

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 19/05/2023, Diperbaiki: 04/07/2023, Diterbitkan: 05/07/2023

## PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA NON LITIGASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUPANG

Rizky Alexander Poy<sup>1</sup>, Siti Ramlah Usman<sup>2</sup>, Helsina Fransiska Pello<sup>3</sup>, Yossie M. Y. Jacob<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana Kupang, Indonesia.  
Email: [poyrizky1@gmail.com](mailto:poyrizky1@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana Kupang, Indonesia.  
Email: [Sitiramlah@gmail.com](mailto:Sitiramlah@gmail.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana Kupang, Indonesia.  
Email: [helsinafransiskapello@gmail.com](mailto:helsinafransiskapello@gmail.com)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana Kupang, Indonesia.  
Email: [yossiemyjacob@gmail.com](mailto:yossiemyjacob@gmail.com)

**Corresponding Author: Rizky Alexander Poy**

### ABSTRACT

*The land is essentially the most basic need for everyone so that the presence of the State is to ensure that everyone can be legally protected by their land ownership rights. Many legal problems occur in obtaining recognition from the State of the legal status of one's land ownership. The purpose of this research is to analyze the settlement of disputes overlapping land rights certificates in Non litigation by the Land Office of Kupang Regency. This research method is qualitative, this research was conducted at the Land Office of Kupang Regency, East Nusa Tenggara Province. The population of this research is the Head of the Kupang Regency Land Office 1 person, the Head of Section at the Kupang Regency Land Office 3 people and the Community 2 people. The sample of this research uses a saturated sample technique, which will be the sample in this study are all members of the population. The result of this research is the effort to resolve the dispute over the overlapping certificate of land rights of the Land Office of Kupang Regency in mediation efforts between the two parties in accordance with the Operational Standards and Procedures (SOP) that have been established based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, namely by Mediation by bringing both parties with the Head of the Land Office as mediator. While the legal consequences when the occurrence of multiple certificates will cause the certificate does not guarantee legal certainty. Because basically the ownership status of one plot of land there is only one ownership status. It can be concluded that the certificate is strong evidence as long as the other party does not prove otherwise.*

*Keywords: Dispute, Land Certificate, Overlap*

### ABSTRAK

Tanah pada hakikatnya merupakan sebuah kebutuhan yang paling mendasar bagi setiap orang sehingga kehadiran Negara adalah untuk menjamin setiap orang dapat dilindungi hak-hak kepemilikan tanahnya secara hukum. Permasalahan-permasalahan hukum banyak terjadi dalam memperoleh pengakuan dari Negara terhadap status hukum kepemilikan tanah seseorang. Tujuan penelitian ini ialah menganalisis penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah secara Non Litigasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang. Metode penelitian ini yaitu kualitatif, penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Populasi penelitian ini ialah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang 1 orang, Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang 3 orang dan Masyarakat 2 orang. Sampel penelitian ini menggunakan teknik sampel jenuh, yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini adalah semua anggota populasi. Hasil penelitian ini ialah Upaya penyelesaian terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang pada upaya mediasi antara kedua belah Pihak sesuai dengan Standar Operasional dan Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu secara Mediasi dengan cara mendatangkan kedua belah Pihak dengan Kepala Kantor Pertanahan sebagai mediator. Sedangkan akibat hukum ketika terjadinya sertifikat ganda akan menyebabkan sertifikat tersebut tidak menjamin kepastian hukum. Oleh karena pada dasarnya status kepemilikan atas satu bidang tanah hanya ada satu status kepemilikan saja. Bisa disimpulkan bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat sepanjang pihak lain tidak membuktikan sebaliknya.

**Kata Kunci:** Sengketa, Sertifikat Tanah, Tumpang Tindih

### PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Manusia membutuhkan tanah untuk bertahan hidup dari lahir hingga mati. Tanah adalah tempat manusia hidup, dari mana mereka berasal, dan ke mana mereka akan pergi di alam semesta. Dalam hal ini, tanah memiliki unsur ekonomi, sosial, budaya, dan politik<sup>1</sup>. Begitu pentingnya peran tanah bagi kehidupan manusia atau masyarakat dalam suatu Negara, sehingga Negara berperan penting dalam mengatur peruntukan dan penggunaan tanah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Tanggung jawab negara dalam mengelola dan mengatur tanah ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Hak menguasai Negara tersebut memberikan wewenang sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya dalam penulisan ini disebut UUPA) yaitu :

---

<sup>1</sup> Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, 2017, Jakarta Selatan, hlm.1.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan uraian di atas, maka sebagai bentuk tanggung jawab Negara dalam memberikan perlindungan hukum sebagai bentuk dan upaya untuk memberikan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka lahirlah suatu lembaga yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang mempunyai tugas untuk menyelenggarakan urusan di bidang [agraria](#) atau pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu [Presiden](#) dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Oleh sebab itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden<sup>2</sup>. Sedangkan sebagai bentuk perpanjangan tangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang maka di setiap daerah dibentuklah Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden<sup>3</sup> serta mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>4</sup>.

