereka.

Pembuktian dokumen legal melalui sertifikasi ternyata bukan solusi yang terbaik dalam kasus sengketa tanah seringkali sebidang tanah bersertifikat lebih dari satu, pada kasus serupa yang belakangan sedang mencuat, misalnya pada beberapa kasus sertifikat yang telah diterbitkan pun kemudian bisa dianggap aspro (asli tetapi salah prosedur). Dari hal tersebut setidaknya ada 3 (tiga) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah, diantaranya yaitu:

- 1) Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres. Masalah ini muncul boleh jadi karena sistem administrasi yang lemah dan mungkin pula karena banyaknya oknum yang pandai memainkan celah-celah hukum yang lemah.
- 2) Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Munculnya ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani atau penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistic.
- 3) Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar,

karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Ironisnya ketika masyarakat miskin mencoba memanfaatkan lahan terlantar tersebut dengan menggarapnya, bahkan ada yang sampai puluhan tahun, dengan gampang mereka dikalahkan haknya di pengadilan tatkala muncul sengketa.⁵⁵

D. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah

- 1) Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi
Penyelesaian sengketa melalui peradilan/litigasi diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 Undang-undang tersebut dengan tegas mengatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya Negara hukum Republik Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Undang-Undang dasar 1945. Pasal 2 menjelaskan bahwa kekuasaan kehakiman yang dimaksud dilaksanakan oleh badan-badan peradilan, diantaranya peradilan umum menurut Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum) yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata termasuk di dalam penyelesaian sengketa mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hukum

⁵⁵ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan,” *Pembaharuan Hukum*, 1 (2014), hal. 223.

perdata pada umumnya. Selanjutnya Peradilan tata Usaha Negara (Menurut Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Peradilan tata Usaha Negara) yang berwenang menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dan Peradilan Agama (menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama) yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah diantaranya karena akibat dari peristiwa hukum misalnya pewarisan.⁵⁶

2) Penyelesaian Sengketa Jalur Non Litigasi

Non Litigasi atau jalur di luar pengadilan atau biasa juga disebut *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Non litigasi merupakan penyelesaian sengketa dengan menggunakan cara yang berbeda dari jalur litigasi. Model dari jalur ini adalah sistem kekeluargaan dan musyawarah sesuai dengan sila ke-4 Pancasila, berbeda dengan jalur pengadilan atau litigasi yang memakai sistem menang dan kalah sehingga dapat timbul sengketa baru yang terus berlanjut untuk memperebutkan kemenangan. Jalur non litigasi lebih mengedepankan *win-win solution* atau menyelesaikan masalah dengan sebuah solusi.

Jalur non litigasi menjadi jalur pertama dalam menyelesaikan sebuah sengketa, terlebih lagi pada saat ingin melayangkan gugatan ke pengadilan, bahkan biasanya ketika sudah mengajukan gugatan ke pengadilan maka hakim pengadilan tersebut akan memberikan anjuran untuk melakukan mediasi terlebih dahulu. Mediasi merupakan salah satu bagian

⁵⁶ Rosita, "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non Litigasi," VI (1979), hal. 100.

dari Penyelesaian sengketa melalui jalur Non Litigasi. Penyelesaian melalui jalur pengadilan terbilang sangat mudah dan cepat dibandingkan jalur pengadilan. Selain alasan tersebut juga, penyelesaian diluar pengadilan mendapatkan solusi atau sebuah jawaban yang baik di antara para pihak sehingga tidak menimbulkan sebuah sengketa khususnya sengketa tanah yang berkepanjangan. Adapun penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non litigasi terbagi dari beberapa bagian diantaranya:⁵⁷

a) *Negosiasi (Negotiation)*

Negosiasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan/*Alternative Dispute Resolution* (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah agar tercapai sebuah kesepakatan untuk sebuah permasalahan /konflik. Penjelasan diatas dapat diambil kesimpulan bahwa negosiasi adalah penyelesaian sengketa yang sifatnya bipartite (lebih dari satu pihak). Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution*) yang tidak mengikat secara hukum.⁵⁸

b) *Konsiliasi (conciliation)*

Konsiliasi adalah upaya yang ditempuh untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar para pihak sepakat menyelesaikan konflik/sengketa. Menurut Oppenheim, konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan

⁵⁷ Rosita, hal. 102.

⁵⁸ Rosita, hal. 103.

menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk mengartikan atau menjelaskan fakta fakta untuk mencapai suatu kesepakatan guna penyelesaian konflik.⁵⁹

c) Mediasi (*Mediation*)

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang sifatnya independen (netral), dimana penengah tidak memiliki kekuatan/kewenangan mengambil keputusan yang sifatnya mutlak. Penyelesaian Konflik/Sengketa dengan cara mediasi adalah bentuk dari kesepakatan kedua belah pihak untuk memilih seseorang sebagai seorang mediator.⁶⁰

d) Arbitrase (*Arbitration*)

Arbitrase menurut undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa umum pasal 1 angka 1, arbitrase adalah “cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”⁶¹

Namun aparaturnya pertanahan baik pusat maupun di daerah dituntut secara aktif untuk menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi sebagai prioritas utama. Sesuai dengan Permen Agraria

⁵⁹ Idris Talib, “Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi,” *Lex Et Societatis*, 1 (2013), hal. 22.

⁶⁰ Talib.

⁶¹ Pasal 1 Angka (1) Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

No. 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah. Proses mediasi dimulai dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan secara tertulis maupun lisan yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan atau melalui website Kementerian yang dilengkapi identitas pengadu dan uraian kasus setelah pengaduan diterima petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan dalam hal berkas pengaduan memenuhi syarat dan petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa serta mengadministrasi pengaduan ke dalam register penerimaan pengaduan. Kegiatan mediasi pada prinsipnya wajib dihadiri oleh para pihak/prinsipal walaupun dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutuskan dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Permen Agraria No. 21 Tahun 2020, maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

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

05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa mekanisme mediasi terdiri dari:⁶²

1. Pra-Mediasi

a. Pengaduan

Pada tahap ini BPN membuka ruang pengaduan bagi masyarakat untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Pengaduan dari masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara yaitu, pengaduan lisan dan pengaduan tertulis.⁶³

1) Pengaduan Lisan

Dengan pengaduan lisan ini, masyarakat datang langsung ke Kantor Pertanahan, yang kemudian akan diterima oleh petugas dalam hal ini pihak Seksi Sengketa, Konflik dan perkara. Dalam pengaduan lisan ini pihak pengadu secara langsung mengungkapkan kepada petugas tentang permasalahan yang dihadapi, sedangkan petugas dari Kantor Pertanahan mencatat semua permasalahan yang diajukan pihak tersebut yang selanjutnya

⁶² Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi.

⁶³ Sri Mahardika, Risnawati, dan Ahmad Khuzairi, "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi," *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 4.1 (2022), hal. 16.

akan diupayakan tindak lanjutnya. Kegiatan pengaduan lisan ini meliputi:

- a) Petugas menerima dan mencatat pengaduan pada buku register
- b) Petugas mengkaji dan mengidentifikasi kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia terhadap materi pengaduan, dengan pertimbangan :

(1) Apabila bukan Kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia :

(a) Petugas memberikan penjelasan kepada Pelapor/Pengadu bahwa materi pengaduan yang disampaikan bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(b) Menyarankan kepada Pelapor/Pengadu untuk menyampaikan pengaduannya pada Instansi yang berwenang menyelesaikannya.

(2) Apabila Kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia :

(a) Petugas Mewawancarai atau menanyakan materi

pengaduan yang disampaikan oleh Pelapor/Pengadu, terutama memeriksa apakah pengaduan ini pernah dilaporkan atau belum.

- (b) Apabila pernah dilaporkan petugas melakukan langkah-langkah koordinasi lebih lanjut.
- (c) Petugas memberi blangko pengaduan untuk diisi dan ditandatangani oleh Pengadu dan Petugas.
- (d) Petugas membantu Pengadu apabila mengalami kesulitan dalam mengisi blangko/formulir pengaduan.
- (e) Petugas menerima dan mencatat data/bukti-bukti kepemilikan yang diajukan oleh Pengadu/Pelapor.
- (f) Petugas membuat Tanda Terima/Bukti Pengaduan.
- (g) Petugas membuat Berita Acara Laporan Pengaduan.
- (h) Petugas meneruskan laporan pengaduan tersebut kepada bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan untuk

selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian akan memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara supaya dilakukan upaya tindak lanjut.

2) Pengaduan Tertulis

Pada prinsipnya, sistem pengaduan tertulis atau surat adalah sama dengan pengaduan lisan. Dalam hal, pengaduan tersebut disampaikan melalui Kepala Kantor Pertanahan, kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a) Memeriksa materi pengaduan.
- b) Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk memanggil Pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan. Dalam hal ini, penjelasan yang disampaikan Pengadu, mekanisme dilaksanakan melalui loket pengaduan lisan.
- c) Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka

Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan. Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan disertai dengan melampirkan bukti bukti terkait, seperti: foto copy sertifikat tanah, foto copy buku tanah, foto copy bukti jual beli dan lain sebagainya.⁶⁴

b. Analisis Masalah

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1) Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat

⁶⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Dalam rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi. Beberapa hal yang dibahas dalam rapat koordinasi antara lain:

a) Berkas Pengaduan

Materi pengaduan yang telah masuk di Kantor Pertanahan yang kemudian didistribusikan dari Kepala Kantor sampai dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, kemudian dianalisis, ditelaah dan diteliti, baik kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan tersebut. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pendapat dan pertimbangan mengenai kelayakan pengaduan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, pertimbangan dapat berupa

pemanggilan kembali Pelapor/Pengadu untuk dimintai keterangan lebih lanjut, untuk mengonfirmasi kebenaran maupun untuk melengkapi data-data dan bukti yang ada, untuk selanjutnya dapat dianalisis bersama apakah akan diupayakan langkah-langkah konkrit seperti negosiasi, pemblokiran, mediasi ataupun mengupayakan langkah litigasi.

b) Permohonan Mediasi

Mediasi di Kantor Pertanahan salah satunya berawal dari permintaan masyarakat untuk difasilitasi melakukan mediasi. Dalam hal ini sebelumnya ada permohonan tertulis maupun lisan dari masyarakat kepada Kantor Pertanahan bahwa pihak tersebut meminta kepada Kantor Pertanahan untuk memfasilitasi upaya penyelesaian sengketa tanah yang sedang dihadapi pihak tersebut, yang dikarenakan pihak tersebut sudah mencoba menyelesaikan pada tingkat Rt/Rw, kelurahan maupun kecamatan, namun belum ada penyelesaian, yang akhirnya memohon Kepada Kantor Pertanahan untuk dibantu dengan

mediasi. Maka dari adanya permohonan mediasi tersebut kemudian dilakukan pertimbangan dalam rapat koordinasi oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan untuk menganalisis apakah layak dilakukan mediasi atau tidak berdasarkan data yang ada baik data dari pemohon dan maupun data-data yang terkait yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.⁶⁵

2) Gelar Perkara

Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara, untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan objektif mengenai masalah pertanahan, langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan. Gelar Perkara tidak sama dengan rapat koordinasi yang bersifat pengumpulan data, karena dalam penyelenggaraan gelar perkara disyaratkan harus tersedia

⁶⁵ Sri Mahardika, Risnawati, dan Ahmad Khuzairi, hal. 17.

data yang cukup berupa kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan guna memenuhi bahan pembahasan, seperti berupa sertifikat tanah, buku tanah, bukti-bukti jual beli jika melalui proses jual, dan hasil penelitian dari analisis data oleh pejabat terkait. Peserta Gelar Perkara sudah ditentukan secara khusus, yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Seksi atau Kepala Sub seksi pada Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara yang mengolah dan menangani berkas masalah pertanahan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang ada di Kantor Pertanahan; Peserta dari unit kerja lain dan atau instansi terkait sesuai kebutuhan yang ada.⁶⁶

2. Proses Mediasi

- a. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak:

⁶⁶ <https://123dok.com/article/tata-laksana-penyelenggaraan-gelar-perkara.q05dlk53>, diakses pada 23 Maret 2023

- (1) Mengetahui pokok masalah dan duduk masalah.
- (2) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan secara mediasi atau tidak.
- (3) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- (4) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume telaahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakikat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah redistribusi).
- (5) Menentukan waktu dan tempat mediasi.

b. Undangan:

- (1) Disampaikan kepada para pihak yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan.

(2) Penataan struktur pertemuan dengan posisi tempat duduk “U Seat” atau lingkaran.⁶⁷

c. Kegiatan Mediasi:

(1) Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak).

(2) Mencairkan suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku.

(3) Penjelasan pesan mediator:

(a) Sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).

(b) Kehendak para pihak tidak dibatasi.

(c) Kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral.

(d) Kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

(e) Dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (*authoritas mediator authoritative*) mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan

⁶⁷ Sri Mahardika, Risnawati, dan Ahmad Khuzairi, hal. 18.

yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan apriori.

- (4) Klarifikasi para pihak
- (a) Para pihak mengetahui kedudukannya.
 - (b) Dikondisikan tidak ada rasa apriori pada salah satu pihak/kedua belah pihak dengan objektivitas penyelesaian sengketa, kedudukan, hak, dan kewajiban sama.
 - (c) Masing-masing berhak memberikan dan memperoleh informasi/data yang disampaikan lawan.
 - (d) Para pihak dapat membantah atau meminta klarifikasi dari lawan dan wajib menghormati pihak lainnya.
 - (e) Pengaturan pelaksanaan mediasi.
 - (f) Dari permulaan mediasi telah disampaikan aturan-aturan mediasi yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam mediasi.
 - (g) Aturan tersebut inisiatif dari mediator atau disusun baru kesepakatan para pihak, penyimpangan tersebut dilakukan dengan persetujuan para pihak.
 - (h) Aturan-aturan tersebut antara lain untuk menentukan:

1. Apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan mediator.
 2. Aturan tata tertib diskusi dan negosiasi.
 3. Pemanfaatan dari kaukus.
 4. Pemberian waktu untuk berfikir, dan sebagainya.
 5. Perumusan aturan tersebut mungkin akan mengundang perdebatan yang panjang, namun bagi mediator yang sudah terbiasa melakukan tugasnya tidak sulit mengatasinya.
- d. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah :
- 1) Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketanya atau hal terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

- 2) Menetapkan agenda Musyawarah (setting agenda).
 - a) Setelah persoalan yang dapat menimbulkan mis interpretasi diatasi, kemudian ditentukan agenda yang perlu dibahas (setelah diketahui persoalan yang melingkupi sengketa).
 - b) Agenda musyawarah bermaksud agar proses musyawarah, diskusi, negosiasi dapat terarah dan tidak melebar/keluar dari fokus persoalan mediator harus menjaga momen pembicaraan sehingga tidak terpancing atau terbawa/larut oleh pembicaraan para pihak.
 - c) Mediator menyusun acara/agenda diskusi yang mencakup substansi permasalahan, alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak.⁶⁸

⁶⁸ Adila Hana Widiastari et al., "Efektifitas Mediasi yang dilakukan oleh BPN," 2 (2021), hal. 359.

- e. Identifikasi kepentingan:
 - 1) Dilakukan identifikasi untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kepada fokus permasalahan.
 - 2) Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak harus dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.
- f. Generalisasi opsi-opsi para pihak:
 - 1) Pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya.
 - 2) Dengan generalisasi terdapat kelompok opsi yang tidak dapat dibedakan dari siapa, tetapi bagaimana cara menyelesaikan opsi tersebut melalui negosiasi, maka proses negosiasi lebih mudah.
 - 3) Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi.

