

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA *OVERLAPPING* SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA

C100150012

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA

C100150012

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



Dr. Shallman, S.H., S.E., M.M., m.Kn

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)**

**OLEH
SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA
C100150012**

**Telah diperiksa didepan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Sabtu, 22 februari 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman Alfarizi, SH.,SE.MM.,M.Kn

(Ketua Dewan Penguji)



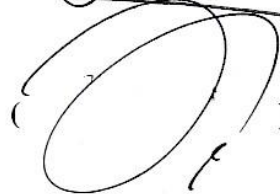
2. Dr. Nuria Siswi, S.H., M.Hum

(Anggota I Dewan Penguji)



3. Darsono, S.H., M.H

(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,



Prof. Dr. Khudzafah Dimiyati, S.H., M.Hum

NIP: 5371 / NIDN : 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 22 Februari 2020

Penulis



SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA

C100150012

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
OVERLAPPING SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Surakarta)**

Abstrak

Tanah dengan dimensinya yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana. Salah satu permasalahannya dibidang dimensi hukum berupa sengketa tanah. Untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah yang bersifat perdata, dapat diselesaikan melalui pengadilan maupun di luar pengadilan. Salah satu contoh persoalan sengketa tanah berupa Overlapping yang diselesaikan melalui di luar pengadilan adalah Badan Pertanahan Nasional. Salah satu Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah berupa Overlapping menerapkan sistem mediasi bersifat win-win solution. Yang mengedepankan sistem musyawarah yang mampu mencerminkan kepentingan para pihak yang terlibat sengketa. Karena, Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta merujuk pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kata Kunci: sengketa tanah, overlapping, badan pertanahan nasional

Abstract

Land with unique dimensions often give birth is not a simple problem. One of the problems in the field of law dimension in the form of a land dispute. To resolve the land dispute cases are civil, can be resolved through the courts and out of court. One example of such overlapping issues of land disputes are resolved through out of court is the National Land Agency. One of the National Land Agency Surakarta in resolving a land dispute case in the form of overlapping implement a mediation system win-win solution. Which emphasizes consultation system capable of reflecting the interests of the parties involved in the dispute. Because, National Land Agency Surakarta The decision refers to the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 34 Year 2007 on Technical Guidelines for Handling And Settlement Land Issues.

Keywords: land disputes, overlapping, national land agency

1. PENDAHULUAN

Tanah dengan dimensinya yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang dimensi sosial, politik, hukum maupun berdimensi lebih luas dan kompleks melingkupi berbagai bidang kehidupan manusia. Berbagai aspek mengenai tanah sudah banyak disajikan melalui penelitian-penelitian dan tulisan oleh para pakar berbagai disiplin hukum, demikian halnya dengan berbagai aspek hukum menyangkut tanah, yang salah

satunya permasalahannya dibidang dimensi hukum berupa konflik (sengketa) tanah (Manggaladan Sarjita, 2005).

Konflik (sengketa) tanah, merupakan persoalan yang bersifat klasik, yang selalu ada dimana-mana dimuka bumi. Oleh karena itu, konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik (sengketa) tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedangkan faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus (Sarjita, 2005).

Untuk menyelesaikan kasus-kasus konflik dan sengketa tanah, yang bersifat perdata, penyelesaiannya oleh pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan HIR/RBG, dan penyelesaian secara di luar pengadilan dengan menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilakukan berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, jo Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan berbagai ketentuan hukum lainnya seperti Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang telah diganti oleh PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang telah diganti oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Kurniati, 2016).

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini ialah, (1) Apa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta? (2) Bagaimana cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta?

Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta. (2) Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertifikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta.

2. METODE

Metode penelitian yang digunakan metode normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga Negara yang berwenang atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amiruddin & Zainal Asikin, 2003). Jenis penelitian yang digunakan bersifat yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soekanto & Mamudji, 2001).

Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu teknik pengumpulan data dengan menganalisis data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, dokumen, buku kepustakaan yang kemudian dipadukan dengan data primer yang diperoleh langsung studi lapangan oleh penulis yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa *Overlapping* Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Surakarta

Sengketa *Overlapping* biasanya timbul, akibat adanya dikeluarkannya suatu surat keputusan oleh beberapa instansi atas obyek tanah yang tumpah tindih. Sengketa demi sengketa terjadi akibat kurangnya koordinasi antar instansi penyelenggara pembebasan tanah dengan kantor pertanahan setempat, dan juga akibat tidak

adanya penelitian lapangan lokasi serta kurangnya pengawasan atau pengelolaan tanah secara intensif oleh pemiliknya.

Dalam hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan terhadap pemilik yang sebenarnya dari pemilik bidang tanah tersebut. Namun tidak menutup kemungkinan apabila bahwa kedua belah pihak pemegang alas hak pada suatu bidang tanah yang sama tersebut sama-sama dirugikan haknya dan sama-sama tidak memperoleh kepastian hukum dan keadilan meskipun telah memiliki alas hak. Dan untuk memperoleh suatu kepastian hukum, adanya bukti yang berupa sertifikat hak atas tanah yang asli.

Menurut Hartadi (2019), Namun munculnya beberapa faktor yang sering menyebabkan timbulnya sengketa *Overlapping* yang biasanya terjadi di Badan Pertanahan Nasional di Kota Surakarta, antara lain:

3.1.1 Faktor ketidaktahuan masyarakat

Dalam hal ini biasanya masyarakat tidak memahami adanya suatu perbedaan yang cukup signifikan dengan terdaftar atau tidaknya suatu tanah mereka di kantor pertanahan. Yang hal ini biasanya dipicu oleh anggapan pandangan masyarakat yang timbul atas ketiadaan perlindungan hukum terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun belum, sehingga masyarakat merasa sertifikat atas tanahnya belum dapat melindungi haknya.

Oleh karena itu, masyarakat cenderung tidak peduli terhadap pendaftaran tanah dan terkadang hanya mendaftarkan tanahnya apabila ingin menggunakan alas hak atas tanahnya tersebut sebagai jaminan untuk mendapatkan sejumlah pinjaman kredit dilembaga perbankan.

3.1.2 Faktor lemahnya aturan pendaftaran tanah

Hingga saat ini, masih banyak masyarakat yang kurang paham terhadap peraturan pertanahan atau pendaftaran tanah. Maka, diharapkan peraturan pendaftaran tanah secara materiil dapat membantu terwujudnya percepatan pendataan dan pendaftaran tanah secara teknis dan menyeluruh di Indonesia.

Dan terkadang dalam pelaksanaannya untuk menyelesaikan permasalahan tidak sejalan antara hukum pertanahan dengan hukum keperdataan. Seperti contoh, dimana putusan pengadilan tidak sejalan dengan hukum pertanahan.

Yang dimana putusan pengadilan tersebut telah ikrah namun tidak sejalan karena banyaknya aturan yang terkadang tidak sesuai dengan aturan pendaftaran tanah yang ada.

3.1.3 Faktor kurangnya koordinasi antara pelaksana dengan pelaksanaan pengukuran dan pendaftaran tanah

Faktor ini yang biasanya dapat menyebabkan timbulnya tumpang tindih (*overlapping*) atas tanah yaitu kurangnya koordinasi antara petugas BPN dengan kelurahan. Hal ini tentu sangat berpengaruh dengan akurasi data pertanahan, sebab lurah selaku perangkat (mewakili) masyarakatnya tentu dapat memberikan informasi serta keterangan yang lebih akurat dalam hal mengenai batas-batas kepemilikan tanah milik warganya.