Merujuk pada uraian singkat di atas, maka salah satu perwujudan wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah melakukan Pendaftaran Tanah yang diwilayah Kabupaten atau Kota dilaksanakan oleh setiap Kantor Pertanahan sebagai unit kerja Badan Pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur oleh pemerintah, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan-satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>5</sup>. Sertifikat adalah produk dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>6</sup>. Sertifikat diberikan sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan sehingga dengan diterbitkannya sertifikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak

---

<sup>2</sup> Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Pasal 1 ayat (1).

<sup>3</sup> Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (1).

<sup>4</sup> Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2.

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka (1).

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

yang membuktikan sebaliknya. Oleh sebab itu, mengacu pada pendapatnya Budi Harsono yang menegaskan bahwa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak harus memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, sebagai berikut:

- a. Secara sah diterbitkan atas nama perorangan atau badan hukum.
- b. Diperoleh tanah tersebut secara baik-baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam kurun waktu 5 tahun sejak penerbitan sertifikat, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan tidak ada gugatan yang mempersoalkan penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat yang diajukan ke pengadilan<sup>7</sup>.

Berdasarkan uraian-uraian singkat diatas, tanah pada hakikatnya ialah sebuah kebutuhan yang paling mendasar bagi setiap orang sehingga kehadiran Negara adalah untuk menjamin setiap orang dapat dilindungi hak-hak kepemilikan tanahnya secara hukum. Namun, seiring dengan perkembangan zaman terjadilah pertambahan populasi jumlah penduduk yang sangat banyak dan secara tidak langsung menyebabkan kebutuhan terhadap tanah terus meningkat, akan tetapi jumlah tanah tidak bertambah atau tetap sehingga dari sisi ekonomi menyebabkan naiknya harga tanah yang semakin hari semakin tinggi. Dengan kondisi yang seperti inilah banyak menimbulkan permasalahan-permasalahan hukum dalam memperoleh pengakuan dari Negara terhadap status hukum kepemilikan tanah seseorang. Akibatnya, ada kemungkinan bahwa banyak orang akan berusaha untuk mendapatkan konfirmasi kepemilikan properti dengan membuat sertifikat palsu dengan data yang berbeda dari buku tanah dan surat ukur di Kantor Pertanahan.

Penggunaan data yang tidak sesuai dengan buku tanah dan surat ukur dalam penerbitan sertifikat serta banyak oknum-oknum yang memanipulasi data dalam menerbitkan sertifikat inilah yang dapat menimbulkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atau yang sering dikenal dengan istilah tumpang tindih sertifikat. Hal inilah yang banyak terjadi dan banyak ditemui oleh peneliti di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai lokasi penelitian dari calon peneliti. Sepanjang tahun 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah menerbitkan 4.907 sertifikat tanah dan permasalahan sertifikat yang paling banyak terjadi adalah warisan, jual diatas jual, sengketa batas dan sengketa kepemilikan, serta terjadinya tumpang tindih yang disebabkan karena beberapa faktor yakni:

- a. Pada masa lampau belum adanya sistem digital sehingga seluruh pencatatan datanya dilakukan secara manual
- b. Pemilik tanah yang telah menjual tanahnya namun tidak memberikan sertifikatnya kepada orang yang sudah membeli tanah tersebut
- c. Pemilik tanah tidak menguasai bidang tanahnya

Permasalahan sertifikat ganda merupakan suatu persoalan yang sangat urgen untuk ditindaklanjuti secara baik karena sertifikat ganda tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan

---

<sup>7</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cetakan Kelimabelas, Jakarta : Djambatan, 2002, hlm. 398.