- 4) Kedua belah pihak dapat mengajukan opsi-opsi penyelesaian yang diinginkan:
- a) Mediasi *authoratif*, mediator dapat menyampaikan opsi atau alternatif yang lain. Contoh: generalisasi yang dipilih misalnya: batas tanah tetap dibiarkan, tanah tetap dikuasai secara nyata, pihak yang seharusnya meminta ganti rugi.
 - b) Tawar menawar opsi dapat berlangsung alot dan tertutup kemungkinan dapat terjadi dead lock. Di sini mediator harus menggunakan sesi pribadi (*periode sessionatau caucus*).
 - c) Negosiasi tahap terpenting dalam mediasi.
 - (1) Cara tawar menawar terhadap opsi-opsi yang telah ditetapkan, di sini dapat timbul kondisi yang tidak diinginkan mediator harus mengingatkan maksud dan tujuan serta fokus permasalahan yang dihadapi.
 - (2) Sesi pribadi (sesi berbicara secara pribadi) dengan salah satu pihak harus sepengetahuan dan persetujuan para pihak lawan. Pihak lawan harus diberikan kesempatan

menggunakan sesi pribadi yang sama.

(3) Proses negosiasi seringkali harus dilakukan secara berulang-ulang dalam waktu yang berbeda.

(4) Hasil dari tahap ini adalah serangkaian daftar opsi yang dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa yang bersangkutan.⁶⁹

g. Penentuan opsi yang dipilih:

- 1) Ada daftar opsi yang dipilih.
- 2) Pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing pihak.
- 3) Menentukan menerima atau menolak opsi tersebut.
- 4) Menentukan keputusan menghitung untung-rugi bagi masing-masing pihak.
- 5) Para pihak dapat konsultasi pada pihak ketiga misalnya: pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.
- 6) Mediator harus mampu mempengaruhi para pihak untuk tidak menggunakan kesempatan guna menekan pihak lawan. Di sini diperlukan perhitungan dengan pertimbangan logis, rasional dan objektif untuk merealisasikan kesepakatan terhadap opsi yang dipilih tersebut.

⁶⁹ Widiastari et al.

- 7) Kemampuan mediator akan diuji dalam sesi ini.
 - 8) Hasil dari kegiatan ini berupa putusan mengenai opsi yang diterima oleh kedua belah pihak, namun belum final, harus dibicarakan lebih lanjut.
- h. Negosiasi akhir:
- 1) Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud.
 - 2) Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
 - 3) Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi: opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.
 - 4) Klarifikasi kesepakatan kepada para pihak.
 - 5) Penegasan/klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.
- i. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa:
- 1) Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau agreement/perjanjian (D.I.512C).
 - 2) Kesepakatan tersebut secara substansi mediasi telah selesai, sementara tindak

lanjut pelaksanaannya menjadi kewenangan pejabat Tata Usaha Negara.

- 3) Setiap kegiatan mediasi hendaknya dituangkan dalam Berita Acara Mediasi (D.I.512.A).
- 4) Hasil mediasi dilaporkan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- 5) Formalisasi kesepakatan secara tertulis dengan menggunakan perjanjian.
- 6) Setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung (D.I512.B).
- 7) Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.⁷⁰

⁷⁰ Widiastari et al., hal. 360.

BAB III

SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GROBOGAN

A. Profil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Grobogan



Gambar 3.1 Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Grobogan

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang. BPN berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden melalui menteri yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.⁷¹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang ada di Indonesia yang bertugas untuk melakukan tugas dan wewenangnya yaitu memberikan atau menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah yang spesifikasi tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan dibentuk 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap kabupaten/kota. Salah satu Kantor Pertanahan kabupaten yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang beralamatkan di Jl. Jend Sudirman No.47, Jajar, Purwodadi, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58111. Adapun visi dan misi Kantor Pertanahan kabupaten Grobogan, yaitu:

Visi:

Terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung:

“Indonesia maju yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong.”

Misi :

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan;

⁷¹ Pasal 1 Perpres No. 48 Tahun 2022 tentang Badan Pertanahan Nasional.

2. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.⁷²

1. Luas Wilayah Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Grobogan

Luas wilayah Kabupaten Grobogan berdasarkan surat dari Dirjen Bina Administrasi Kewilayahan Kementerian Dalam Negeri Nomor 135/2441/BAK perihal penyampaian luas wilayah administrasi pemerintahan kabupaten/kota se-Provinsi Jawa Tengah, tercatat seluas 2.023,85 *km*² dan merupakan kabupaten terluas nomor 2 di Provinsi Jawa Tengah setelah Kabupaten Cilacap.



Gambar 3.2 Peta Kabupaten Grobogan

(Sumber: www.grobogan.go.id)

⁷² Hasil wawancara dengan Bapak Eka, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, Selasa, 24 Januari 2023

Secara geografis, wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara 110°15' BT – 111°25' BT dan 7° LS - 7°30' LS dengan kondisi tanah berupa daerah pegunungan kapur, perbukitan dan dataran di bagian tengahnya. Wilayah Kabupaten Grobogan terletak di antara dua pegunungan Kendeng yang membujur dari arah barat ke timur, dan berbatasan dengan:

1. Sebelah Barat : Kabupaten Semarang dan Demak
2. Sebelah Utara : Kabupaten Kudus, Pati dan Blora
3. Sebelah Timur : Kabupaten Blora
4. Sebelah Selatan : Kabupaten Ngawi, Sragen, Boyolali, Semarang

Secara administratif Kabupaten Grobogan terdiri dari 19 kecamatan dan 280 desa/kelurahan dengan jumlah RT dan RW sebanyak 9.096 RT dan 1.756 RW. Luas Kabupaten Grobogan tercatat seluas 2.023,85 km^2 . Kecamatan terbesar adalah kecamatan Geyer dengan luas 196,19 km^2 , sedangkan kecamatan yang terkecil kecamatan Klambu dengan luas 46,56 km^2 .⁷³ Sehingga wilayah kerja BPN Grobogan meliputi : Kecamatan Brati, Kecamatan Gabus, Kecamatan Geyer, Kecamatan Godong, Kecamatan Grobogan, Kecamatan Gubug, Kecamatan Karangrayung, Kecamatan Kedungjati, Kecamatan Klambu, Kecamatan Kradenan, Kecamatan Ngaringan,

⁷³ <https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah> yang diakses pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 10.02 WIB

Kecamatan Penawangan, Kecamatan Pulokulon, Kecamatan Purwodadi, Kecamatan Tanggunharjo, Kecamatan Tawangharjo, Kecamatan Tegowanu, Kecamatan Toroh, Kecamatan Wirosari.

2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan



Gambar 3.3 Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan⁷⁴

Berikut kajian mengenai susunan, kedudukan, wewenang, dan tugas seksi-seksi dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan:

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Eka, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, Selasa, 24 Januari 2023

1. Kepala Kantor Pertanahan

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan.

2. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, sub bagian tata usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan.

3. Seksi Survei dan Pemetaan

Sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, seksi survei dan pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

4. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, seksi penetapan hak dan pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, ketatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

5. Seksi Penataan dan Pemberdayaan

Sesuai dengan Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, seksi penataan dan pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan landreform, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penata gunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitas penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

6. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Sesuai dengan Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, seksi pengadaan tanah dan

pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

7. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
Sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.17 Tahun 2020, seksi pengendalian dan penanganan sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.⁷⁵

3. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan

Berorientasi dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia yang lama yaitu Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN mempunyai tugas yang mana tugasnya masih berkaitan dengan bidang pertanahan. Di samping adanya tugas tentu Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsinya, berikut fungsi BPN diantaranya:

1. Penetapan dan penyusunan kebijakan dalam bidang pertanahan.

⁷⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

2. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan dalam bidang survey, pengukuran, dan pemetaan.
3. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan dalam bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
4. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan dalam bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
5. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan dalam bidang pengadaan tanah.
6. Pelaksanaan dan perumusan kebijakan dalam bidang pengendalian dan perkara pertanahan dan penanganan sengketa.
7. Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
9. Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi dalam bidang pertanahan.
10. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dalam bidang pertanahan.
11. Melaksanakan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.⁷⁶

⁷⁶ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berorientasi pada kesebelas keterangan tersebut bahwa Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai kewenangan 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 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu.

Kewenangan yang dimiliki adanya Pertanahan Nasional terlampir pada Pasal 1 Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang kebijakan nasional dalam bidang pertanahan, diantaranya sebagai berikut :

- a. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang terdiri atas:
 1. Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara atau 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 kadastral 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 mengutamakan penetapan zona sawah yang beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.⁷⁷

B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan

Setiap peristiwa atau kejadian pasti ada asal mulanya, dengan kata lain ada penyebab yang dapat mengakibatkan terjadinya suatu peristiwa tersebut. Pertanahan adalah salah satu peristiwa dengan banyaknya aneka ragam penyebab baik penyebab dari eksternal maupun internal. Seharusnya satu bidang tanah hanya memiliki satu tanda bukti atau satu kepemilikan, akan tetapi realitanya yang terjadi di Indonesia masih banyak sekali tanah yang memiliki beberapa tanda bukti dikarenakan tanah tersebut terjadi tumpang tindih. Sertifikat tumpang tindih juga terjadi di Kabupaten Grobogan berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten

⁷⁷ Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.

Grobogan penulis mendapatkan data sengketa sertifikat tumpang tindih di BPN Grobogan pada tahun 2022, sebagai berikut:

Tabel 3.1 Penanganan Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Tahun 2022

No	Subjek Sengketa/ Para Pihak	Objek Sengketa a. Jenis Hak b. Luas (m^2) c. Letak: - Desa - Kecamatan - Kabupaten	Mediasi		Selesai
			Berhasil	Gagal	
1	Pengadu : Sdr. Sutomo, SH selaku Kuasa Sdr. Sri Mulyati Binti Siswo D/a: Dsn. Kedungwungu , Ds.	a. SHM No.58 atas nama Sri Mulyati Bin Siswo SHM No.3703 atas nama Juwariyah b. 3.140 m^2 2.324 m^2	√	-	√

	<p>Panunggalan, Kec. Pulokulon, Kab. Grobogan</p> <p>Teradu: Sdr. Yunita Triastuti, SH selaku Kuasa Sdr. Juwariyah D/a: Dsn. Soko, Ds. Jatiharjo, Kec. Pulokulon, Kab.Grobogan</p>	<p>c. Desa Jatiharjo Kec. Pulokulon Kab. Grobogan</p>			
2	<p>Pengadu: Sudarsono, S.Kom (Kepala Desa Sembungharjo) selaku Kuasa Sdr. Solikin D/a: Dsn. Tengger, RT/RW:</p>	<p>a. SHM. No. 3033 atas nama Solikin SHM No. 2116 atas nama Mashuri b. 1.500 m² 434 m² c. Desa Sembungharjo</p>	-	-	√ (Rekom endasi)

	01/09, Ds.Sembungha rjo, Kec.Pulokulon , Kab.Grobogan Teradu: Sdr. Mugiyantoro D/a: Dsn. Tengger, RT/RW: 01/09, Ds.Sembungha rjo, Kec.Pulokulon , Kab.Grobogan	, Kec.Pulokulon , Kab.Grobogan			
3	Pengadu: Asropah D/a:	a. SHM No. 1504 An. Faisal Abdul Latief	√	-	√

	<p>Dsn. Wandan, RT/RW: 05/01, Ds. Wandan Kemiri, Kec. Klambu, Kab. Grobogan</p> <p>Teradu: Sdr. Faisal Abdul Latif D/a: Dsn. Wandan, RT/RW: 05/01, Ds. Wandan Kemiri, Kec. Klambu, Kab. Grobogan</p>	<p>SHM No. 1413 An. Faisal Abdul Latief</p> <p>SHM No. 1608 An. Asropah</p> <p>SHM No. 1636 An. Fikri Hasan Nur Iksanul Amal Subur</p> <p>SHM No. 1429 An. Fikri Hasan Nur Iksanul Amal Subur</p> <p>SHM No. 1705 An. Faisal Abdul Latief</p> <p>b. -</p>			
--	--	---	--	--	--

		c. Wandan Kemiri, Kec. Klambu, Kab. Grobogan			
4	Pengadu: Darmi Binti Kodo Siti Rahayu Harno Binti Binti Kodo dikuasakan kepada Sdr. Hamid Kancamarga, SH., MH Siti Rahayu dikuasakan kepada Mona Januarita, SH., M.Kn Teradu:	d. SHM No. 1504 An. Faisal Abdul Latief SHM No. 1413 An. Faisal Abdul Latief SHM No. 1608 An. Asropah SHM No. 1636 An. Fikri Hasan Nur Iksanul Amal Subur SHM No. 1429	√	-	√

	<p>Edy Sucipto Siswanto Bin Parjo</p>	<p>An. Fikri Hasan Nur Iksanul Amal Subur SHM No. 1705 An. Faisal Abdul Latief</p> <p>e. - f. Wandan Kemiri, Kec. Klambu, Kab. Grobogan</p>			
		<p>a. SHM No. 335 dan SHM No. 336/ Pojok An. Darmi Binti Kodo dengan SHM No. 2184/Pojok An. Siswanto Bin Parjo</p> <p>b. -</p>			

		c. Ds. Pojok Kec. Pulokulon Kab. Grobogan			
Jumlah			3	0	4

Tabel tersebut merupakan data sengketa sertifikat tumpang tindih pada tahun 2022 yang ditangani BPN Kabupaten Grobogan. Dapat dilihat bahwa dalam satu tahun ada 4 sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Grobogan hal ini membuktikan bahwa ada faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih tanah, sehingga penulis tertarik untuk menganalisis salah satu sengketa tersebut untuk mengetahui apa faktor penyebabnya dan berdasarkan tabel di atas yang menjadi objek penelitian skripsi penulis yaitu kasus penerbitan sertifikat tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Sri Mulyati Binti Siswo dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3703 atas nama Juwariyah. Sri Mulyati (Pemohon Mediasi) adalah pemilik tanah asli dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Sri Mulyati Binti Siswo, merupakan asal dari konversi/ pengakuan hak dari C Desa Nomor: 2382, persil: 42, Kls: S IV, luas: 3.140 m² terbit dari Kantor BPN Kabupaten Grobogan pada tanggal 24 April 1982, yang bahwasanya sertifikat tersebut pernah dijaminkan di BMT Purwodadi dan telah mengalami wanprestasi, tetapi tempat tinggal Sri Mulyati tidak berada di desa Jatiharjo dan memiliki tanah berupa sawah yang berbatasan dengan tanah Juwariyah. Juwariyah (Termohon Mediasi) adalah anak dari Bapak Mursidi yang mendapatkan warisan tanah yang belum pernah disertifikatkan sama sekali dan telah mendaftarkan tanah warisan

tersebut pada tahun 2018 melalui program PTSL dan terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 3703 atas nama Juwariyah yang terletak di Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan dengan luas $\pm 2324 m^2$, gambar situasi Nomor: 00914/2018 yang terbit dari Kantor BPN Kabupaten Grobogan tanggal 11 Oktober 2018. Kedua sertifikat tersebut mengalami tumpang tindih seluas $\pm 1.600 m^2$. Berikut biodata para pihak:

Pemohon Mediasi

Nama : Sri Mulyati binti Siswo
NIK : 3315066106630005
Tempat, tanggal lahir : Grobogan, 21 Juni 1963
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Kawin
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dsn.Kedungwungu RT.02 RW.06,
Desa Panunggalan, Kecamatan
Pulokulon, Kabupaten Grobogan

Termohon Mediasi

Nama : Juwariyah
NIK : 3315065808890003
Tempat, tanggal lahir : Grobogan, 18 Agustus 1989
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Kawin

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Dsn. Soko RT.03 RW.01, Desa
Jatiharjo, Kecamatan Pulokulon,
Kabupaten Grobogan

a. Pokok masalah :

- 1) Bahwa Sdr. Pemohon mediasi (Sri Mulyati Binti Siswo) memiliki sebidang tanah sawah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 58/Jatiharjo atas anam Sri Mulyati Binti Siswo.
- 2) Bahwa tanpa sepengetahuan pemohon mediasi bidang tanah tersebut sebagian telah diajukan permohonan sertifikat oleh termohon mediasi (Juwariyah) melalui program PTSL tahun 2018 dan telah terbit sertifikat Hak Milik nomor 3703/Jatiharjo atas nama Juwariyah, sehingga terjadi adanya tumpang tindih sebagian antara kedua sertifikat hak milik tersebut di atas.
- 3) Bahwa dengan terjadinya tumpang tindih (plotting terlampir) menjadi objek sengketa kepemilikan antara pemohon mediasi (Sri Mulyati Binti Siswo) dan termohon (Juwariyah).