3.1.4 Faktor keteledoran atau kelalaian

Yang dimaksud dalam hal ini adalah kesalahan yang terjadi pada saat pengukuran tanah ketika akan didaftarkan dan disertifikatkan. Hal ini yang biasanya dapat terjadi dikarenakan batas yang ditunjukkan oleh pemohon sertifikat tersebut keliru atau salah sehingga Surat Ukur atau Gambar Situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya, baik secara seluruhnya ataupun sebagian, karena sebelumnya di lokasi yang sama telah diterbitkan sertifikat atau dimiliki dengan alas hak yang lain. Akibatnya terdapat lebih dari satu alas hak yang dimiliki oleh dua orang berbeda pada satu bidang tanah yang sama.

3.1.5 Faktor oknum mafia tanah

Tumpang tindih (*overlapping*) atas tanah dapat pula terjadi apabila atas suatu tindakan dari para oknum yang dengan itikad tidak baik secara sengaja menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang telah terdaftar dan telah memiliki sertifikat sebelumnya. Dan diperjual belikan kepada masyarakat yang tidak tahu menaung tentang sertifikat hak atas tanah tersebut telah didaftarkan sebelumnya.

3.2 Penyelesaian Sengketa *Overlapping* Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Surakarta

Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan suatu kasus sengketa pertanahan terutama *Overlapping* selalu mengutamakan kepercayaan masyarakat serta dalam rangka menciptakan pelayanan publik dengan cara melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan yang

telah tertuang di dalam Tap MPR IX/MPR/2001 dan merupakan bagian dari 11 (sebelas) agenda prioritas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berlandaskan pada 4 (empat) prinsip kebijakan dalam pertanahan berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Dalam menangani atau menyelesaikan suatu kasus di bidang pertanahan Pihak Badan Pertanahan Nasional Daerah Kota Surakarta selalu menyelesaikan sengketa tanah dengan tahap mediasi yang dimana selalu mengutamakan perdamaian atau kesepakatan dari para pihak, yaitu suatu penyelesaian konflik yang melalui musyawarah mufakat dengan menghormati hak dan kepentingan para pihak yang bersengketa yang berprinsip dasarnya adalah solusi atau titik tengah yang dapat diambil oleh para pihak yang bersengketa atau yang sering dikenal dengan istilah “*win-win solution*” atau normatifnya disebut dengan penyelesaian “*non-litigation*” atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.

Ketetentuan tersebut telah diatur di dalam Pasal 23 C Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui mediasi, fasilitas dan lainnya.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam menangani masalah *Overlapping* melakukan beberapa kegiatan penelitian dan pengolahan data dari pengaduan, berupa:

3.2.1 Melakukan pengelolaan data oleh pihak pengadu

Dalam melakukan kelengkapan data tersebut, harus terlebih dahulu diperlukan penanganan dalam meneliti data.

Selain dari data pengaduan juga adanya pencarian data dari arsip pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang berkaitan dengan adanya batas tanah tersebut dari hasil pengukuran serta melihat dari luas tanah yang ada digambarkan sertifikat hak milik keduanya.

Dalam pengaduan tersebut paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat mengenai kasus tersebut. Dan pengaduan tersebut bersifat tertulis.

Bagi pihak yang merasa di rugikan ingin menyampaikan aduannya dapat dilalui beberapa jalur, yaitu: (1) Pengaduan disampaikan melalui loket pengaduan.

(2) Dilakukan registrasi terhadap pengaduan yang diterima. (3) Penyampaian informasinya yang bersifat rahasia atau terbuka untuk umum

3.2.2 Melakukan Penelitian data dari pihak pengadu

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta meneliti data dari pihak pengadu mengenai kebenaran formil dan kebenaran materiil tentang adanya 2 (dua) sertifikat yang berlainan data tentang sengketa *Overlapping*.

3.2.3 Pencocokan antara data yuridis dan data fisik dari 2 (dua) sertifikat yang berlainan

Berdasarkan pencocokan ini kedua sertifikat memang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

3.2.4 Penelitian lapangan

Apabila dalam pencocokan antara data yuridis dan data fisik dari 2 (dua) sertifikat yang berlainan yang sesuai dengan adanya ketidak kecocokan antara 2 (dua) sertifikat tersebut maka pihak Kantor Pertanahan Kota Surakarta melakukan penelitian di lapangan dengan melakukan kegiatan penelitian yang berkaitan dengan keabsahan atau kesesuaian data yang diberikan oleh pihak pengadu.