Kabupaten Kupang dengan menggunakan data fisik maupun data yuridis yang tertuang didalam sertifikat sesuai dengan data fisik maupun data yuridis pada masing-masing Buku Tanah maupun Surat Ukurnya namun pada kenyataannya objek dari sertipikat-sertipikat tersebut adalah bidang tanah yang sama. Oleh sebab itu, keberadaan sertifikat ganda menyebabkan tidak adanya kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu bidang tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai salah satu lembaga yang mempunyai kewenangan secara hukum dalam menyelesaikan persoalan sertifikat ganda tersebut dapat dilakukan dengan dua jalur yaitu jalur litigasi maupun jalur non litigasi. Jalur litigasi ialah penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan, dimana Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia. Kelebihan penyelesaian persoalan sertifikat ganda dengan menggunakan jalur litigasi adalah putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum mengikat, bersifat final dan mempunyai kekuatan eksekusi sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara (*win and lose position*).

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah secara Non Litigasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penelitian ini menjelaskan faktor-faktor penyebab terjadi tumpang tindih serta bagaimana proses penyelesaian sengketa tumpang tindih secara non litigasi atau mediasi kepada pihak yang bersengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang. Maka tipe penelitian yang digunakan yakni penelitian empiris. Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang 1 orang, Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang 3 orang dan Masyarakat 2 orang.

Sampel merupakan sejumlah bagian dari populasi yang peneliti ambil karena memiliki karakteristik tertentu atau sampel dipilih dengan prosedur khusus yang diharapkan mewakili populasi. Peneliti menggunakan teknik sampel jenuh, yang berarti sampel dalam penelitian ini ialah seluruh anggota populasi. Penulis menggunakan pendekatan pengumpulan data seperti kuesioner untuk mendapatkan data yang relevan dan akurat untuk memberikan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara yaitu dengan cara mengadakan komunikasi langsung dengan sumber data yang dilakukan dengan pihak – pihak yang terkait dalam penelitian ini yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang. Selanjutnya dengan studi pustaka dilakukan dengan cara memperdalam berbagai literatur yang terkait dengan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, proses penyelesaian melalui jalur non litigasi (mediasi), dan berbagai teori – teori sebagai tambahan dalam penulisan proposal penelitian ini.

Analisis data, atau menguraikan permasalahan berdasarkan penelitian dan pembahasan dalam bentuk penjelasan atau uraian kalimat yang disusun secara sistematis, dilakukan setelah data terkumpul secara keseluruhan, baik dari hasil studi kepustakaan. Setelah melakukan analisis data, maka penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu suatu teknik penalaran berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus yang merupakan jawaban dari permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor Penyebab Terjadi Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang**

Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting bagi manusia karena tanah sendiri memiliki unsur peran yang kuat di bidang ekonomi, sosial dan politik di dalamnya dan sertifikat merupakan tanda bukti hak seseorang terhadap bidang tanah tersebut. Begitu pentingnya peran tanah bagi manusia atau masyarakat, sehingga bisa menimbulkan suatu permasalahan dan permasalahan yang sering terjadi di lapangan yaitu permasalahan mengenai tumpang tindih. Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah merupakan sertifikat sebidang tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letaknya saling bertumpang tindih seluruh maupun sebagian bidang di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang bukan suatu hal yang baru lagi dan mempunyai faktor – faktor penyebabnya.

Faktor penyebab dari tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang sering terjadi di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang menurut hasil wawancara dengan bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang beliau mengatakan bahwa faktor Penyebab terjadinya permasalahan ini yang pertama atas ketidak jujuran dari masyarakat sebagai pemohon yang ingin menertibit suatu bidang tanah yang sudah di miliki orang lain, yang kedua disebabkan oleh digitalisasi di Kantor Pertanahan beliau memberikan contoh pada zaman dulu pengukuran dan pemetaan masih dilakukan secara manual/analog dan seiring perkembangan zaman mulai berubah ke digital semua serba menggunakan teknologi, Kantor Pertanahan melakukan pemetaan dan pengukuran menggunakan teknologi sehingga bisa saja terjadi kesalahan pada saat zaman transisi dari metode analog/manual ke digital.

Menurut pendapat bapak Kepala Seksi Survei Pengukuran Dan Pemetaan sama halnya yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan bahwa penyebabnya karena di aplikasi digital BPN terdaftar 2 (dua) buah sertifikat dengan nomor yang berbeda di atas bidang tanah yang sama dimana terjadinya tumpang tindih baik tumpang tindih sebagian maupun sepenuhnya tetapi kenyataan yang ada di lapangan bidang tanah tersebut adalah sebuah bidang yang berdampingan bukan saling tumpang tindih (*Overlapping*). Menurut hasil wawancara penelitian dengan beberapa masyarakat mengatakan bahwa faktor penyebabnya karena harga jual tanah yang sudah mulai meningkat dari masa ke masa sehingga permasalahan seperti ini sering terjadi.