b. Objek masalah

- 1) SHM Nomor 58 atas nama Sri Mulyati Binti Siswo
- 2) SHM 3703 atas nama Juwariyah
Terletak di Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon

c. Para pihak

- 1) Pemohon : Sdr.Sutomo, SH selaku kuasa Sdr. Sri Mulyati Binti Siswo
- 2) Termohon : Sdr. Yunita Triastuti, SH selaku kuasa Sdr. Juwariyah

d. Kedudukan hukum masing-masing pihak :

- 1) Pemohon mediasi (Sri Mulyati binti Siswo) adalah pemegang hak atas tanah sertifikat hak milik nomor 58/Jatiharjo yang belum pernah terjadi peralihan atau pemecahan bidang tanah tersebut.
 - 2) Termohon mediasi (Juwariyah) adalah pemegang hak atas tanah sertifikat hak milik nomor 3703/Jatiharjo yang diperoleh dari jual beli dengan Mursidi (orang tuanya).
- e. Kronologi kasus
- 1) Bahwa sengketa ini terjadi setelah diketahui oleh Pemohon mediasi bahwa tanah yang dikuasainya yaitu sertifikat hak milik nomor 58/Jatiharjo dikuasai sebagian oleh termohon mediasi pada bulan Oktober 2021
 - 2) Oleh termohon mediasi merasa bahwa tanahnya sudah bersertifikat dan berasal dari jual beli orang tuanya.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Eka Purdi Junianta A. Ptnh, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, beliau mengatakan bahwa jadi permasalahan mengenai tanah itu dibagi 3, yang pertama itu namanya kasus yang dimaksud kasus yaitu perselisihan antara orang dengan orang yang tidak berdampak luas, kemudian yang kedua namanya sengketa yaitu perselisihan antara orang dengan orang atau orang dengan badan hukum yang tidak berdampak luas, kemudian konflik adalah perselisihan antara orang dengan orang atau orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum yang sudah berdampak luas dan yang menangani adalah lembaga peradilan jadi sertifikat tumpang tindih ini masuknya ke sengketa karena orang dengan orang dan tidak berdampak luas. Sertifikat tumpang tindih berbeda dengan sertifikat ganda, jika sertifikat ganda itu tumpang tindih seluruhnya sedangkan tumpang tindih itu hanya sebagian tanah yang tumpang tindih, terkait

dengan kasus bu Juwariyah ini masuknya ke sertifikat tumpang tindih karena hanya sebagian saja tanah yang tumpang tindih.

Tumpang tindih itu ada beberapa penyebabnya tapi kalau di kasus ini, faktornya adalah sebagian tanah dimiliki oleh pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah pertama yaitu bu Sri Mulyati yang bukan merupakan warga desa situ, tanahnya itu didapat atas jual beli dari orang tuanya di situlah muncul permasalahan dari tetangga yang tidak mengetahui batas patok tanah, serta kepala desa yang sudah berganti-ganti sehingga kepala desa yang baru tidak tahu pasti batas patok tanahnya.

Biasanya kalau dari Kantor Pertanahan Grobogan pada saat pengukuran itu karena sistemnya masih manual sehingga tidak berjalan dan belum mengikuti perkembangan zaman, sehingga tidak mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum supaya tidak terjadi tumpang tindih. Pengukuran pada PTSL itu tidak mengundang semua orang, yang diundang hanya yang ada di desa situ soalnya kalau mengundang semua pihak program PTSL ini tidak selesai-selesai sehingga bu Sri Mulyati yang bukan warga desa itu tidak diundang dan yang mengawal jalannya pengukuran itu dari perangkat desa yang menunjukkan batas-batas juga perangkat desa dan pemilik tanah.⁷⁸

Hasil wawancara dengan Bu Juwariyah selaku termohon mediasi menyatakan bahwa tanah itu saya dapat setelah menikah kalau kata bapak saya itu hasil beli dari separuh bidang tanah orang lain dan separuh bidang tanah bu Sri Mulyati sehingga disatukan dan diberikan ke saya, memang dulu belum ada sertifikat pokoknya beli tanah sama tanda tangan. Saya mendapat tanah itu kepemilikannya sudah lama oleh orang tua saya, ditanami

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Eka, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, Selasa, 24 Januari 2023

pertanian juga sudah lama sehingga saya merasa tanah ini milik bapak saya dan diwariskan ke saya, kemudian saya coba sertifikatkan karena katanya ada sertifikat gratis di Balai Desa kemudian saya ikut dan jadi sertifikatnya tidak ada masalah apapun, tetapi tiba-tiba saya mendengar tanah saya ini mau disita padahal saya tidak ada hutang di bank tersebut. Bu Sri Mulyati juga mendatangi saya tanya mengenai ukuran yang saya daftarkan ke Balai Desa kemudian musyawarah di Balai Desa dan saya merasa tanah itu tetap milik saya dan menurut saya karena tanah ini tidak ada apa-apa sehingga saya juga tidak mengundang Bu Sri Mulyati pada saat pengukuran karena Sri Mulyati tidak warga sini dan Pak Carik juga tidak menyuruh saya untuk memanggil Sri Mulyati.⁷⁹

Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno selaku Sekdes Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan menyatakan bahwa tanah yang dimiliki bu Juwariyah itu sebenarnya merupakan warisan dari orang tuanya bukan membeli dari orang tuanya ibarat orang desa kalau punya tanah pasti dibagi-bagi ke anaknya seperti itu. Tanah itu dibeli separuh bidang dari Sri Mulyati jadi itu dulunya dua bidang tetapi sekarang sudah diratakan jadi kalau dilihat di peta yang sekarang itu hanya satu bidang tanah. Orang tua dari bu Juwariyah hanya membeli setengah bidang tanah itu tanpa menggunakan sertifikat sehingga ukurannya tidak tahu pasti dikarenakan orang zaman dahulu masih banyak jual beli tanah tanpa sertifikat biasanya hanya menggunakan akta jual beli tanah saja dan itu membelinya sudah lama mungkin 20 tahunan. Berhubung ada program sertifikat masal bu Juwariyah ikut, itu programnya tahun 2018 karena bu Juwariyah merasa belum punya sertifikat dan tanahnya belum disertifikatkan sama sekali. Pengukuran dilakukan oleh petugas BPN, pemilik tanah yang

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Bu Juwariyah, Termohon Mediasi BPN Grobogan, Sabtu, 24 Juni 2023

berada di samping kanan-kiri tanah juga diundang pokoknya yang bersebelahan tanah dengan bu Juwariyah itu dipanggil. Ketahuannya bahwa sertifikat itu tumpang tindih ketika ada pihak bank yang datang mau menyita, karena sebagian tanah sekitar 1.600 m^2 itu ternyata sudah bersertifikat dan sudah masuk di bank atas nama Sri Mulyati dan banknya itu koleb sudah berpuluh-puluh tahun belum dibayar sehingga menumpuk. Bu Juwariyah yang tidak tahu apa-apa karena tanah tersebut merupakan warisan dari orang tuanya sehingga ia berniat untuk menyertifikatkan tanah tersebut.

Terkadang peta pendaftaran tanah yang belum ada, itu menjadikan sertifikat baru bisa muncul lagi dari BPN, rata-rata sertifikat yang tahun 90an itu lolos dari peta tanah tetapi yang mulai dari tahun 2000an itu ada yang yang lolos ada yang sudah terdeteksi dan yang tahun 2020an ini banyak yang sudah terdeteksi karena zamannya sudah semakin maju eranya juga sudah maju, bahkan kadang sudah tertera sertifikat ini sudah dibeli ini terus dibeli oleh siapa lagi itu terkadang juga ada lengkap tetapi kadang ada juga yang tidak lengkap sehingga dari pihak kita menulis apa adanya sesuai yang ada di peta tanah itu. Program PTSL tahun 2020,2021,2022 pokoknya untuk 3 tahun terakhir ini kita tidak mengambil program ini karena ribet kadang pengukurannya salah, nomornya persilnya juga bisa keliru dan yang paham kalau ukuran tanahnya salah itu malah pemohon sertifikat sendiri terkadang datang ke kantor desa untuk melapor bahwa ukuran tanahnya yang salah. Menurut saya karena terlalu banyaknya yang mengikuti program ini sehingga BPN juga mengikuti pengukuran sesuai permintaan pemohon dan

putusannya BPN menurut saya yang penting sertifikatnya jadi-jadi.⁸⁰

Dari hasil penelitian di atas, maka dapat diketahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, yaitu adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat SHM 3703 atas nama Juwariyah tidak mengonfirmasi terlebih dahulu pada pihak pertama sebagai penjual tanah sekaligus tanahnya bersebelahan, kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis, kesalahan tersebut dalam bentuk kekeliruan pengukuran dan pemetaan objek, selain itu juga dikarenakan belum adanya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah objek tanah tersebut, pemerintahan desa yang berganti-ganti sehingga penunjukan batas bidang tanah tersebut salah patokan, dan yang terakhir adalah karena domisili salah satu yang di luar Desa Jatiharjo.

Bukti pentingnya sertifikat tanah sebagai tanda kepemilikan tanah sehingga pendaftaran tanah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, sebagai berikut:

Tabel 3.2 Data Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah yang Diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

No	Hak	Tahun		
		2018	2019	2020
1.	Hak Milik	437.043	521.823	606.297
2.	Hak Guna Usaha	0	-	-
3.	Hak Guna Bangunan	1.294	3.837	1.864
4.	Hak Pakai	1.266	7.259	5.650

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno, Sekdes Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan, Jum'at, 20 Januari 2023

5.	Hak Pengelolaan	1	5	0
6.	Satuan Rumah Susun	0	-	-
7.	Hak Wakaf	413	857	628
Jumlah		440.017	559.110	613.811

(Sumber: <https://jateng.bps.go.id/>)

Alur pendaftaran tanah melalui program PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten setempat:



Gambar 3.4 Tahapan Pelaksanaan PTSL

(Sumber: <https://klatenkab.go.id/wp-content/uploads/2018/04/ATR-5.jpeg>)

C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor pertanahan Kabupaten Grobogan mekanisme penanganan sengketa pertanahan penyelesaiannya diselenggarakan instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui mediasi terhadap sengketa sertifikat tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Sri Mulyati Binti Siswo dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3703 atas nama Juwariyah.

Pelaksanaan mediasi:

- 1) Pimpinan mediasi :
Eka Purdi Junianta, A. Ptnh
NIP. 19690615 198903 1 002
- 2) Peserta Mediasi :
 - a) Aji Mintorogo, S.H
NIP 19681101 199303 1 004
 - b) Rohmi Arifah, S.H
NRP. 001/SK.100 UP. 02. 03-33.15/I/2022
 - c) Handika Ryan Fajri
NRP. 039/SK. 100.UP.02.03-33.15/I/2022
 - d) Sutomo, S.H
 - e) Yunita Triastuti, S.H
 - f) Eko Agus P
 - g) Sri Mulyati
 - h) Siswo Sunarto
 - i) Sutrisno
 - j) Ali Ansori
 - k) Juwariyah
 - l) Ahmad Cholid Fauzi

- 3) Pokok diskusi atau tanggapan:
 - a) Pemohon mediasi menghendaki tanahnya untuk diserahkan kembali kepadanya sesuai sertifikat hak milik nomor 58/Jatiharjo atau diganti rugi oleh termohon mediasi.
 - b) Termohon mediasi bersedia untuk membuat memberi ganti rugi
 - c) Data dari seksi survei dan pengukuran (ploting kedua sertifikat) menunjukkan adanya tumpang tindih sebagian antar keduanya.

Hasil Mediasi

- 1) Setelah melalui mediasi antara Pemohon mediasi dan termohon mediasi, keduanya menyatakan sepakat untuk sepakat mengakhiri sengketa kepemilikan sebagian tanah hak milik nomor 58 / Jatiharjo atas nama Sri Mulyati Binti Siswo dengan kesepakatan sebagai berikut:
- 2) Sebagai ganti rugi termohon mediasi menyerahkan sejumlah uang kepada pemohon mediasi sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar kontan pada hari ini juga di ruang mediasi kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan sisanya dibayar kontan pada tanggal 21 Februari 2022 di Kantor Desa Jatiharjo Kecamatan dan Kabupaten Grobogan.
- 3) Dengan diterimanya uang muka ganti rugi tersebut pemohon mediasi bersedia mengajukan permohonan ganti blangko sertifikat Hak Milik Nomor 58/Jatiharjo untuk disesuaikan batasnya.
- 4) Segala biaya untuk ganti blangko sertifikat dan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 58/Jatiharjo yang akan dikeluarkan dengan bantuan Kepala Desa Jatiharjo akan

dijelaskan untuk dibebankan kepada calon pembeli sertifikat tersebut.

- 5) Kedua belah pihak dengan ini menyatakan mengakhiri sengketa kepemilikan sebagian tanah sertifikat Hak Milik Nomor 58/ Jatiharjo dan tidak akan memperkarakannya lagi.
- 6) Sehingga tanah yang tumpang tindih menjadi milik Juwariyah dengan ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- 7) Tindak lanjut :
 - a) Kesepakatan antara para pihak akan dituangkan dalam Berita Acara Perdamaian
 - b) Terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 58/Jatiharjo akan dilakukan pengembalian batas oleh pemohon mediasi.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Eka Purdi Juniata A. Ptnh., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di BPN itu tidak ada selain mediasi, yang namanya musyawarah di BPN namanya tetap mediasi tidak ada kata musyawarah biasa atau langsung. Mediator di sini yaitu Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Permasalahan dalam sertifikat tumpang tindih merupakan tugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Dasar hukum dalam penanganan sengketa di BPN berpatokan pada Permen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pelaksanaan mediasinya menggunakan Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk Teknis No. 5 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Proses mediasi diawali dengan adanya surat dari satu pihak yang merasa tanah yang dimilikinya

ada dalam keadaan sengketa, kemudian berdasarkan surat pengaduan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, mempelajari kasus dan mencari tahu pokok permasalahan. Setelah itu, tim penanganan sengketa dibentuk tim menentukan waktu dan tempat mediasi. Dalam proses mediasi kami juga mengundang pihak kepolisian sebagai saksi, kemudian selama proses mediasi sampailah pada negosiasi diantara kedua belah pihak, dalam kesepakatan tersebut tercantum segala hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan dengan baik. Sebagai ganti rugi karena merasa sudah dirugikan, bu Sri Mulyati meminta uang ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh bu Juwariyah karena merasa terlanjur sudah menggunakan tanah tersebut sehingga dia mau membayar.⁸¹

Hasil wawancara dengan Bu Juwariyah terkait mediasi di BPN Grobogan menyatakan bahwa lemahnya saya di sana tidak memiliki bukti akta atau tertulis pokoknya berupa surat yang di kertas apapun kecuali bukti kepemilikan dari saksi-saksi yaitu bapak saya dan kakak saya yang mengarahkan saya, sehingga saya mengganti rugi tanah saya itu daripada saya kehilangan tanah mendingan saya bayar tidak apa-apa tapi saya tawar di sana karena jika dihitung-hitung dengan harga sekarang sudah jauh berbeda apalagi itu sebelah jalan desa sehingga saya bayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertama DP dulu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pas di BPN kemudian Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) di balai desa sini.⁸²

Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno selaku Sekdes Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan

⁸¹ Hasil wawancara dengan Bapak Eka, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, Selasa, 24 Januari 2023

⁸² Hasil wawancara dengan Bu Juwariyah, Termohon Mediasi BPN Grobogan, Sabtu, 24 Juni 2023

menyatakan bahwa sebelum dilaksanakan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan pasti penyelesaiannya itu melalui desa dulu, untuk kasus bu Juwariyah ini sudah 3 kali mediasi di Kantor Kelurahan Desa Jatiharjo tapi tidak berhasil sehingga diangkat ke BPN Grobogan. Untuk pelaksanaan mediasi di BPN sudah pasti undangan dikirim ke kantor. Pelaksanaan mediasi ini dilakukan di ruang aula BPN yang menjadi mediatornya Bapak Eka Purdi Junianta, di sana BPN bertindak netral dan tidak memihak siapapun. Dari pihak bu Sri Mulyati menggunakan kuasa hukum bernama bapak Sutomo sedangkan bu Juwariyah menggunakan kuasa hukum bernama bu Yunita. Walaupun sudah diwakili oleh kuasa hukum masing-masing tetapi para pihak harus wajib hadir. Pada saat mediasi dilakukan negosiasi yaitu pihak Sri Mulyati meminta uang ganti rugi yang pada kesepakatan terakhir itu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh pihak Juwariyah dan masalah ini sudah selesai dan sudah berdamai.⁸³