3.2.5 Penyelenggaraan gelar kasus perkara *Overlapping*

Jika dalam penelitian lapangan telah membuahkan suatu hasil dari penyelesaian kasus yang diberikan oleh pihak pengadu, maka Kepala Badan Pertanahan Kota Surakarta akan melakukan gelar kasus dalam penyelesaian sengketa kasus *Overlapping* melalui mediasi. Penyelenggaraan gelar kasus mediasi ini perlu adanya tembusan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Gelar mediasi didampingi oleh Kepala Seksi Sengketa dan Konflik.

Adapun urutan dari digelar mediasi ini meliputi: pembukaan, pemaparan kasus pertanahan, tanggapan, diskusi, kesimpulan dan penutup. Kemudian hasil dari gelar mediasi tersebut akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

3.2.6 Penyusunan risalah pengelolaan data

Data yang telah diterima merupakan dokumen resmi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menjadi satu-kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan dokumen yang berkaitan penyelesaian kasus sengketa *Overlapping* maupun penanganannya. Risalah ini merupakan suatu hasil dari pengembangan

kasus berupa rangkuman dari kegiatan penyelesaian sengketa *Overlapping* yang diselesaikan melalui mediasi.

Adapun susunan submateri dari hasil pengelolaan data memuat: pokok kasus penyelesaian sengketa *Overlapping*, meliputi objeknya, subjek, tipologi kasus, dan posisi kasus serta data pendukung yang berkaitan dengan kasus penyelesaian sengketa *Overlapping*, baik dari keterangan para saksi atau pihak, kronologi kasus, penanganan kasus.

Kemudian risalah tersebut disahkan oleh Kepala Saksi Sengketa dan Konflik dan Perkara baru setelah selesainya gelar perkara ini yang akan menjadi suatu dasar pertimbangan bagi para pimpinan untuk menerbitkan surat keputusan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa *Overlapping*.

3.2.7 Menyiapkan berita acara

Setelah menyelesaikan risalah tersebut dalam pengelolaan data, maka kepala seksi sengketa konflik dan perkara yang memuat dari hasil suatu kesepakatan para pihak dalam penyelesaian sengketa *Overlapping* sehingga para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa *Overlapping* dengan cara melalui perdamaian (mediasi) atau tidak (jalur pengadilan).

3.2.8 Evaluasi terhadap hasil penyelesaian sengketa *Overlapping*

Evaluasi ini dilakukan oleh deputi dimana pihak deputi tersebut melakukan pengendalian pengkajian dan penanganan kasus sengketa *Overlapping* di Kantor Badan Pertanahan Kota Surakarta yang selanjutnya dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Surakarta yang dilaksanakan oleh Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara.

Kasus *Overlapping* yang terjadi di kecamatan Banjarsari yang diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah kasus yang dialami oleh Sriyuni Handayani atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 22151, seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ yang keseluruhan sebidang tanah tersebut yang terletak di Kadipiro Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Surakarta.¹

Berawal dari surat permohonan klarifikasi atau Informasi dari pihak Sriyuni Handayani pada tanggal 14 Januari 2017 tentang adanya keberatan atas

¹Joko Setyadi, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, *Wawancara Pribadi*, Solo, 16 Januari 2019, Pukul 10:00 WIB

penguasaan dan pemilikan akses jalan (tanah) Hak Milik dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m yang terletak di Kadipiro Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Surakarta tersebut kepemilikan atas nama Fransiska Romana Irmawati.