Berikut ini uraian secara jelas sengketa tumpang tindih yang disampaikan oleh Bapak Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

**Sertifikat Hak Milik Nomor 291, 292, 315, 316 dan 317 terletak di Desa Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang**

## a. Kronologis

PT. Budimas Pundinusa selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 08 tahun 1997, dengan Peta Situasi Nomor: 4/1996 terletak di Desa Oesao, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang mengajukan permohonan Pengukuran Ulang melalui loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang kemudian ditindaklanjuti dengan kegiatan pengukuran ulang.

## b. Pada saat dilaksanakan kegiatan pengukuran ulang diketahui diatas sertifikat tersebut telah terbit beberapa sertifikat hak milik diantaranya:

- (1)Sertifikat Hak Milik Nomor 291, dengan Surat Ukur Nomor: 00190/Oesao/2018;
- (2)Sertifikat Hak Milik Nomor 292, dengan Surat Ukur Nomor: 00191/Oesao/2018;
- (3)Sertifikat Hak Milik Nomor 315, dengan Surat Ukur Nomor: 00214/Oesao/2018;
- (4)Sertifikat Hak Milik Nomor 316, dengan Surat Ukur Nomor: 00215/Oesao/2018;
- (5)Sertifikat Hak Milik Nomor 317, dengan Surat Ukur Nomor: 00216/Oesao/2018;

## c. Penyelesaian

1. Bahwa terhadap permasalahan tersebut telah dilaksanakan pertemuan sebanyak 2 (dua) kali;
2. Pertemuan pertama dilaksanakan pada tanggal 12 Mei 2022 dengan salah satu hasilnya adalah Kepala Desa Oesao bersedia untuk menghadirkan masyarakat pemegang sertifikat yang terbit diatas Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 8 Tahun 1997;
3. Pertemuan kedua dilaksanakan pada tanggal 31 Mei 2022, dimana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang mengarahkan para pihak untuk melakukan pembicaraan diluar forum, dan menyarankan kepada pemegang sertifikat yang diterbitkan diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 Tahun 1997 untuk melakukan pelepasan hak agar dapat ditindaklanjuti kemudian melalui mekanisme penghapusan hak;
4. Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 291, 292, 315, 316 dan 317 bersedia untuk membuat pernyataan pelepasan hak sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa pelepasan hak tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan penghapusan hak melalui loket Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

## **Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 dan 1265 terletak di Desa Oeltua, Kecamatan Taebenu, Kabupaten Kupang**

### **a. Kronologis**

Terdapat permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) untuk Kegiatan Non Berusaha dengan Nomor Berkas 7833/2022 an. Benyamin Sape untuk an. Yohanis Manane atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00402 Tahun 2001 an. Yohanis Manane. Berdasarkan hasil peninjauan lapangan pada hari Kamis tanggal 14 Juli 2022, ditemukan bahwa terdapat 2 Sertipikat di dalam lokasi bidang tanah dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 01264 dan 01265 Tahun 2015 Desa Oeltua Kecamatan Taebenu;

### **b. Penyelesaian**

1. Bahwa terhadap permasalahan tersebut telah dilaksanakan pertemuan antara pihak yang mengajukan permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Kegiatan Non Berusaha dengan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 1264 dan 1265 terletak di Desa Oeltua, Kecamatan Taebenu, Kabupaten Kupang;
2. Bahwa dalam pertemuan tersebut terdapat kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara diantaranya:
  - (1) Perlu dilakukan pengembalian koordinat terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00402 Tahun 2001, yang pelaksanaannya tanpa dikenakan biaya PNBPN;
  - (2) Jika hasil pengembalian koordinat menyatakan benar adanya tumpang tindih antara ketiga nomor Sertifikat tersebut, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 01264 dan 01265 Tahun 2015, dengan itikad baik para pihak menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang untuk dihapuskan sesuai dengan aturan dan prosedur yang berlaku;
  - (3) Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 01264 Tahun 2015 dan Nomor 01265 Tahun 2015 menyatakan bersedia untuk mengajukan permohonan penghapusan hak terhadap kedua SHM tersebut
3. Bahwa terhadap hasil kesepakatan tersebut telah ditindaklanjuti Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dengan pengambilan koordinat terhadap sertifikat hak milik nomor 1264 dan 1265, dan terbukti apabila kedua sertifikat tersebut memang berada diatas sertifikat hak milik nomor 00402;
4. Bahwa berdasarkan hasil pengambilan koordinat tersebut kemudian pemegang sertifikat hak milik nomor 1264 dan 1265 tersebut bersedia membuat Pernyataan Pelepasan Hak sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa pelepasan hak tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan penghapusan hak melalui loket Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