⁸³ Hasil wawancara dengan Bapak Sutrisno, Sekdes Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan, Jum'at, 20 Januari 2023

Alur pengaduan kasus pertanahan di BPN Kabupaten setempat:



Gambar 3.5 Alur Pengaduan Kasus Pertanahan

(Sumber:

<https://twitter.com/kanwilbpnsumber/status/1314494805649494017>)

Upaya untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, BPN Grobogan mengadakan sosialisasi pencegahan kasus pertanahan bersama dengan Polres Grobogan yang menghadirkan seluruh Kepala Desa di Kabupaten Grobogan dengan tujuan dapat memberikan wawasan dan pemahaman terhadap pihak-pihak yang berkepentingan dalam menghindari terjadinya kasus pertanahan. Upaya pencegahan lainnya yaitu BPN Grobogan melaksanakan program dari pemerintah yaitu pemasangan tanda batas tanah serentak pada bulan Februari tahun 2023 di setiap desa Kabupaten Grobogan. Tanda batas tanah bertujuan untuk mengetahui luasnya

bidang tanah dan menjadi titik kontrol batas bidang tanah yang dipasang di setiap sudut batas bidang tanah.⁸⁴

⁸⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Eka, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Grobogan, Selasa, 24 Januari 2023

BAB IV
ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA
SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH DI BPN
GROBOGAN

A. Analisis Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan

Permohonan pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah demi keamanan dan kenyamanan warga negara Indonesia. Kepemilikan hak atas tanah menjadi hal yang mutlak dalam segi apapun, sehingga harus didukung atas program pemerintah agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia dapat dicapai dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkesinambungan bagi warga negara Indonesia seutuhnya bisa terwujud. Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia merupakan pendaftaran tanah dalam rangka “*rechts kadaster*” yaitu pendaftaran tanah yang tujuannya adalah dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pada proses akhir pendaftaran tanah diterbitkan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertifikat Tanah yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk mewujudkan apa yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA. Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi

dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh BPN (melalui Peraturan Kepala BPN).⁸⁵ Pendaftaran tanah tidak terlepas dari kesalahan, seperti kesalahan pendaftaran tanah yaitu timbul sertifikat tumpang tindih, sertifikat tumpang tindih (*Overlapping*) adalah sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka secara garis besar dapat diketahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu:

- a. Adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat Hak Milik Nomor : 3703 /Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon, yaitu Juwariyah;
- b. Adanya kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik, kesalahan tersebut dalam bentuk pengukuran dan pemetaan objek tanah dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan telah keliru dalam hal pengukuran tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah;
- c. Belum tersedia peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah objek;
- d. Domisili pihak pertama berada di luar Desa Jatiharjo;
- e. Selain itu, pergantian pemerintahan desa sehingga tidak tahu pasti mengenai batas-batas tanah.

⁸⁵ Sutedi, hal. 56.

Terkait dengan adanya sertifikat tumpang tindih dari pemohon sertifikat hal ini dapat dibuktikan bahwa pemohon sertifikat Hak Milik Nomor: 3703/Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon, yaitu Juwariyah yang memberi kuasa kepada Yunita Triastuti, SH untuk menyelesaikan sengketa tanah ini di BPN Grobogan dengan alasan tanah tersebut di beli dari orang tuanya bernama Mursidi tetapi tanah tersebut sebenarnya bukan hasil membeli dari orang tuanya namun berupa tanah warisan dari orang tuanya dan baru pertama kali disertifikatkan melalui pendaftaran tanah massal atau PTSL sedangkan sertifikat tanah lebih dulu dimiliki oleh Sri Mulyati. Dengan demikian Juwariyah telah melakukan perbuatan melawan hukum pada saat melakukan permohonan pendaftaran tanah yaitu dengan sengaja atau tidak sengaja telah melakukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali di atas bidang tanah yang sudah bersertifikat tanpa mengonfirmasi terlebih dahulu kepada pihak pertama yang bersangkutan sekaligus penjual tanah tersebut dan Juwariyah menunjukkan batas-batas bidang yang salah.

Dengan demikian hal ini juga telah sesuai dengan pernyataan Ali Achmad Chomzah yang menyatakan bahwa sertifikat ganda atau tumpang tindih sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Sertifikat ganda atau tumpang tindih dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;

- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak di belakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya menyertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda ataupun tumpang tindih, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan.⁸⁶

Dari pendapat Ali Achmad Chomzah diatas, dan jika dikaitkan dengan kasus sertifikat tumpang tindih yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan maka semua termasuk dalam faktor penyebab sertifikat tumpang tindih yaitu mulai dari penunjukan batas tanah yang salah, surat bukti berupa akta jual beli tanah tanpa disebutkan rinci luasnya dan tidak ada sertifikat, belum tersedia peta pendaftaran tanah, dan tanah ini merupakan tanah dengan latar belakang warisan.

Sebelum penulis menganalisis mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan secara terperinci, maka harus diketahui terlebih dahulu bagaimana proses pendaftaran

⁸⁶ Beby Ista Pranoto, "Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta," 1 (2020), hal. 179.

tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan itu sendiri. Adapun kegiatan pendaftaran tanah tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan dengan tahapan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Permohonan yang bersangkutan yang meliputi permohonan untuk :
 - 1) Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu.
 - 2) Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti dan syarat-syarat seperti disebut diatas.
 - 3) Mendaftar hak lama (hak adat) untuk disesuaikan atau dirubah menjadi hak baru yang diatur dalam UUPA.
- b. Pengukuran untuk menetapkan batas bidang tanah, luas sekaligus membuat gambar ukur yang dituangkan dalam surat ukur yang akan dilampirkan dalam sertifikat bukti haknya. Pengukuran bidang tanah akan dilakukan oleh petugas juru ukur apabila bidang tanah yang akan diukur telah dipasang tanda tugu batas yang letaknya ditentukan atas persetujuan bersama dengan pemilik bidang tanah yang bersebelahan serta pengukurannya disaksikan oleh tetangga yang berbatasan tersebut atau wakilnya serta pamong desa setempat.
- c. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah yang dilakukan oleh sebuah panitia yang disebut dengan “Panitia Ajudikasi” yang bertugas dalam :
 - 1) Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap.

- 2) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
 - 3) Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya.
 - 4) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.
 - 5) Mengisi daftar isian. 201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas)
- d. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Daftar Isian. 201), untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Isian. 201 tersebut diumumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Daftar Isian. 201). Dalam hal terjadi keberatan disampaikan pemberitahuannya secara tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan dengan surat menurut contoh yang telah ditentukan, keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan Daftar Isian. 309.
- e. Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis dilaksanakan kegiatan bagi hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada, dan baru ada

setelah terbit sertifikat SHM Nomor: 3703/Jatiharjo atas nama Juwariyah tetapi berdasarkan hasil penelitian telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya dipegang oleh orang tuanya (sebelum diwariskan Sdr.Juwariyah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (3) PMDN/KBPN No. 3 tahun 1997, oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik.

- f. Pembukuan Hak: berdasarkan alat bukti hak baru, pengakuan hak dibukukan dalam buku tanah
- g. Penerbitan Sertifikat

Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal, Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangannya menandatangani sertifikat kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah. Sertifikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.⁸⁷

Dari kasus yang pernah terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, yaitu dalam sengketa sertifikat tumpang tindih SHM Nomor 58 atas nama Sri Mulyati dengan SHM Nomor 3703 atas nama Juwariyah tanggal 13 Oktober 2021 dapat dilihat bahwa Sri Mulyati melalui kuasa hukumnya pada pokoknya menyatakan bahwa Sri Mulyati adalah pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Jatiharjo, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor:

⁸⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

58/Desa Jatiharjo, tanggal 20 April 1982, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3703/Desa Jatiharjo, tanggal 12 Oktober 2018, Gambar Situasi Nomor: 00914/2018 tanggal 11-10-2018, seluas $\pm 2324 m^2$, kedua sertifikat tersebut saling tumpang tindih tanah dimana sebagian tanah Sri Mulyati terdata di sertifikat Juwariyah.

Jika dikaitkan dengan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, maka letak kesalahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa di atas adalah pada saat pengukuran dan pemetaan objek tanah sengketa dimana dalam hal penetapan batas-batas bidang tanah tidak dihadiri oleh Sri Mulyati sebagai pihak penjual yang tanahnya berbatasan dengan objek pengukuran atau setidaknya telah mendapat persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan tidak meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis khususnya mengenai riwayat tanah tersebut, sehingga menyebabkan cacat hukum administrasi, yaitu adanya kesalahan objek hak. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Oleh karena penerbitan sertifikat objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya sertifikat objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah.

Selanjutnya dalam menguji pokok permasalahan di atas, yang perlu dipertimbangkan adalah bukti-bukti dan fakta-fakta yang relevan dengan sengketa, dan dengan

ketentuan hukum yang terkait sebagai dasar pengujian (*tootsinggrounden*), khususnya yang berhubungan dengan proses pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta peraturan pelaksanaan lainnya. Hal utama yang perlu dibuktikan kaitannya dengan sertifikat objek sengketa adalah dimana letak objek tanah, dengan batas-batas yang disebutkan dalam sertifikat sebagaimana telah disebutkan di atas.

Selanjutnya untuk mencari kebenaran materiil dalam sengketa, khususnya untuk membuktikan letak objek tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa, dilakukan pemeriksaan/sidang di tempat (*Plat Opname*) di lokasi tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa. Pemeriksaan/sidang setempat tersebut yang juga dihadiri oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang melakukan tugas pengukuran saat proses permohonan sertifikat objek sengketa. Dalam kasus ini ditemukan fakta bahwa objek tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa berada sama atau tumpang tindih dengan lokasi tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 58/Desa Jatiharjo atas nama Sri Mulyati dengan Sertifikat Hak Milik 3703/Desa Jatiharjo atas nama Juwariyah.

Berdasarkan bukti berupa dua sertifikat tersebut, sudah dapat membuktikan bahwa Sri Mulyati adalah masih pemilik yang asli atas objek tanah yang juga tercantum dalam sertifikat objek sengketa. Untuk memperkuat fakta hukum tersebut, sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang melakukan

pengukuran objek tanah itu mengukur sesuai permintaan dari pihak pemilik tanah, pemilik tanah yang bersebelahan dan perangkat desa. Selanjutnya dalam bukti berupa Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: MP.02.02/28/33/15/I/2002 tanggal 28 Januari 2022, pada pokok mediasi huruf C menunjukkan adanya tumpang tindih sebagian antar keduanya, Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dengan tegas menyatakan bahwa:

Dari hasil penelitian lapangan dan berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, Sertifikat HM No.3703, luas 2324 m² atas nama Juwariyah terbit tanggal 12 Oktober 2018 berada di atas Sertifikat HM No.58, terbit tanggal 20 April 1982 atas nama Sri Mulyati “(tumpang tindih)”.

Berdasarkan bukti tersebut, dapat diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan keliru dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa, kesalahan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan tersebut merupakan bukti mutlak dan merupakan fakta hukum bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah keliru dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa, yang tidak perlu diuji lebih lanjut kebenarannya. Dari fakta hukum tersebut dihubungkan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa terbukti telah melanggar pasal-pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain Bab III, Bagian Keempat, tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 11 dan 12, Bab IV, Bagian Kedua, tentang Pengumpulan dan Pengolahan Data

Fisik, Pasal 14 s/d Pasal 18, Bagian Ketiga tentang Pembuktian Hak dan Pembukuannya, khususnya Pasal 24 yang mengatur tentang Pembuktian Hak Lama, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan telah tidak cermat dalam memproses permohonan hak dari Juwariyah.

Selanjutnya tindakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa juga terbukti telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas,⁸⁸ karena tindakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan di dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa, di samping itu juga telah membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan tidak profesional dalam menjalankan tugasnya, sehingga kemudian produk keputusan yang dikeluarkannya menjadi tidak akuntabel atau cacat hukum. Kemudian pemerintah desa setempat yang kurang kooperatif dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, karena berdasarkan hasil penelitian penulis menyatakan bahwa pemerintah desa tidak mencari riwayat tanah tersebut terlebih dahulu dan pemerintahan desa yang berganti-ganti sehingga tidak tahu pasti bagaimana riwayat tanah tersebut,

⁸⁸ Sutedi, hal. 42.

sehingga data pengukuran yang didapat menumpang dari bidang tanah yang lain.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (Permen Agraria 9/1999) Pasal 106 ayat (1) dinyatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.⁸⁹

Dalam Pasal 107 Permen Agraria 9/1999 disebutkan bahwa cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data-data fisik tidak benar atau;
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif⁹⁰

⁸⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>, diakses 28 Februari 2023

⁹⁰ Iwan Permadi, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum," 5.2 (2016), hal. 459.

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum di atas, penjelasan dari pasal-pasal tersebut maka cukup alasan hukum untuk menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor: 3703/Desa Jatiharjo luas 2324 m² atas nama Juwariyah terbit tanggal 12 Oktober 2018 yang dijadikan objek dalam sengketa, dan oleh karenanya dapat diperintahkan dan atau diwajibkan terhadap Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan untuk mencabut sertifikat *in litis*. Dengan telah dinyatakan batal sertifikat objek sengketa diganti dengan ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) oleh Juwariyah, maka dalil-dalil Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan Juwariyah tidak terbukti kebenarannya, dan sebaliknya dalil-dalil Sri Mulyati secara yuridis telah terbukti kebenarannya.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis dapat merincikan bahwa adanya sertifikat tumpang tindih antara Sri Mulyati dengan Juwariyah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu:

- a. Adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat Hak Milik Nomor: 3703 /Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon, yaitu Juwariyah yang memberi kuasa kepada Yunita untuk menyelesaikan sengketa ini.
- b. Adanya kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik, kesalahan tersebut dalam bentuk pengukuran dan pemetaan objek tanah dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan telah keliru dalam hal pengukuran tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah.

- c. Belum tersedia peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah objek tanah tersebut sehingga belum bisa diketahui bidang tanah mana saja dalam wilayah cakupan tersebut yang sertifikat tanahnya sudah terbit.
- d. Pihak pertama berada di luar Desa Jatiharjo sehingga tidak tahu informasi mengenai tanahnya.
- e. Selain itu, pergantian pemerintah desa yang menjadikan penunjukan batas-batas bidang tanah menjadi salah.

Selain itu, faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang telah disebutkan penulis di atas juga sesuai dengan beberapa hal yang diungkapkan oleh Utoyo yang berpendapat bahwa terjadinya sertifikat ganda atau tumpang tindih dapat dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor intern dan faktor ekstern.

Faktor intern antara lain:

- a. Tidak dilaksanakannya Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab di samping masih adanya orang dengan sengaja berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya bentuk bertindak menyelewengkan dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai sumpah jabatannya.
- c. Ketidaktepatan Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi

penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan saksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain:

- a. Masyarakat masih belum atau kurang mengetahui undang-undang dan peraturan-peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan atau penerbitan sertifikat tanah,
- b. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah pemohon yang memerlukan tanah.
- c. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke tanah non pertanian, sehingga mengakibatkan harga tanah melonjak.⁹¹

Dikaitkan dengan pendapat Utoyo Sutopo di atas, maka sengketa tumpang tindih ini terjadi karena 2 (dua) faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor intern adalah adanya kesalahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, dimana pejabat yang bersangkutan tidak memeriksa ada atau tidaknya sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan sebelumnya di atas objek tanah tersebut, sehingga terjadi tumpang tindih. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan juga kurang teliti dalam memeriksa data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah tersebut. Sedangkan faktor eksternalnya

⁹¹ Permadi, hal. 460.

adalah sistem pemetaan yang kurang baik dalam sistem peta pendaftaran tanah.