Awal mula nya terjadi suatu pertikaian ini, dimulai pada saat pihak Fransiska Romana Irmawati mengklaim tanah akses jalan tersebut beratas nama milik nya. Jadi, yang dapat menggunakan akses jalan tersebut hanya dirinya. Tetapi letak akses jalan tersebut berada di depan rumah dari pihak Sriyuni Handayani yang dimana akses jalan tersebut merupakan satu-satunya jalan akses masuk dan keluar dari rumahnya.

Maka hal tersebut yang membuat pihak Sriyuni Handayani mengajukan laporannya yang bersifat *Overlapping* kepada pihak BPN (Badan Pertanahan Indonesia). Yang dimana pihak Fransiska Romana Irmawati melakukan suatu penyelewengan terhadap akses jalan tersebut. Yang seharusnya tanah akses jalan tersebut dapat digunakan siapa saja, tapi bagi pihak Fransiska Romana Irmawati tanah akses jalan tersebut hanya dapat digunakan olehnya saja.

Fransiska Romana Irmawati mengklaim bahwa akses jalan tersebut merupakan kepemilikan atas nama dia dan bukan kepemilikan Sriyuni Handayani atau bersama. Menurut penjelesan dari pihak Fransiska, dia membeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 22151 yang tanahnya seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ itu termasuk pada akses jalan tersebut. Pihaknya mengklaim telah membeli tanah tersebut pada tanggal 26 Januari 2015 yang dimana dia terlebih dahulu membeli tanah di wilayah Kadipiro yang seluas $\pm 150 \text{ m}^2$. Dan pihak Sriyuni membeli tanah di wilayah Kadipiro seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ pada tanggal 21 Desember 2015.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta memastikan apakah hal tersebut termasuk dalam sengketa *Overlapping* apa bukan, lalu apabila surat permohonan sengketa tanah tersebut termasuk dalam sengketa *Overlapping*. Maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam membuat suatu keputusan tentang pembentukan tim penanganan dan penyelesaian sengketa.

Hal pertama yang dilakukan adalah penelitian dan kesesuaian data dengan kondisi lapangan yang tertera di dalam surat permohonan tersbut, bahwasanya

jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m merupakan milik bersama atau Sriyuni Handayaniwarga Kadipiro dan bukan milik Fransiska Romana Irmawati. Bagian tersebut sebelum pihak Badan Pertanahan Kota Surakarta melakukan penelitian tersebut perlu adanya surat izin pengukuran tanah, yang setelah diukur tanah tersebut maka akan dituankan didalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan.

Dalam melakukan penelitian dan kesesuaian data, adanya suatu pengecekan dalam pengukuran bidang tanah, gambaran situasi atau surat ukur, dan pembuatan dalam peta rencana tata ruang. Dan adanya kegiatan lainnya bila diperlukan.

Setelah selesai kegiatan penelitian dan kesesuaian data, pihak pihak Badan Pertanahan Kota Surakarta melakukan penelitian tersebut sebagai persiapan dalam penanganan masalah dari menerima pengaduan dari pihak pengadu kemudian masalah tersebut dikaji oleh Kantor Pertanahan agar dapat mengetahui dengan jelas pokok permasalahan dan duduk perkara sengketa tersebut serta menguasai substansi masalahnya, dan apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.

Apabila sengketa permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi. Maka dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Sebelum memulai proses mediasi, pihak tim harus mengusahakan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini.

Dan rapat koordinasi dilakukan pada hari Rabu tanggal 4 Februari 2017 yang menghasilkan kesimpulan bahwa Hak Milik atas tanah atau akses jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m adalah merupakan akses jalan bersama bagi masyarakat Kadipiro termasuk Sriyuni Handayaniwarga memutuskan untuk mempertemukan kedua belah pihak dalam menyelesaikan masalah secara musyawarah mufakat melalui proses mediasi.

Jika telah menemukan jalan keluarnya maka dapat menentukan waktu dan tempat mediasi serta menyampaikan surat undangan mediasi kepada pihak yang bersangkutan dan instansi terkait (bila diperlukan) untuk mengadakan musyawarah mufakat dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Dalam hal ini perlu juga adanya pihak ketiga guna pencarian keterangan dari saksi-saksi atau dari pihak yang terkait untuk memperjelas dari permasalahan sengketa *Overlapping* ini.

Proses mediasi dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan maupun di luar Kantor Pertanahan, seperti halnya pada proses mediasi kasus sengketa penguasaan dan pemilikan tanah Hak Milik Nomor 22151 dengan akses jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m tersebut. Dengan diterbitkannya Surat Tugas Nomor : 2765 /33.72-600.13/VI/2017 , kepada Bp. Joko Setyadi, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan bersama tim untuk mengadakan rapat mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta bersama para pihak sebagai mediator. Rapat atau proses mediasi berlangsung tanggal 21 April 2017 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan Surat Undangan tanggal 4 Februari 2017.

Dalam proses mediasi yang berlangsung, setelah diklarifikasi mengenai suatu permasalahan tersebut yang ada dan menyamakan pemahaman yang ditetapkan pada agenda permusyawarahannya. Disini Mediator sebagai penyusun acara atau agenda diskusi permasalahan yang mencakup alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang akan perlu memperoleh persetujuan dari para pihak.

Pokok-pokok permasalahan dari sengketa tanah Hak Milik Nomor 22151 dengan akses jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m adalah masalah kepemilikan akses jalan yang diperdebatkan oleh Fransiska Romana Irmawati, dapat diuraikan permasalahannya dari proses mediasi dan keterangan-keterangan dari para pihak yaitu : (1) Bahwa akses jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m, adalah jalan bersama masyarakat Kadipiro Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Surakarta (termasuk Sriyuni Handayani). (2) Bahwa pihak Fransiska Romana Irmawati tidak dapat menunjukkan bukti yang kuat tentang adanya akses jalan dengan ukuran selebar 2,5 m dan panjang 10 m dasar kepemilikannya. (3) Bahwa tindakan pihak Fransiska Romana Irmawati tersebut dianggap merugikan bagi pihak Sriyuni Handayani.

Tahapan negosiasi akhir adalah ketegasan tentang opsi-opsi yang telah disepakati untuk menyelesaikan sengketa yang disepakati bagi para pihak yang

bersengketa. Hal-hal yang disepakati oleh para pihak dalam proses mediasi yang telah dituangkan di dalam Berita Acara Mediasi.

Bagi pihak Sriyuni Handayani dan pihak Fransiska Romana Irmawati setelah mendengarkan pendapat dari berbagai pihak dapat disimpulkan. Para pihak sepakat atau setuju bahwasanya sebuah akses jalan tersebut dapat di lewati atau dipakai bagi masyarakat siapa saja dan tidak merugikan pada pihak tertentu.

Hal terakhir yang dilakukan oleh tim Penyelesaian Sengketa Masalah Penguasaan Dan Pemilikan Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah mengadakan pengawasan terhadap para pihak atas dasar pelaksanaan perjanjian hasil kesepakatan penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Kantor Pertanahan Kota Surakarta melaksanakan proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi dengan beberapa proses atau mekanisme seperti yang dilaksanakan pada penyelesaian kasus sengketa tersebut. Setiap kegiatan yang telah dilakukan oleh tim dari tahap persiapan sampai dengan tahap pengawasan terhadap pelaksanaan suatu hasil penyelesaian sengketa telah dituangkan ke dalam berita acara yang ditandatangani oleh tim dan telah disampaikan kepada pejabat yang berwenang.

Apabila pihak Badan Pertanahan Kota Surakarta telah menjelaskan isi dari berita acara penyelesaian sengketa *Overlapping*, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta sesuai dengan kewenangannya menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih (*Overlapping*), sehingga diatas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah. Maksud dalam penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah maupun sertifikat tidak akan berarti menghilangkan atau menimbulkan suatu hak atas tanah atau keperdataannya kepada para pihak.