Dari beberapa pendapat yang disampaikan oleh narasumber tersebut Penulis menyimpulkan bahwa faktor penyebab sengketa tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang diantaranya sebagai berikut:

1. Adanya kesengajaan atau itikad tidak baik dari pemohon pendaftaran tanah
2. Sistem administrasi pertanahan yang masih manual
3. Belum meratanya pemetaannya secara digital bidang-bidang tanah yang disertifikat ditahun-tahun lampau (sertifikat lama)
4. Pemohon tidak memelihara tanda batas tanah dan tidak menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sendiri
5. Pemerintah setempat, kelurahan atau desa terkadang tidak mempunyai data terhadap tanah-tanah yang telah disertifikat dan sudah ada penguasaanya.
6. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan tidak valid.

### **Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Nonlitigasi**

Salah satu upaya hukum dalam penyelesaian permasalahan sertifikat ganda yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang adalah penyelesaian dengan menggunakan pendekatan Non litigasi penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan menggunakan jalur mediasi terhadap para pihak yang berperkara. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dalam menyelesaikan persoalan sertifikat ganda merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum dan merupakan suatu alternatif penyelesaian sengketa dengan pendekatan kekeluargaan. Akan tetapi dalam penyelesaian persoalan sertifikat ganda yang terjadi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang tidak segampang membalikan telapak tangan sehingga calon peneliti merasa tertarik untuk melakukan suatu kajian lebih mendalam tentang penyelesaian secara nonlitigasi terhadap persoalan tumpang tindih sertifikat tanah yang ada di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

Hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Silvester Siu, S.sos selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mengenai keterkaitan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih beliau menjawab bahwa dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, upaya penyelesaian oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) terletak pada upaya mediasi antara kedua belah pihak sesuai dengan Standar Operasional dan Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu secara mediasi dengan cara mendatangkan kedua belah pihak dengan kepala kantor pertanahan sebagai mediator.

Lanjut beliau mengenai prosedur Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Secara Nonlitigasi yaitu *Pertama*, adanya aduan dari masyarakat maupun petugas pada saat turun ke

lapangan menemukan suatu hal yang menyimpang. *Kedua*, pemanggilan terhadap para pihak yang bersengketa. Kepada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan untuk membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna akan diadakannya Mediasi. *Ketiga*, setelah mediasi yang dilakukan berhasil dan mencapai kesepakatan bersama maka dibuatlah Berita Acara Mediasi oleh mediator. Berita Acara Mediasi ini adalah Surat Pernyataan Perdamaian yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Kasus sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah yang diselesaikan melalui jalur nonlitigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang

### **Sertifikat Hak Milik 831 terletak di Desa Tanah Merah, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang**

#### a. Kronologis

Pengadu merupakan anak kandung dari pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 291 tahun 1988, dengan Surat Ukur Nomor 649/Oebelo/1984, luas : 12.815 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Johana Elisabeth Pandie Mael terletak di Desa Tanah Merah (dahulu Desa Oebelo), Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang. Disebagian bidang tanah tersebut seluas 3.563 m<sup>2</sup> telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 831 tahun 2017, dengan Surat Ukur Nomor: 719/Tanah Merah/2017, luas: 6.267 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Fransina Messak, terletak di Desa Tanah Merah, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

#### b. Penyelesaian

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang melaksanakan mediasi terhadap permasalahan tersebut.
2. Mediasi pertama dilaksanakan pada tanggal 16 November 2022. Pada saat dilaksanakannya mediasi pertama Teradu dalam hal ini Fransina Messak ataupun kuasanya tidak hadir.
3. Mediasi kedua dilaksanakan pada tanggal 21 November 2022 dengan kesepakatan Teradu yang diwakili oleh anaknya bersedia untuk melepaskan haknya untuk dimatikan sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengadu bersedia untuk memberikan tanah secara hibah yang akan disepakati kemudian diantara para pihak.
4. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut telah dibuat surat pernyataan pelepasan hak dan ditindaklanjuti dengan permohonan penghapusan hak oleh Teradu.