Sertifikat tumpang tindih yang perlu diperhatikan adalah kasusnya, karena dapat disebabkan oleh berbagai hal, dilihat dari pokok permasalahannya sengketa tanah yang dialami oleh para pihak, terdapat faktor yang menjadi akar masalah sehingga timbulnya sengketa tanah sertifikat tumpang tindih atas para pihak yang saling mengklaim atas sebagian tanah miliknya. Berdasarkan kasus di atas dan data yang diperoleh penulis maka dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, yaitu:

a. Peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap

Tanah tidak terdeteksi dalam peta pendaftaran yang menyebabkan kunci lolosnya sebuah sertifikat dapat terbit lagi, sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga dapat membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah berdasarkan adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah.

b. Kesalahan dari manusia

1) *Human error*

Adanya kesalahan dan ketidak hati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan atau tidak teliti dalam menerbitkan sertifikat 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.

2) 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.

c. Pemilik tanah

Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah hak miliknya dan tidak memanfaatkannya atau menjaganya dengan baik sehingga diambil oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa bagian tanah tersebut merupakan tanah miliknya. Karena merasa sudah lama menguasai tanah orang itu kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan bagian tanah miliknya dan menerbitkan sertifikat diatas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa di atas sebagian tanah itu sudah ada sertifikatnya, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah atau batas tanah yang salah.

d. Faktor pemerintah setempat

Kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data secara lengkap mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Pergantian pemerintahan setempat, kelurahan atau desa menjadikan pemerintah desa yang saat ini bertugas tidak tahu pasti batas-batas tanah sehingga data yang dimasukan tidak sesuai.

e. Badan Pertanahan Nasional

Karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Selanjutnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut tumpang tindih dengan tanah lain atau tidak. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tetapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama yang belum ada petanya sehingga memungkinkan munculnya sertifikat tumpang tindih karena di sini Badan Pertanahan bersifat pasif dan hanya menerima berkas permohonan untuk diproses, atau karena ketidaktepatan Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah.

Ada sebab tentunya ada akibat, Utoyo Sutopo menjelaskan bahwa ada lima akibat atau dampak hukum terjadinya tumpang tindih kepemilikan sertifikat ganda atau tumpang tindih hak atas tanah yaitu:

- a. Menyebabkan terjadinya sengketa hukum
- b. Menyebabkan kekacauan dalam hak kepemilikan tanah
- c. Menyebabkan ketidakpastian hukum
- d. Menyebabkan terjadinya tindak pidana atau pemakaian sertifikat palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli

- e. Mengakibatkan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pihak yang berwenang yang mengatur kepemilikan sertifikat tanah.⁹²

Dikaitkan dengan sengketa di atas maka dampak hukum terjadinya sertifikat tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yaitu Sri Mulyati, menyebabkan sengketa hukum yang pada akhirnya diselesaikan di BPN Grobogan, dan menyebabkan kekacauan oleh pemilik tanah karena sebagian tanahnya atas nama orang lain sehingga timbul masalah dan melibatkan banyak orang.

B. Analisis Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih di BPN Grobogan

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola pertanahan. Fungsi BPN dalam rangka menangani sengketa, konflik dan perkara (SKP) pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku adalah untuk mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat dengan menghormati hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak. Sengketa merupakan bagian dari kehidupan sosial, yang akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya

⁹² Marlia Ardiani, "Peran BPN dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi," 18 (2018), hal. 70.

selalu bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok.⁹³

Dalam sengketa pertanahan terjadi karena perbedaan pendapat satu pihak yang memiliki kepentingan mengenai sahnya suatu hak, pemberian dan hak atas tanah yang didaftarkan termasuk pula peralihan dan penerbitan suatu tanda bukti haknya termasuk pula pihak lain yang memiliki kepentingan dan merasa memiliki hubungan hukum serta pihak lain yang memiliki kepentingan juga dapat terpengaruh dikarenakan status hukum tanah tersebut. Permasalahan pertanahan terus terjadi berlarut-larut, bukan hal yang asing lagi untuk menunjukkan adanya sistem kepemilikan, sistem pencatatan dan pendaftaran yang memiliki kelemahan serta jumlah lahan yang tetap (terbatas) dengan perbandingan jumlah penduduk yang bertambah, menjadi pemicu sengketa tanah yang berkepanjangan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan sebagai tempat penelitian penulis mengacu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan berdasarkan fungsi BPN yaitu perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan Pasal 3 huruf g Perpres No. 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Kemudian, mengacu juga aturan yang ada di bawahnya yaitu

⁹³ Juwita Tarochi Boboy Boboy, Budi Santoso, dan Irawati Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin," *Notarius*, 13.2 (2020).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Pasal 55, yang menyatakan bahwa Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan terdiri atas Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, Subseksi Pengendalian Pertanahan dan Kelompok Jabatan Fungsional. Kemudian dijelaskan lagi pada Pasal 56 tentang adanya pembagian Subseksi Sengketa, Konflik dan Perkara dan Subseksi Pengendalian Pertanahan berdasarkan tugas-tugasnya menjadi:

1. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/konflik dan perkara pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.
2. Subseksi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan dan pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar, serta evaluasi dan pelaporan.⁹⁴

⁹⁴ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Selain itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dalam hal teknis pelaksanaan mediasi juga berpedoman pada Keputusan Kepala BPN Indonesia No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, terutama pada Petunjuk teknis No. 05/juknis/d.v/2007 tentang mekanisme pelaksanaan mediasi. Tata cara penanganan dan penyelesaian sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dilaksanakan apabila terdapat keberatan/sanggahan terhadap sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten, maka Kepala Seksi beserta stafnya melakukan penelitian dan pemeriksaan atas alas hak penerbitan sertifikat yang disanggah yang dituangkan dalam bentuk berita acara. Apabila penelitian dan pemeriksaan data yuridis dirasa sudah cukup maka pihak yang melakukan sanggahan beserta pemegang sertifikat hak atas tanah diundang ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan untuk melakukan mediasi pada waktu dan tanggal yang telah ditentukan serta kepada para pihak yang bersengketa diwajibkan membawa bukti-bukti surat kepemilikan atas tanah tersebut. Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara BPN Kabupaten Grobogan selaku mediator bertindak netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa.⁹⁵

Tahap-tahap pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, yaitu:

1. Pra-Mediasi
 - a. Pengaduan

⁹⁵ Boboy, Santoso, dan Irawati, hal. 810.

Pada tahap ini BPN membuka ruang pengaduan bagi masyarakat di Kabupaten Grobogan untuk menyampaikan aduannya terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi. Sistem pengaduan yang digunakan oleh pengadu (Sri Mulyati) adalah pengaduan tertulis atau surat. Dalam hal, pengaduan tersebut disampaikan melalui Kepala Kantor Pertanahan, kegiatan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Grobogan adalah sebagai berikut:

- a) Memeriksa materi pengaduan.
- b) Memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara untuk memanggil pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan. Dalam hal ini, penjelasan yang disampaikan Pengadu, mekanisme dilaksanakan melalui loket pengaduan lisan.
- c) Apabila materi yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya bukan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penandatanganan surat oleh Kepala Kantor Pertanahan. Masyarakat yang mengadukan permasalahannya dengan cara mengirimkan surat aduan permasalahan pertanahan disertai

dengan melampirkan bukti bukti terkait, seperti: foto copy sertifikat tanah, foto copy buku tanah, foto copy bukti jual beli dan lain sebagainya.⁹⁶

Berdasarkan sengketa yang diangkat oleh penulis, pengaduan yang dilakukan oleh Sri Mulyati menggunakan pengaduan tertulis dimana hal ini dikuasakan kepada Sutomo, S.H., selaku kuasa dari Sri Mulyati dibuktikan dengan diajukannya surat pengaduan/permohonan Nomor: 05/Adv/Pmh.fst/X/2021 tertanggal 13 Oktober 2021 dengan membawa bukti berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 58/Desa Jatiharjo atas nama Sri Mulyati yang kemudian Drs. Herry Sudiartono. M.Eng. Sc selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan memeriksa materi pengaduan dan menunjuk Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara yaitu Bapak Eka Purdi Junianta A. Ptnh., untuk memanggil pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan sehingga Kepala Kantor Pertanahan dapat memerintahkan langsung kepada Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara agar menyampaikan kepada Pengadu bahwa materi pengaduannya merupakan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sehingga Badan Pertanahan Nasional

⁹⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kabupaten Grobogan yang berwenang menyelesaikan sengketa ini. Hal ini sudah sesuai dengan tata cara pengaduan sengketa yang merupakan tahap awal pra mediasi di BPN.

b. Analisis Masalah

Setelah adanya pengaduan dari masyarakat, maka pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melakukan analisis atau kajian tentang permasalahan yang diadukan. Analisis masalah ini dilakukan melalui dua cara, yaitu:⁹⁷

1) Rapat Koordinasi

Rapat koordinasi dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, untuk membahas pengaduan masyarakat dengan cara mempelajari aduan tersebut yang disertai dengan data-data yang berkaitan dengan pengaduan itu. Dalam rapat koordinasi ini akan mencari kesimpulan tindak lanjut, apakah akan diadakan penelitian lebih lanjut yang kemudian perlu dilakukan gelar perkara, ataupun akan diupayakan dengan melakukan musyawarah/mediasi. Beberapa hal yang dibahas dalam rapat koordinasi antara lain:

⁹⁷ Yanua Hirma Rayi dan Denny Suwondo, "Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang," 2021, hal. 167.

a) Berkas Pengaduan

Materi pengaduan yang telah masuk di Kantor Pertanahan yang kemudian didistribusikan dari Kepala Kantor sampai dengan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, kemudian dianalisis, ditelaah dan diteliti, baik kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan tersebut. Selanjutnya ditindaklanjuti dengan pendapat dan pertimbangan mengenai kelayakan pengaduan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, pertimbangan dapat berupa pemanggilan kembali pelapor/pengadu untuk dimintai keterangan lebih lanjut, untuk mengonfirmasi kebenaran maupun untuk melengkapi data-data dan bukti yang ada, untuk selanjutnya dapat dianalisis bersama apakah akan diupayakan langkah-langkah konkrit seperti negosiasi, pemblokiran, mediasi ataupun mengupayakan langkah litigasi.

b) Permohonan Mediasi

Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan salah satunya berawal dari permintaan masyarakat untuk difasilitasi melakukan mediasi. Dalam hal

ini sebelumnya ada permohonan tertulis maupun lisan dari masyarakat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan bahwa pihak tersebut meminta kepada Kantor Pertanahan untuk memfasilitasi upaya penyelesaian sengketa tanah yang sedang dihadapi pihak tersebut, yang dikarenakan pihak tersebut sudah mencoba menyelesaikan pada tingkat Rt/Rw, kelurahan maupun kecamatan, namun belum ada penyelesaian, yang akhirnya memohon Kepada Kantor Pertanahan untuk dibantu dengan mediasi. Maka dari adanya permohonan mediasi tersebut kemudian dilakukan pertimbangan dalam rapat koordinasi oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan untuk menganalisis apakah layak dilakukan mediasi atau tidak berdasarkan data yang ada baik data dari pemohon dan maupun data-data yang terkait yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan sengketa yang dipaparkan penulis, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Grobogan sudah melaksanakan rapat koordinasi untuk membahas pengaduan oleh Sri Mulyati kepada Juwariyah dengan kesimpulan sengketa ini akan di tindak lanjuti oleh BPN berdasarkan bukti berupa data-data yang diajukan pada proses pengaduan seperti Sertifikat HM

No.3703, luas 2324 M2 atas nama Juwariyah terbit tanggal 12 Oktober 2018 berada di atas Sertifikat HM No.58, terbit tanggal 20 April 1982 atas nama Sri Mulyati yang kemudian dilakukan gelar perkara untuk diupayakan melakukan mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah. Permohonan mediasi juga permintaan dari pihak Sri Mulyati yang tertuang dalam surat pengaduan Nomor 05/Adv/Pmh.fst/X/2021 perihal permohonan sebagai fasilitator terdapat pada point satu yaitu:

“Mengajukan gugatan, menerima dan menandatangani relas panggilan, menghadap di semua pejabat instansi yang berkaitan dengan perkara ini, mengadakan mediasi, membuat akta perdamaian, membacakan gugatan atau dianggap dibaca gugatannya, menerima jawaban, mengajukan replik, replik dalam konvensi maupun jawaban dalam rekompensi, menerima duplik menyampaikan alat bukti surat-surat dan atau alat bukti saksi, menerima dan atau menolak bukti-bukti surat atau saksi yang diajukan oleh tergugat, menyampaikan kesimpulan, mengajukan sita jaminan (*conservator beslaag*), mengajukan permohonan putusan verstek, serta memohon putusan serta merta, memohon turunan resmi salinan putusannya.”

2) Gelar Perkara

Gelar Perkara merupakan kegiatan pemaparan yang disampaikan oleh penyaji yang dalam hal ini Kepala Seksi Konflik, Sengketa

dan Perkara, untuk mendalami dan atau pengkajian secara sistematis, menyeluruh, terpadu dan objektif mengenai masalah pertanahan, langkah-langkah penanganan dan penyelesaiannya dalam suatu diskusi di antara para peserta gelar perkara untuk mencapai suatu kesimpulan. Gelar Perkara tidak sama dengan rapat koordinasi yang bersifat pengumpulan data, karena dalam penyelenggaraan gelar perkara disyaratkan harus tersedia data yang cukup berupa kelengkapan materi maupun kebenaran data administrasi yuridis maupun fisik atas tanah yang dipermasalahkan guna memenuhi bahan pembahasan, seperti berupa sertifikat tanah, buku tanah, bukti-bukti jual beli jika melalui proses jual, dan hasil penelitian dari analisis data oleh pejabat terkait. Peserta Gelar Perkara sudah ditentukan secara khusus, yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan; Kepala Seksi atau Kepala Sub seksi pada Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara yang mengolah dan menangani berkas masalah pertanahan; Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang ada di Kantor Pertanahan; Peserta dari unit kerja lain

dan atau instansi terkait sesuai kebutuhan yang ada.⁹⁸

Terkait pernyataan di atas penulis berpendapat bahwa sengketa tumpang tindih antara Sri Mulyati dengan Juwariyah sudah dilaksanakan gelar perkara berdasarkan Surat Nomor MP.02.02/440/33.15/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021 yang menugaskan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk melaksanakan pemeriksaan lapangan yang menjadi objek persengketaan yaitu SHM Nomor 58/Jatiharjo atas nama Sri Mulyati tumpang tindih dengan SHM Nomor 3703/Jatiharjo atas nama Juwariyah, selain itu BPN juga melakukan pencarian data di desa dan pencarian data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, sehingga hasil penelitian dari analisis data oleh Bapak Eka Purdi Junianta A.Ptnh selaku Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara serta anggotanya yang berwenang menyatakan diperlukan adanya upaya mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah.

2. Proses Mediasi

Setelah melalui proses pra-mediasi kemudian tiba saatnya dilakukan suatu mediasi demi terselesaikannya suatu permasalahan pertanahan. Langkah-langkah

⁹⁸ <https://123dok.com/article/tata-laksana-penyelenggaraan-gelar-perkara.q05dlk53>, diakses pada 23 Maret 2023

mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Grobogan adalah sebagai berikut:⁹⁹

a. Persiapan

1) Pembentukan tim

Tim mediasi sebagaimana mengacu pada Petunjuk Teknis Pelaksanaan Mediasi, dibentuk dari pejabat/pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang ditunjuk dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan. Para mediator terdiri dari 1 orang Ketua Pelaksana Mediasi, 1 orang pembantu pelaksana sekaligus sebagai notulen dan beberapa anggota pelaksana mediasi. Pegawai yang dapat menjadi mediator antara lain Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Seksi, Kepala Subseksi, maupun staf-staf seksi. Para mediator ini dalam teori dikenal dengan Authoritative Mediator yaitu mediator dari pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa yang ditangani. Berdasarkan berita acara pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kepala Kantor Kabupaten Grobogan atas nama Drs. Herry Sudiartono. M.Eng. Sc menunjuk Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yaitu Eka Purdi Junianta A. Ptnh, sebagai mediator

⁹⁹ Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi.

dalam pelaksanaan mediasi antara pihak Sri Mulyati dengan pihak Juwariyah.

2) Penyiapan bahan

Dalam penyiapan bahan, Bapak Eka Purdi Junianta selaku mediator yang telah ditunjuk terlebih dahulu menyiapkan bahan dari data-data yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, dengan mempelajari pengaduan, data permasalahan, data tentang tanah tersebut yang berkaitan dengan status tanah, antara lain sertifikat tanah, sertifikat tumpang tindih SHM Nomor 58 atas nama Sri Mulyati dengan SHM Nomor 3703 atas nama Juwariyah. Maksud dan tujuan dari penyiapan bahan ini adalah supaya mediator sudah menguasai substansi masalah, sehingga ketika kegiatan mediasi berlangsung, mediator dapat benar-benar menjadi penengah, penasihat yang mampu meluruskan persoalan, memberikan saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan. Sekaligus, mediator mampu menawarkan opsi-opsi penyelesaian yang terbaik kepada para pihak yang bersengketa yang nantinya bisa diterima oleh kedua belah pihak.

3) Menentukan waktu dan tempat mediasi

Tim pelaksana mediasi kemudian menentukan waktu dan tempat akan diadakannya mediasi. Waktu mediasi adalah di saat jam kerja kantor dan untuk tempat mediasi

ditentukan tempat khusus/tertutup yang representatif guna menjaga berlangsungnya kegiatan mediasi yang kondusif, dan tempat yang digunakan kegiatan mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan adalah Aula ruang mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan hari Jum'at tanggal 28 Januari pukul 09.00 WIB.

b. Undangan

Sebelum dilakukan kegiatan mediasi, diawali dengan penyampaian undangan secara tertulis atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, kepada para pihak yang bersengketa dan instansi terkait misal Kelurahan, Kecamatan dari wilayah terjadinya sengketa yang bersangkutan, untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud, dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan demi tercapainya hasil yang positif antara kedua belah pihak. Terkait dengan sengketa ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan selain mengundang pelapor dan terlapor juga turut mengundang Bapak Eko Agus selaku Kepala Desa Jatiharjo dan Bapak Sutrisno selaku Sekretaris Desa Jatiharjo sebagai peserta mediasi dan mengundang pihak kepolisian yaitu Handika Ryan Fajri sebagai saksi berdasarkan Surat Nomor MP.02.02/28/33.15/I/2022 tanggal 26 Januari 2022 dengan tujuan mengundang untuk mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah. Berdasarkan surat

tersebut pelaksanaan mediasi yang tercantum dalam undangan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 28 Januari pukul 09.00 WIB di Aula ruang mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

c. Kegiatan Awal Mediasi

Saat memulai mediasi, para mediator berusaha mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak) dengan cara mencairkan suasana musyawarah di antara kedua belah pihak yang bersengketa, dengan suasana akrab, tidak kaku, santai tetapi tetap serius. Kemudian mediator memberikan penjelasan terkait hal-hal yang menyangkut jalannya mediasi nantinya, yang meliputi:

- 1) Penjelasan tentang keberadaan para mediator sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (berkedudukan netral).
- 2) Disampaikan penjelasan tentang peran mediator, bahwa dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangan mediator sebagaimana yang diakui menurut peraturan resmi yang berlaku, mediator di Kantor Pertanahan adalah mereka yang menjadi pejabat-pejabat yang berwenang/tokoh formal, yang mempunyai kompetensi di bidang sengketa yang ditangani (*authoritas mediator authoritative*), sehingga para mediator dapat melakukan intervensi/campuran tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan

yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan.

- 3) Para pihak dipersilahkan menyampaikan penjelasan sedetail-detailnya dengan memberikan bukti-bukti yang ada sebagai penguat dan dipersilahkan menyampaikan apa-apa yang menjadi keinginannya terkait permasalahan sengketa tanah yang dihadapinya.
 - 4) Mediator menegaskan kembali tentang bersedia tidaknya para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, apabila para pihak bersedia, maka mediasi akan dilanjutkan, namun jika tidak, maka dipersilahkan untuk menyelesaikan dengan jalan yang diinginkan, misalkan dengan negosiasi antara kedua belah pihak itu sendiri ataupun melalui pengadilan.
- d. Menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah

Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga ditarik benang merah permasalahannya yaitu sertifikat tumpang tindih agar proses negosiasi selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Dalam sesi ini, berpotensi terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengertian yang terkait dengan sengketanya atau hal terkait dengan pengertian status tanah Negara dan individualisasi. Perlu

upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator dalam hal ini berperan dalam memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.¹⁰⁰

e. Identifikasi kepentingan

Langkah selanjutnya adalah mediator melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi. Mediator mempersilahkan para pihak untuk menyampaikan permasalahan yang terjadi dimulai dari pihak pengadu atau pelapor dengan menyampaikan permasalahan yang menjadi keluhannya sekaligus menyampaikan berbagai data atau bukti pendukung tentang hal-hal yang seharusnya menjadi haknya. Kemudian bergantian oleh pihak terlapor untuk memberikan jawaban, ataupun argumentasi sesuai dengan kepentingannya dan dipersilahkan menyampaikan pula bukti-bukti pendukung tentang hak-hak yang ia pertahankan.

Peran mediator dalam sesi ini cukup besar dalam mengendalikan suasana, karena memungkinkan adanya ketegangan antara para pihak yang bersengketa dengan keterangan yang dapat berbeda ataupun bertentangan. Di sini pokok masalahnya harus selalu menjadi fokus pembahasan. Jika terdapat penyimpangan, mediator

¹⁰⁰ Widiastari et al., hal. 359.

dapat mengingatkan untuk kembali kepada fokus permasalahan.

f. Generalisasi opsi-opsi para pihak

Opsi adalah sejumlah tuntutan dan alternatif penyelesaian terhadap sengketa dalam suatu proses mediasi. Opsi diutamakan berasal dari para pihak yang bersengketa, yang merupakan keinginan mereka akan upaya menyelesaikan sengketa. Mediator juga dapat menyampaikan opsi atau alternatif lain jika kondisi diperlukan, namun sebatas tawaran dan tidak harus diterima oleh para pihak yang bersengketa. Terhadap opsi-opsi sebagai alternatif yang berhasil dirumuskan bersama, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut, sehingga terdapat hubungan antar alternatif dengan permasalahannya. Contohnya antara lain: perihal batas tanah tetap dibiarkan, perihal tanah tetap dikuasai secara nyata atau perihal pihak yang seharusnya mendapat ganti rugi. Generalisasi alternatif ini dipandu oleh mediator, namun musyawarah sepenuhnya di tangan pihak yang bersengketa dengan negosiasi untuk melakukan tawar menawar opsi.¹⁰¹

g. Penentuan opsi yang dipilih

Opsi yang telah digeneralisir, kemudian menjadi serangkaian daftar opsi yang selanjutnya dianalisis oleh para pihak yang bersengketa dan dipersilahkan untuk mengkonsultasikan kepada pihak lain seperti pengacara atau yang mendampingi ataupun kepada mediator. Selanjutnya para pihak

¹⁰¹ Widiastari et al.

menentukan opsi yang ada dengan sikap menerima atau menolak diantara opsi-opsi tersebut.

h. **Negosiasi Akhir**

Pada tahap terakhir, para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa yang dimaksud dengan dipandu oleh mediator. Setelah tercapai kesepakatan final antara para pihak yang bersengketa, maka hasil kesepakatan itulah yang merupakan putusan penyelesaian sengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.¹⁰² Pada proses negosiasi terakhir ini Sri Mulyati meminta ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat baru.

Opsi yang telah disepakati dalam proses mediasi oleh masing-masing pihak yang bersengketa, sebagaimana dalam Berita Acara Mediasi Nomor: MP.02.02/28/33/15/I/2022, yaitu:

- 1) Sebagai ganti rugi termohon mediasi menyerahkan sejumlah uang kepada pemohon mediasi sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar kontan pada hari ini juga di ruang mediasi kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan sisanya dibayar kontan pada tanggal 21 Februari 2022 di Kantor Desa

¹⁰² Widiastari et al., hal. 360.

Jatiharjo Kecamatan dan Kabupaten Grobogan.

- 2) Dengan diterimanya uang muka ganti rugi tersebut pemohon mediasi bersedia mengajukan permohonan ganti blangko sertifikat Hak Milik Nomor 58/Jatiharjo untuk disesuaikan batasnya.
 - 3) Segala biaya untuk ganti blangko sertifikat dan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 58/ Jatiharjo yang akan dikeluarkan dengan bantuan Kepala Desa Jatiharjo akan dijelaskan untuk dibebankan kepada calon pembeli sertifikat tersebut.
 - 4) Kedua belah pihak dengan ini menyatakan mengakhiri sengketa kepemilikan sebagian tanah sertifikat Hak Milik Nomor 58/ Jatiharjo dan tidak akan memperkarakannya lagi.
- i. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

Selanjutnya kesepakatan-kesepakatan tersebut diformalisasikan ke dalam bentuk perjanjian, sebagaimana berikut ini:

AKTA PERDAMAIAN

Pada hari Jum'at, tanggal 28 Januari 2022

- 1) Nama : Sri Mulyati
Umur : 59 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Dsn. Kedung wungu RT
002/RW 006, Desa
Panunggalan Kecamatan

Pulokulon, Kabupaten
Grobogan

NO. KTP : 3315066106630005

Selanjutnya disebut.....PIHAK PERTAMA

- 2) Nama : Juwariyah
Umur : 33 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Dsn. Soko RT 00/RW 00, Desa
Jatiharjo, Kecamatan
Pulokulon, Kabupaten
Grobogan

NO. KTP : 3315065808890003

Selanjutnya

disebut.....PIHAK KEDUA

Berdasarkan hasil mediasi tanggal 28 Januari 2022 Nomor: MP.02.02/28/33/15/I/2022 telah dicapai penyelesaiannya secara damai terhadap permasalahan tanah terletak di desa Jatiharjo kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan, dengan sertifikat nomor 58 / Jatiharjo atas nama Sri Mulyati Bin Siswo Terletak di desa Jatiharjo, Kecamatan Pulokulon, Kabupaten Grobogan provinsi Jawa tengah dengan kesepakatan sebagai berikut:

Pasal 1

Tujuan

Akta perdamaian ini bertujuan mengakhiri sengketa, dan / atau permasalahan hukum antara

para pihak dan mengatur hak serta kewajiban yang telah disepakati para pihak.

Pasal 2

Bentuk Kesepakatan

1. Para pihak menyadari bahwa perdamaian adalah jalan yang terbaik dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang Timbal agar jangan sampai permasalahan tersebut berlarut-larut dan para pihak sepakat bahwa perdamaian merupakan penyelesaian win-win solution sehingga tidak ada diantara Para pihak yang merasa benar maupun bersalah, merasa menang maupun merasa kalah.
2. Sebagai ganti rugi termohon mediasi menyerahkan sejumlah uang kepada Pemohon mediasi sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dibayar kontan pada hari ini juga di ruang mediasi kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan sisanya dibayarkan kontan pada 21 Februari 2022 di kantor Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan.
3. Dengan diterimanya uang muka ganti rugi tersebut Pemohon mediasi bersedia mengajukan permohonan ganti blangko sertifikat hak milik nomor 58 / Jatiharjo untuk disesuaikan batasnya.

4. Segala biaya untuk ganti blangko sertifikat dan balik nama sertifikat hak milik nomor 58/Jatiharjo yang akan dikeluarkan dengan bantuan kepala desa Jatiharjo akan dijelaskan untuk dibebankan kepada calon pembeli sertifikat tersebut.
5. Kedua belah pihak dengan ini menyatakan mengakhiri sengketa kepemilikan sebagian tanah sertifikat hak milik nomor 58/Jatiharjo dan tidak akan memperkarakannya lagi.

Pasal 3

Pernyataan dan Jaminan

1. Para pihak dengan ini menyatakan, bahwa dengan telah dilaksanakan seluruh ketentuan yang telah disepakati dalam akta perdamaian ini, maka setiap dan seluruh sengketa, kesalahpahaman dan/permasalahan hukum yang terjadi di antara para pihak dinyatakan selesai.
2. Para pihak juga menjamin, terhadap sengketa dan proses penyelesaian tersebut di atas tidak akan saling melakukan tuntutan hukum, baik melalui tuntutan pidana maupun gugatan perdata di kemudian hari.

Pasal 4

Demikian akta perdamaian ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup, masing-masing berlaku sebagai aslinya serta mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani

oleh para pihak di ruang mediasi kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

Dalam perjanjian kedua belah pihak tersebut, disertai dengan tanda tangan dari masing-masing pihak, para saksi yang hadir, dan dari pihak Kantor Pertanahan serta dibubuhi materai, hal ini dimaksudkan agar perjanjian tersebut bersifat mengikat. Setelah adanya formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa, maka dinyatakan telah selesai proses mediasi yang berlangsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.

3. Pasca Mediasi

Hasil perjanjian tersebut bersama berkas-berkas mediasi lainnya dilaporkan oleh mediator kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Sementara itu, tindak lanjut pelaksanaan dari isi kesepakatan itu diserahkan sepenuhnya kepada para pihak.

Berdasarkan analisis penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih antara Sri Mulyati dengan Juwariyah, dalam penerapan mediasi penyelesaian sengketa tersebut Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan telah menggunakan praktik-praktik mediasi berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan sudah tepat karena sudah bertindak netral dan berhasil dalam melaksanakan mediasi. Adapun tahapan pelaksanaan mediasi yang dilaksanakan BPN Grobogan, yaitu:

1. Pra Mediasi
 - a. BPN Kabupaten Grobogan telah menerima pengaduan tertulis dari Pelapor yaitu Sri Mulyati dengan Surat Pengaduan Nomor: 05/Adv/Pmh.fst/X/2021
 - b. Kepala Kantor Pertanahan Grobogan telah memeriksa materi pengaduan kemudian memerintahkan dan memberi petunjuk kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yaitu Bapak Eka Purdi Junianta A. Ptnh untuk memanggil pengadu guna dimintai penjelasan mengenai masalah yang diadukan.
 - c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan menyampaikan kepada pengadu bahwa materi pengaduannya merupakan kompetensi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan.
 - d. Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara BPN Grobogan sudah melaksanakan rapat koordinasi untuk membahas pengaduan oleh Sri Mulyati kepada Juwariyah dengan kesimpulan sengketa ini akan di tindak lanjuti oleh BPN berdasarkan bukti berupa data-data yang diajukan pada proses pengaduan.
 - e. BPN Kabupaten Grobogan sudah melaksanakan gelar perkara berdasarkan Surat Nomor MP.02.02/440/33.15/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021 yang menugaskan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan untuk melaksanakan pemeriksaan lapangan yang menjadi objek persengketaan.

2. Proses Mediasi

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan atas nama Drs. Herry Sudiartono. M.Eng. Sc menunjuk Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yaitu Eka Purdi Junianta A. Ptnh, sebagai mediator dalam pelaksanaan mediasi antara pihak Sri Mulyati dengan pihak Juwariyah.
- b. Penyiapan bahan mediasi oleh BPN yaitu Sertifikat HM No.3703, luas 2324 M2 atas nama Juwariyah terbit tanggal 12 Oktober 2018, Sertifikat HM No.58, terbit tanggal 20 April 1982 atas nama Sri Mulyati, hasil pencarian data di Desa dan di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
- c. Tempat mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan adalah ruang mediasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan waktu pelaksanaan mediasi yaitu hari Jum'at tanggal 28 Januari 2022 pukul 09.00 WIB.
- d. BPN Grobogan selain mengundang pelapor dan terlapor juga turut mengundang Bapak Eko Agus selaku Kepala Desa Jatiharjo dan Bapak Sutrisno selaku Sekretaris Desa Jatiharjo sebagai peserta mediasi serta mengundang dari pihak kepolisian sebagai saksi yaitu Handika Ryan Fajri.
- e. BPN Grobogan sebagai mediator yang tidak memihak (berkedudukan netral).
- f. BPN Grobogan meminta para pihak untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian.

- g. BPN Grobogan melakukan identifikasi kepentingan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta relevansi sebagai bahan untuk negosiasi.
- h. Opsi yang ditawarkan oleh salah satu pihak yaitu dengan ganti rugi berupa uang tetapi pihak yang satunya belum bisa menerima.
- i. Sehingga dilakukan generalisasi alternatif yang dipandu oleh mediator, namun musyawarah sepenuhnya di tangan pihak yang bersengketa dengan negosiasi untuk melakukan tawar menawar opsi.
- j. Pada tahap terakhir, pihak Sri Mulyati melakukan negosiasi final yaitu dengan ganti rugi sebesar Rp.50.0000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- k. Opsi yang telah disepakati dalam proses mediasi oleh masing-masing pihak yang bersengketa, sebagaimana dalam Berita Acara Mediasi Nomor: MP.02.02/28/33/15/1/2022 yaitu terlapor bersedia untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dibayar kontan pada hari itu juga di ruang mediasi kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dan sisanya dibayar kontan pada tanggal 21 Februari 2022 di Kantor Desa Jatiharjo Kecamatan dan Kabupaten Grobogan.
- l. Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa ke dalam bentuk perjanjian berupa akta perdamaian yang sudah ditandatangani dari masing-masing pihak, para saksi yang hadir, dan dari pihak Kantor

Pertanahan Kabupaten Grobogan serta dibubuhi materai.

3. Pasca Mediasi

Tindak lanjut dari BPN Kabupaten Grobogan yaitu melakukan ganti blangko berdasarkan ukuran yang telah disepakati pada kesepakatan terakhir yaitu tanah menjadi milik Juwariyah dengan uang ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan membuat akta perdamaian atas kesepakatan para pihak.

Dalam hal ini, dinyatakan mediasi yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan telah berhasil menyelesaikan suatu sengketa pertanahan yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa walaupun salah satu faktor penyebab sengketa ini adalah kesalahan dari BPN Grobogan sendiri dalam menerbitkan sertifikat. Berdasarkan kesepakatan mediasi tersebut diartikan sebagai kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator. Dengan dicapainya suatu kesepakatan tersebut maka pihak BPN Grobogan selaku mediator dapat membuat akta perdamaian kepada kedua belah pihak yang bersengketa agar dapat mengetahui kedudukan dari pada akta perdamaian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Akta perdamaian telah diatur di dalam Pasal 130 ayat 2 HIR yang berbunyi “Jika perdamaian yang demikian itu dapat dicapai, maka pada waktu bersidang diperbuat sebuah surat (akta) tentang itu, dalam mana kedua belah pihak dihukum akan menaati perjanjian yang diperbuat itu, surat mana akan berkekuatan dan akan dijalankan sebagai putusan biasa” artinya kekuatan hukum suatu akta perdamaian dapat sangat kuat apabila berbentuk putusan, dimana putusan tersebut di dalamnya memuat sebuah akta perdamaian, dan

akta perdamaian yang telah dibentuk oleh kedua belah pihak melalui suatu kesepakatan yang berisikan perjanjian dibuat dihadapan mediator. Sehingga kekuatan hukum akta perdamaian ini dapat disamakan dengan kekuatan hukum putusan pengadilan yang tercantum di dalam pasal 1858 ayat (1) KUH Perdata dan juga Pasal 130 ayat (2) HIR dimana kedua pasal tersebut memberikan kepastian hukum bahwa akta perdamaian serupa dengan putusan hakim (Pengadilan) yang mengikat dan memiliki kekuatan hukum tetap (*res judicata*).¹⁰³

Dalam mengupayakan sesuatu hal, kendala atau hambatan itu pasti ada. Kendala mengiringi dimanapun segala macam upaya yang dilakukan oleh seseorang baik itu kendala yang sifatnya ringan maupun berat. Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, tentu saja tidak semudah yang dibayangkan. Ada berbagai hal yang menghambat ataupun menjadi kendala dalam suatu proses mediasi. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah selama ini, antara lain sebagai berikut:

1. Alternatif penyelesaian tidak disepakati oleh kedua belah pihak

Penyelesaian sengketa diambil berdasarkan opsi penyelesaian yang diajukan oleh para pihak. Ketika opsi yang diajukan memiliki perbedaan, maka pihak Kantor Pertanahan berupaya mengambil jalan tengah dari beberapa opsi tersebut agar dapat diterima oleh

¹⁰³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 279.

kedua belah pihak. Namun jalan tengah tersebut terkadang tidak disetujui oleh salah satu bahkan kedua belah pihak tetap bersikukuh pada pendapatnya sendiri dan tidak mau menerima alternatif penyelesaian selain dari opsi yang diajukan.

2. Ganti rugi

Salah satu pihak ada yang keberatan dengan ganti rugi dikarenakan dari pihak terlapor menawar dengan harga rendah sedangkan dari pihak pelapor menawarkan dengan harga tinggi, maka dari itu pihak BPN berperan untuk mencari jalan keluar yaitu dengan mengakumulasikan harga tanah di Desa Jatiharjo Kecamatan Pulukulon Kabupaten Grobogan umumnya berapa harga per meter persegi tanah di sana berdasarkan informasi dari Kepala Desa Jatiharjo yang menjadi peserta mediasi tersebut.

Kendala-kendala di atas dapat diselesaikan oleh BPN Kabupaten Grobogan berdasarkan opsi kesepakatan yang disetujui oleh para pihak dan pada akhirnya dapat berdamai melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan sesuai dengan fungsi BPN dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah.

Penyelesaian sengketa pertanahan dalam hukum Islam dan hukum positif di Indonesia berpedoman pada Al-quran dan Komplikasi Hukum Islam (KHI), Al-quran menjadi sumber utama rujukan Islam, ayat yang menjadi epistemologi fiqh pertanahan,

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

“Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.” (Q.S. Al-Hujurat 49:10)¹⁰⁴

Selain Al-Qur’an, rujukan Al-Hadits sebagai ucapan Nabi juga menyebutkan beberapa hal terkait tanah, mengenai masalah mengambil tanah orang lain tanpa izin pemiliknya, hadits yang diriwayatkan dari Aisyah Radhiyallahu 'Anha bahwasanya telah bersabda Rasulullah SAW sebagai berikut:

مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Barang siapa yang berbuat zalim (dengan mengambil) sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi.”¹⁰⁵

Menurut hukum Islam jika dikaitkan dengan penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih antara Sri Mulyati (Pemohon Mediasi) dengan Juwariyah (Termohon Mediasi) maka hal ini dapat dikatakan sebagai *Sulh*. Secara bahasa, “*sulh*” berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah “*sulh*” berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan/pertengkar antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah SWT. Ada tiga rukun dalam Fiqh

¹⁰⁴<https://quran.kemenag.go.id/>, diakses 30 April 2023

¹⁰⁵ Ariman, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Kebun Ditinjau dari Hukum Islam (Studi di Desa Lubuk Resam Kecamatan Seluma Utara, Seluma)” (IAIN Bengkulu, 2018), hal. 61.

Sunnah Sayyid Sabiq yang harus dipenuhi pada perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul dan lafazd dari perjanjian damai tersebut. Jika ketiga hal ini sudah terpenuhi, maka perjanjian itu telah berlangsung sebagaimana yang diharapkan. Dari perjanjian damai itu lahir suatu ikatan hukum yang masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakannya. Perlu diketahui bahwa perjanjian damai yang sudah disepakati itu tidak bisa dibatalkan secara sepihak. Jika ada pihak yang tidak menyetujui isi perjanjian itu, maka pembatalan perjanjian itu harus atas persetujuan kedua belah pihak.¹⁰⁶ Dikaitkan dengan sengketa tumpang tindih di atas maka menurut pendapat penulis, BPN Grobogan telah memenuhi rukun perdamaian karena dalam sengketa ini sudah ada ijab dan qabul atau pernyataan yang semakna dengan ijab dan qabul, yang menyatakan perdamaian dari kedua belah pihak yang bersengketa dengan bukti akta perdamaian yang telah dibuat oleh BPN Grobogan, hal ini sudah sesuai dengan Fiqh Sunnah Sayyid Sabiq.

Komplikasi Hukum Islam (KHI) merupakan pedoman hukum positif Islam untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan dan dijadikan rujukan dalam menyelesaikan masalah yang terjadi di Indonesia seperti masalah perkawinan, kewarisan dan perwakafan. Terkait dengan sengketa tanah yang diangkat penulis termasuk dalam kewarisan karena permasalahannya berawal pada tanah yang merupakan pemberian dari orang tuanya yang merupakan hasil pembelian tanpa sertifikat sehingga tidak tahu batas-batas tanahnya secara pasti. Berdasarkan Bab VI Pasal 211 KHI menyatakan bahwa hibah orang tua kepada anaknya

¹⁰⁶ Ariman, hal. 63.

dapat diperhitungkan sebagai warisan,¹⁰⁷ hal ini serupa dengan kasus di atas bahwa tanah yang didapat oleh Juwariyah merupakan hasil pemberian dari orang tuanya sehingga dapat disebut sebagai warisan. Bab VI Pasal 210 angka (2) KHI menyatakan bahwa harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah,¹⁰⁸ jika dikaitkan dengan sengketa ini maka tanah (sawah) yang seharusnya diberikan Juwariyah merupakan hak dari orang tua Juwariyah namun pada kenyataannya di sini sebagian tanah orang tua Juwariyah bukan merupakan haknya melainkan hak orang lain, sehingga dapat dikatakan orang tua Juwariyah menghibahkan tanahnya (sawah) kepada anaknya yang sebagian tanahnya bukan merupakan haknya hal ini melanggar Pasal 210 angka (2) KHI.

¹⁰⁷ Muchammad Bahrudin, "Implikasi legalitas akta hibah terhadap hak anak angkat mendapatkan wasiat wajibah dalam harta warisan" (UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2011), hal. 29.

¹⁰⁸ Bahrudin, hal. 28.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian lapangan dan analisis yang telah penulis lakukan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di BPN Grobogan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa faktor-faktor terjadinya sengketa sertifikat tumpang tindih di Kabupaten Grobogan disebabkan oleh:
 - a. Adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat
 - b. Adanya kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - c. Belum tersedia peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah objek tanah tersebut sehingga belum bisa diketahui bidang tanah mana saja dalam wilayah cakupan tersebut yang sertifikat tanahnya sudah terbit
 - d. Pemerintah desa yang berganti-ganti sehingga tidak tahu riwayat tanah tersebut yang menimbulkan kesalahan penunjukan batas-batas tanah.
 - e. Pihak pertama atau pihak yang berkepentingan berada di luar Desa tersebut.

Namun faktor penyebab sengketa sertifikat tumpang tindih ini cenderung pada kesalahan Badan Pertanahan Nasional dikarenakan jika dikaitkan dengan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah di Badan

Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, maka letak kesalahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa di atas adalah pada saat pengukuran dan pemetaan objek tanah sengketa dimana dalam hal penetapan batas-batas bidang tanah BPN Grobogan bersifat pasif dan hanya menerima berkas permohonan untuk diproses tanpa. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan tidak meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis khususnya mengenai riwayat tanah tersebut, sehingga menyebabkan cacat hukum administrasi, yaitu adanya kesalahan objek hak. Selanjutnya tindakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa juga terbukti telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas, karena tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan di dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa telah menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah yang tersebut dalam sertifikat objek sengketa.

2. Berdasarkan kasus yang diangkat penulis, mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dinyatakan telah berhasil menyelesaikan suatu sengketa pertanahan yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa walaupun salah satu faktor penyebab sengketa ini adalah kesalahan dari BPN

Grobogan sendiri yaitu tidak teliti dalam dalam menerbitkan sertifikat. Hasil kesepakatan mediasi tersebut diartikan sebagai kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator. Tercapainya suatu kesepakatan tersebut maka pihak BPN Grobogan selaku mediator dapat membuat akta perdamaian kepada kedua belah pihak yang bersengketa agar dapat mengetahui kedudukan dari pada akta perdamaian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan mengacu pada Permen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan dilakukan melalui jalur non litigasi yaitu mediasi, dimana penyelesaiannya berpedoman pada Keputusan Kepala BPN RI No. 34 tahun 2007, Petunjuk Teknis No. 5 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan melalui langkah-langkah persiapan, penyampaian undangan, kegiatan awal mediasi, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi-opsi para pihak, penentuan opsi yang dipilih, negosiasi akhir, serta formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Penulis menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan sudah menggunakan praktik-praktik mediasi sesuai dengan aturan yang berlaku.

B. Saran

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan harus lebih memperbaiki sistem administrasi baik dalam hal penerimaan dan penelitian berkas-berkas permohonan pendaftaran tanah serta pengelolaan arsip-arsip atau data-data pertanahan yaitu penyimpanan buku tanah, surat ukur maupun warkah, sehingga bisa memberikan informasi yang akurat sehingga kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pada pendaftaran dapat terwujud.
2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan lebih meningkatkan upaya pencegahan penerbitan sertifikat tumpang tindih dengan melakukan pendaftaran tanah dengan lebih teliti, cermat dan saksama terutama pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan.
3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan harus mengadakan penyuluhan hukum bersifat terpadu yang dilaksanakan secara bersama-sama dengan pihak kecamatan, ataupun pihak-pihak lain yang terkait perlu digiatkan dan dilaksanakan agar masyarakat mengetahui dan memahami pentingnya sertifikat dan segera mendaftarkan sertifikatnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Pemerintah desa atau kelurahan harus mengecek riwayat tanah terlebih dahulu sebelum mendaftarkan tanah pemohon agar dapat diketahui sejak awal apabila ada masalah pada tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- 2014, Tim Peneliti STPN, *Asas-Asas Keagrarian Menurut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrariaan di Indonesia* (Yogyakarta : STPN Press, 2015)
- Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Banten: Unpam Press, 2018)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003)
- I Gusti Nyoman Guntur, *Modul Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Tim STPN Press, 2014)
- Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Suluh Media, 2018)
- Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, Revisi (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014)
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, pertama (Mataram: Mataram University Press, 2020)
- Mukti, Fajar, dan Yulianto Acmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung, 1999)
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012)
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenamedia Grup, 2010)
- Sihombing, Irene Eka, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta: Universitas

Trisakti, 2005)

Sumarja, FX, *Hukum Pendaftaran*, (Lampung: Universitas Lampung, 2010)

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017)

Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2005)

Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2012)

Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005)

Yamin, Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012)

JURNAL:

Apriani, Desi, dan Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5.2 (2020)

Ardiani, Marlia, “Peran BPN dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda di Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi,” 18 (2018)

Beritno, Pratomo, “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya,” *Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5 (2020)

Boboy, Juwita Tarochi Boboy, Budi Santoso, dan Irawati Irawati, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin,” *Notarius*, 13.2 (2020)

Hirma Rayi, Yanua, dan Denny Suwondo, “Pelaksanaan

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor
Pertanahan Kabupaten Rembang,” 2021

Korompis, Syendy A., “Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran
Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997,” *Lex Privatum*, VI (2018)

Lestario, Arie, dan Erlina Erlina, “Sistem Pendaftaran Tanah yang
memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat
Hak atas Tanah di Indonesia,” *Notary Law Journal*, 1 (2022)

Manthovani, Reda, dan Istiqomah Istiqomah, “Pendaftaran Tanah
Di Indonesia,” *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2 (2021)

Ningrum, Herlina Ratna Sambawa, “Analisis Hukum Sistem
Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan,”
Pembaharuan Hukum, 1 (2014)

Parsaulian, Anggiat Perdamean, dan Sudjito, “Masalah Tumpang
Tindih Sertipikat Hak Milik atas Tanah di Kota Banjarbaru
(Putusan nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM),” *BHUMI: Jurnal
Agraria dan Pertanahan*, 5.1 (2019)

Permadi, Iwan, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Tanah
Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian
Hukum,” 5.2 (2016)

Pranoto, Beby Ista, “Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak
Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta,” 1 (2020)

Rosita, “Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non
Litigasi,” VI (1979)

Saifuddin, Sendy Salsabila, dan Yulia Qamariyanti, “Kepastian
Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat
Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama,” *Notary
Law Journal*, 1.1 (2022)

Sri Mahardika, Risnawati, dan Ahmad Khuzairi, “Penyelesaian
Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi,” *Jurnal*

Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, 4.1 (2022)

Syukran, Lalu Muhammad, “Strategi Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Dalam Menanggulangi Sertifikat Ganda,” 1 (2019)

Talib, Idris, “Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi,” *Lex Et Societatis*, 1 (2013)

Widiastari, Adila Hana, Devi Siti, Hamzah Marpaung, dan Hana Faridah, “Efektifitas Mediasi yang dilakukan oleh BPN,” 2 (2021)

DOKUMEN:

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 17 tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2022 tentang Badan Pertanahan Nasional

Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

SKRIPSI:

Ariman, “Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Kebun Ditinjau dari Hukum Islam (Studi di Desa Lubuk Resam Kecamatan Seluma Utara, Seluma)” (IAIN Bengkulu, 2018)

Aziyah, Alisiza Nur, “Penyelesaian terhadap Sertifikat Tanah Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan” (Universitas Sultan Agung Semarang, 2021)

Bahrudin, Muchammad, “Implikasi legalitas akta hibah terhadap hak anak angkat mendapatkan wasiat wajibah dalam harta warisan” (UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2011)

Julianti, Risye, “Peran Kantor BPN mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah di Kota Jakarta Utara” (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021)

Nugroho, Iqramulyo, “Penyelesaian Sertifikat Ganda di BPN Gowa Perspektif Hukum Islam” (UIN Alauddin Makassar, 2019)

Nurrohman, Septian, “Problematika pelaksanaan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang” (UIN Walisongo Semarang, 2022)

RM. Panji Satria Asmarandy, Nugroho, “Analisis sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda antara warga negara asing dan warga Negara Indoneasia dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang NO.60/PDT.G/2015/PN.SMG” (UIN Walisongo Semarang, 2020)

WEBSITE:

<https://123dok.com/document/q7529jvz-metode-penelitian-hukum-mph.html>, diakses pada tanggal 22 September 2022, pukul 15.13 WIB

<https://www.grobogan.go.id/profil/kondisi-geografi/letak-dan-luas-wilayah>, diakses pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 10.02 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>, diakses 28 Februari 2023

<https://123dok.com/article/tata-laksana-penyelenggaraan-gelar-perkara.q05dlk53>, diakses pada 23 Maret 2023

<https://quran.kemenag.go.id/> , diakses 30 April 2023

WAWANCARA:

Sutrisno. *Wawancara*. Grobogan, 20 Januari 2023

Eka. *Wawancara*. Grobogan, 24 Januari 2023

Juwariyah. *Wawancara*. Grobogan, 24 Juni 2023

LAMPIRAN

A. Wawancara dengan Bapak Eka Purdi Junianta,

A. Ptnh

1. Menurut narasumber apa yang dimaksud dengan sertifikat tumpang tindih?
2. Apa saja faktor penyebab sertifikat tumpang tindih antara Sri Mulyati dengan Juwariyah?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah di BPN?
4. Dasar hukum apa yang digunakan BPN Grobogan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan terutama pada sengketa sertifikat tumpang tindih?
5. Apakah ada hambatan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih ini?
6. Apa dasar hukum pelaksanaan mediasi di BPN Grobogan?
7. Ada berapa mekanisme penyelesaian sengketa di BPN?
8. Siapa yang menjadi mediator penyelesaian sengketa tanah ini?
9. Siapa saja yang diundang dalam pelaksanaan mediasi tersebut?
10. Dalam kurun waktu satu tahun (2022) ada berapa sengketa sertifikat tumpang tindih?
11. Apakah BPN Grobogan sudah menyosialisasikan mengenai pendaftaran tanah?
12. Bagaimana peran BPN dalam meminimalisir agar sengketa seperti ini tidak terulang kembali?

B. Wawancara dengan Bapak Sutrisno Sekdes Desa Jatiharjo

1. Apakah narasumber mengetahui sengketa tumpang tindih antara Sri Mulyati dengan Juwariyah?
2. Bagaimana kronologi kasus tumpang tindih tersebut?
3. Apa saja faktor penyebab sertifikat tumpang tindih tersebut?
4. Apakah sebelumnya sudah diupayakan penyelesaian secara kekeluargaan?
5. Siapa yang melapor ke BPN?
6. Bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di BPN?
7. Narasumber diundang sebagai apa?
8. Apakah BPN bertindak netral dan melaksanakan mediasi sesuai dengan aturan yang berlaku?
9. Apakah mediasi di BPN berjalan dengan baik tanpa ada keributan?
10. Bagaimana hasil mediasi antara Sri Mulyati dengan Juwariyah?

C. Wawancara dengan Bu Juwariyah selaku Termohon Mediasi

1. Apakah Bu Juwariyah mempunyai tanah berupa sawah di Desa Jatiharjo?
2. Dimana letak tanah tersebut dan berapa ukurannya?
3. Diperoleh darimana tanah tersebut?
4. Apakah sudah bersertifikat?
5. Sejak kapan tanah tersebut bersertifikat? Dan Apakah tanah tersebut sebelum di pegang Bu Juwariyah sudah bersertifikat?
6. Dimana menyertifikatkan tanah tersebut?

**A. Wawancara dengan Bapak Eka Purdi Junianta, A.
Ptnh selaku Kepala Seksi Penanganan dan
Penyelesaian Sengketa BPN Kabupaten Grobogan di
Ruang Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa**



B. Wawancara dengan Bapak Sutrisno selaku Sekdes Desa Jatiharjo Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan di Rumah Bapak Sutrisno



C. Wawancara dengan Bu Juwariyah selaku Termohon Mediasi di Rumah Bu Juwariyah



Sertifikat Hak Milik Nomor 58 atas nama Sri Mulyati

DAFTAR ISIAN 204b.

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



S E R T I P I K A T
(TANDA BUKTI HAK)

.....

BUKU-TANAH: DESA: JATIHARJO

HAK MILIK No. 58

SURAT-UKUR: NO. --- TAHUN ---

5184416

KANTOR AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA
GHOBOGAN

.....

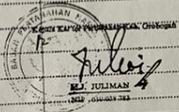
PENDAFTARAN-PERTAMA

Halaman :

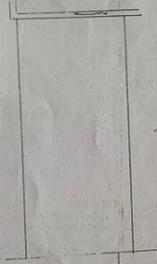
a) HAK <u>MILIK</u> No. <u>58</u> Desa <u>JATIHARJO</u>	i)	NAMA PEMEGANG HAK <u>WRI MULJATI bin SISWO</u> Desa <u>Jatiharjo</u>										
b) NAMA JALAN/PERSIL												
c) ASAL PERSIL 1. Konversi <u>Uraian C.2382</u> <u>Per. 42.S.IV. Luas 4200M²</u> 2. Pemberian hak 3. Pemisahan dari 4. Penggabungan	n) PENDAFTARAN <u>Purwodadi</u> A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH</u> Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah	Tgl. <u>20-4-1982</u> A.n. <u>BUI ATI/WALIKOTA/KDH</u> Kepala Kantor Agraria										
(Soedjito Harlinkosomo T NIP. 01001977)												
d) SURAT KEPUTUSAN Ganti rugi/uang wajib Lamanya hak berlaku Berakhir	h) PENGLUARAN SERTIPIKAT <u>Kurwodadi</u> A.n. <u>BUPATI/WALIKOTA/KDH</u> Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah	Tgl. <u>20/4/82</u> A.n. <u>GROLOLOLO</u> Kepala Kantor Agraria										
(Soedjito Harlinkosomo T NIP. 01001977)												
(Soedjito Harlinkosomo T NIP. 010023466)												
i) PENUNJUK <u>162/VI</u>												
e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS	j)	CATATAN MENGENAI PAJAK										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Tanun</th> <th style="width: 25%;">Besarnya</th> <th style="width: 25%;">Tambahn</th> <th style="width: 25%;">Pengurangan</th> <th style="width: 25%;">Catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Tanun	Besarnya	Tambahn	Pengurangan	Catatan						
Tanun	Besarnya	Tambahn	Pengurangan	Catatan								
Luas:												



**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan.biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
Acta CV.n : 12/VI/1990, tgl. 19-6-1990, yang dibuat oleh Soenarto BA.	Tgl. 10-9-90 Pmdn. 2/178. Rp 100,- Daft. Pengh.	Untuk Agunan MRI di Jakarta bersama SHM.no: 1354, 1419, 1466 Desa waharjo scv.	No: 534/11	 S. HARIJANTO BA NIP. 041-054338
PPA. Kc. Putokan	Tgl. 10-9-90	nomor: 2049		
Paraf. Kreditverband	Tgl. 20-4-98	Creditverband		
Dihapuskan.	PKPN. 2/192. Rp. 1.000,- Daft. Pengh. No: 481/c.	Nomor: 5049. tgl. 10-9-1990. Dihapuskan.		 S. HARIJANTO BA NIP. 041-054338
Acta PHT.no: 243/1990	Tgl. 20-4-198	Untuk Jaminan MRI di Jakarta.	No: 178/c.	
Acta PHT.no: 243/1990	PKPN. 2/192. Rp. 1.000,- Daft. Pengh. No: 483/c.	"BRI" di Jakarta. peringkat I. sebesar Rp. 24.500.000,- berikut N. 1067 dan Panunggolan.		 S. HARIJANTO BA NIP. 041-054338
Notaris PPA. So-Kab. Grobogan.		HL. NO: 151.		
tgl. 16-7-'05.		Hak Tanggungan dihapus berdasarkan SP. no. B. 4813-ADK/105, tgl. 12-7-'05.		
DI. 307. no: 1415/c.				 N. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan S. HARIJANTO BA NIP. 010073785

PERBANDINGAN 1 : 1000.....



PENJELASAN : _____

batas tanah ini

Hal lain-lain :

17. 400 -
Stk. 24/1/19 - 1/18 -

Untuk Sertipikat
PURWODADI, tgl. 20. 9. 19 81
Kepala Kantor Agraria
Kabupaten/Kotamadya GROBOGAN
Kabupaten/Kotamadya GROBOGAN
Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
PURWODADI, tgl. 20. 9. 19 81
Kepala Kantor Agraria
Kabupaten/Kotamadya GROBOGAN
Kabupaten/Kotamadya GROBOGAN
Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

(Soedjito Hardjoko)
NIP. 010019977
MENGETAHUI:
Ab. Bupati Kepala Daerah Tk. II
Kepala Kantor Agraria Grobogan
(Soedjito Hardjoko)
NIP. 010019977



MAINAL
NIP. 010023466

Lihat surat ukur Penggabung Nomor /19 Nomor hak :
Pengganti

DIKELUARKAN SURAT UKUR		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat-ukur Nomor /19 Nomor hak :

Sertifikat Hak Milik Nomor 3703 atas nama Juwariyah

AAJ004283 P. MURSIDI Soto

DAFTAR ISIAN 206

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

Jawg asli
e. D. NO. 2382
P. fl. kls. 1U
L: 1200 m²



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 3703

PROVINSI : JAWA TENGAH
KABUPATEN / ~~KOTA~~ : GROBOGAN
KECAMATAN : PULOKULON
DESA / ~~KELURAHAN~~ : JATHARJO

DAFTAR ISIAN 307 2018
No. 111 541 ✓
DAFTAR ISIAN 208 2018
No. 546 04 ✓

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTA~~
GROBOGAN

1	1	1	0	0	6	0	4	1	0	3	7	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

AJU004283

DAFTAR ISIAN 207

1 1 • 1 0 • 0 6 • 0 4 • 1 • 0 3 7 0 3

NIB : 11100604.01348

SURAT UKUR

Nomor : 00914/Jatiharjo/2018

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Provinsi : Jawa Tengah
Kabupaten / Kota : Grobogan
Kecamatan : Pulokulon
Desa / Kelurahan : Jatiharjo
Peta : Pendaftaran Nomor Peta Pendaftaran : 49.2 -02.072-07-4
Lembar : Kotak : B3

Keadaan Tanah : Sebidang tanah pertanian

Tanda-tanda batas : Telah terpasang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo
Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 22
Ayat 1e.

Luas : 2324 m2 (Dua Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Empat Meter Persegi)

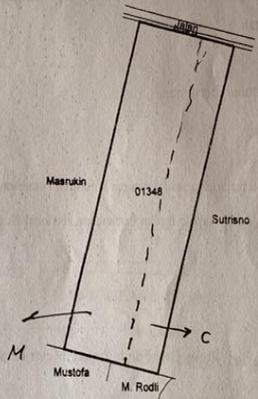
Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh : JUARIYAH

(pemilik/wakil-pemilik/pelebon-pemilik) dan disetujui oleh pihak-pihak berbatasan.

Ditetapkan dan diukur oleh Susilo



SKALA 1 : 1000



Hal lain - lain : NOMOR GAMBAR UKUR 19977/2018

Daftar Isian 302 tgl. 27/08/2018 No. 45356/2018

Daftar Isian 307 tgl. 11/10/2018 No. 110209/2018

Tanggal Penomoran Surat Ukur

UNTUK SERTIPIKAT

Purwodadi, 12 OCT 2018

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota
Grobogan
Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan

SUHARTO, S.H.

NIP 196403301991031002

Purwodadi, 11/10/2018

Ketua Satuan Tugas Fisik

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota

Grobogan

ttt

DWI LARI SUGIARTO S.T.

NIP 197010291989031001

Pemisahan
Lihat Surat Ukur Penggabungan
Pengganti

Nomor :

Nomor Hak :

Dikeluarkan Surat Ukur		Luas	Nomor Hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : Nomor Hak



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GROBOGAN
PROVINSI JAWA TENGAH**

Jl. Jenderal Sudirman No 47 Purwodadi 58111 Telp (0292) 421376 , 421097 Fax (0292) 421097
Email : bon_grobogan@yahoo.com Website : <http://kab-grobogan.bpn.go.id>

Nomor : UP.02.03/15 /33.15/1/2023
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Riset

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
di-
Tempat

Dengan Hormat,

Menindaklanjuti Surat Saudara nomor : B-7088/Un.10.1/K/PP.00.09/12/2022, tanggal 16 Desember 2022 tentang Permohonan Izin Riset An. Sukma Puspita Sari dengan Judul Penyelesaian Sengketa Sertifikat ^{Tumpang Tindih} di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan selama 3 (tiga) bulan dapat dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dengan mengikuti tata tertib dan disiplin perkantoran yang berlaku.

Sebagai narahubung, kami telah menugaskan Sdr. Rustanto, A.Ptnh. (contact Person : 085866291414) untuk berkoordinasi lebih lanjut.

Demikian kami sampaikan, terima kasih.

Purwodadi, 04 Januari 2023
An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Grobogan
Kepala Subbagian Tata Usaha

I Ny. Rina Eka Kusuma, S.Si.
NIP. 198306252009031002

Melayan, Profesional, Terpercaya

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Sukma Puspita Sari
Tempat, tanggal lahir : Grobogan, 22 Juni 2001
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status : Mahasiswa
Alamat rumah : Desa Jangkungharjo RT.01
RW.04 Kecamatan Brati
Kabupaten Grobogan
No. Telepon : 082224193572
Email : sukmapuspita22@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

SD : SD Negeri 1 Jangkungharjo
(Tahun 2007-2013)
SMP : SMP Negeri 1 Grobogan
(Tahun 2013-2016)
SMA : SMA Negeri 1 Grobogan
(Tahun 2016-2019)
Perguruan Tinggi : UIN Walisongo Semarang
(Aktif)

C. Pengalaman

1. Magang di Pengadilan Negeri Batang (Tahun 2022)
2. Magang di Pengadilan Agama Batang (Tahun 2022)
3. Magang di Lembaga Bantuan Hukum Yosep Parera Semarang (Tahun 2022)

D. Organisasi

1. Forum Silaturahmi An Nisa UIN Walisongo Semarang (FOSIA)
2. Komunitas Juang Kabupaten Grobogan
3. Talenta Lc Grobogan

4. Baguna Kabupaten Grobogan

E. Hobby

1. Mendengarkan musik
2. Bersepeda

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.