Penerbitan keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih (*Overlapping*) akan di sampaikan kepada para pihak yang bersengketa yang akan dijelaskan oleh pihak Pertanahan Kota Surakarta guna agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah bagi pihak yang terkait (Fransiska Romana Irmawati) yang diberi jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.

Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang menangani masalah persengketaan pertanahan dalam penulisan hukum ini khususnya di kecamatan Kadipiro. Dalam

suatu penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang telah diselesaikan melalui mediasi yang juga disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta melalui mekanisme dan proses-proses yang telah dilaksanakan oleh Pejabat atau pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas atau surat perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pelaksanaan proses mediasi suatu penyelesaian sengketa pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah sesuai dan merujuk pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kewenangan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi dapat memberikan pengaruh terhadap suatu putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan. Dengan demikian mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat autoritatif. Bersifat autoritatif itu sendiri adalah penyelesaian sengketa yang melalui mediasi dan hasil keputusan yang dihasilkan dari proses tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun Kantor Pertanahan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan dan kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam pertanahan baik dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di luar pengadilan.

Keputusan sebagai hasil dari suatu penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan. Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi.

Tujuan mediasi yang pada dasarnya adalah untuk menghasilkan suatu putusan yang intinya adalah bersifat "*win-win solution*". *Win-win solution* adalah suatu kesepakatan yang bersifat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi.

4. PENUTUP

Berdasarkan seluruh hasil tahapan penelitian yang telah dilakukan dapat di simpulkan. Yang *pertama* faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa *Overlapping*, biasanya berupa: faktor ketidaktahuan masyarakat, faktor lemahnya aturan pendaftaran tanah, faktor kurangnya koordinasi antara pelaksana dan pelaksanaan pengukuran dan pendaftaran tanah, faktor keteledoran atau kelalaian, faktor oknum mafia tanah.

Yang *kedua*, penyelesaian Sengketa *Overlapping* Sertifikat Hak Atas Tanah adalah adanya proses pengaduan oleh pihak teradu, lalu pihak BPN melakukan tugas (1) melakukan penelitian kelengkapan dan keabsahan data pengadu yang disampaikan oleh pihak pengadu (2) melakukan penelitian data dari pihak pengadu (3) pencocokan antara data yuridis dan data fisik dari 2 (dua) sertifikat yang berlainan (4) penelitian lapangan (5) penyelenggaraan gelar kasus perkara *Overlapping* (6) penyusunan risalah pengelolaan data (7) menyiapkan berita acara.

Keputusan sebagai hasil dari suatu penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan. Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi.

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan diatas, berikut beberapa saran yang dikemukakan:

Pertama, bagi pihak yang menyelenggarakan mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah yang terindikasi *Overlapping* sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang berperan sebagai lembaga mediasi dalam perannya harus mengedepankan adanya keadilan dan asas kepentingan umum dalam menyelesaikan sebuah kasus atau sengketa di bidang pertanahan terutama mengenai adanya *Overlapping* sertifikat atas penguasaan dan pemilikan tanah.

Kedua, bagi mediator pada setiap terjadinya acara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta harus bisa memberikan keputusan yang bijaksana dalam hal melakukan sengketa tanah, dan kendala yang dihadapi dapat diselesaikan secara mediasi (musyawarah).

Ketiga, bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, agar dapat melakukan kegiatan sosialisasi kepada masyarakat yang berkaitan dengan adanya keberadaannya sebagai lembaga yang dapat menyelesaikan suatu sengketa tanah yang melalui mediasi, sehingga masyarakat dapat mengetahuinya serta menjadikan mediasi sebagai salah satu solusi dalam penyelesaian sengketa tanah *Overlapping*.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Z dan Amirudding. (2003). *Pengantar Metode Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo
- Kurniati Nia. (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertahanan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT Refika Aditama
- Sarjita. (2005). *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
- Sarjita dan Manggala, H.B.N. (2005). *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka
- Soekanto Soerjono. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press)