Kesepakatan mediasi ialah kesepakatan yang dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator. Setelah kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akta perdamaian, maka mediasi memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat. Dalam hal ini, kesepakatan tersebut dicantumkan

dalam Berita Acara Penyelesaian Sengketa sebagai bukti bahwa sengketa tersebut telah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang. Pelaksanaan mediasi diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, lebih khusus lagi dalam Petunjuk Teknis No. 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi adalah praktik penyelesaian perselisihan antara dua pihak atau lebih melalui negosiasi atau konsensus dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki wewenang pengambilan keputusan. Mediator adalah orang yang netral yang bertugas untuk memberikan bantuan prosedural dan substantif. Penanganan kasus pertanahan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan tanah, penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih sertifikat dilakukan dengan jalur mediasi meliputi pembukaan, pemaparan kasus tumpang tindih sertifikat, tanggapan dan pembahasan, kesimpulan dan penutup, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa:

#### **Faktor penyebab terjadi sengketa tumpang tindih di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang di antaranya:**

- a. Adanya kesengajaan atau itikad tidak baik dari pemohon pendaftaran tanah
- b. Sistem administrasi pertanahan yang masih manual
- c. Belum meratanya pemetaannya secara digital bidang-bidang tanah yang disertifikat ditahun-tahun lampau (sertifikat lama)
- d. Pemohon tidak memelihara tanda batas tanah dan tidak menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sendiri
- e. Pemerintah setempat, kelurahan atau desa terkadang tidak mempunyai data terhadap tanah-tanah yang telah disertifikat dan sudah ada penguasaannya.
- f. Pelaksanaan pengukuran yang dilakukan tidak valid.
- g. Ketidaktepatan dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan.

Untuk mencegah terjadinya sengketa tumpang tindih, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah melakukan berbagai macam cara diantaranya yaitu

- 1) Melakukan digitalisasi data fisik (peta) dan data yuridis di mana data tersebut dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku,
- 2) Survei Tanah dan website umum pertanahan Nasional yang beralamat [bhumi.atr.bpn.go.id](http://bhumi.atr.bpn.go.id)
- 3) Peningkatan kualitas data dengan cara melakukan pemetaan kembali terhadap sertifikat yang sudah terbit
- 4) Melakukan sosialisasi terkait pentingnya menjaga batas dan manfaat tanah.
- 5) Menghadirkan saksi batas pada proses pengukuran.

## Upaya penyelesaian sengketa tumpang tindih secara non litigasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

Upaya penyelesaian terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang pada upaya mediasi antara kedua belah Pihak sesuai dengan Standar Operasional dan Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu secara Mediasi dengan cara mendatangkan kedua belah Pihak dengan Kepala Kantor Pertanahan sebagai mediator.

Sedangkan akibat hukum ketika terjadinya sertifikat ganda akan menyebabkan sertifikat tersebut tidak menjamin kepastian hukum. Oleh karena pada dasarnya status kepemilikan atas satu bidang tanah hanya ada satu status kepemilikan saja. Pendasarannya pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah. Bisa disimpulkan bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat sepanjang pihak lain tidak membuktikan sebaliknya.

### DAFTAR PUSTAKA

- A Hamzah, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- A Partanto dan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Arloka, Surabaya, 1994
- A P Parlindungan, *Landreform di Indonesia: Suatu Perbandingan*, Mandar Maju, Bandung 1990
- David Spencer, Michael Brogan, 2006: 3, sebagaimana dikutip oleh Muslih MZ dalam *Mediasi : Pengantar Teori Dan Praktek*, www.hukumonline.com, online internet tanggal 6 Februari 2023 Pukul 11.23 WITA
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 1995
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Peraturan-Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, 2002
- Howard Raiffa, *The Art & Science of Negotiation*, Amacom : American Management Association, American 1982
- Kountur Ronny, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, PPM, Jakarta, 2003
- Leonard L. Riskin dan James E Westbrook, *Dispute Resolution and Lawyer*, West Publishing & Co, 1987
- Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- M. Zein Umar Purba, "Mediasi Dalam Sengketa Perbankan : Perbandingan Dengan Bidang Pasar Modal" dalam *Mediasi Perbankan*, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan Tahun 2007, hlm. 7 sebagaimana dikutip dari Naskah Akademis Mediasi" terbitan Mahkamah Agung RI tahun 2007
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1982
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991

Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982

Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1 Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009

Sunindhia dan Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988,

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional