

## PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH DI DESA TANAH MERAH SECARA MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUPANG

Benediktus Peter Lay<sup>1</sup>, Monika Ivana Pretty Key<sup>2</sup>, Cristoforus Darwin Dadi Lado<sup>3</sup>, Maria Brigita Patty<sup>4</sup>, Maria Yosefina Bebbe Daa<sup>5</sup>, Ni Komang Enjel Prawiantari<sup>6</sup>, Aprilia Devita Mauk<sup>7</sup>

[benediktuslay12@gmail.com](mailto:benediktuslay12@gmail.com)<sup>1</sup>, [tkey0104@gmail.com](mailto:tkey0104@gmail.com)<sup>2</sup>, [cristolado3@gmail.com](mailto:cristolado3@gmail.com)<sup>3</sup>, [brigitapatty29@gmail.com](mailto:brigitapatty29@gmail.com)<sup>4</sup>, [afhydaa367@gmail.com](mailto:afhydaa367@gmail.com)<sup>5</sup>, [enjelprawiantari@gmail.com](mailto:enjelprawiantari@gmail.com)<sup>6</sup>, [apriliamau71@gmail.com](mailto:apriliamau71@gmail.com)<sup>7</sup>

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

### ABSTRAK

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. 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. Sedemikian pentingnya tanah bagi manusia sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki inilah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Sertifikat tumpang tindih terjadi karena adanya dua sertifikat di satu bidang tanah yang dikeluarkan secara resmi oleh badan pertanahan nasional. Akibat adanya tumpang tindih hak baik secara keseluruhan maupun sebagian, hal ini yang menimbulkan kerugian bagi para pemilik tanah. Permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya Sengketa Sertifikat Hak atas Tanah yang Tumpang Tindih di Desa Tanah Merah, Kecamatan Kupang Tengah dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih secara mediasi antara dua 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 terjadi sertifikat ganda akan menyebabkan sertifikat tersebut tidak menjamin kepastian hukum. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dan Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak atas Tanah yang Tumpang Tindih di Desa Tanah Merah Kecamatan Kupang Tengah secara Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan di kantor pertanahan kabupaten kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dan Data Sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang terkait dengan sengketa sertifikat hak atas tanah tumpang tindih yang proses penyelesaiannya melalui jalur mediasi, dan berbagai teori-teori serta artikel-artikel yang berhubungan dengan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih sebagai tambahan dalam penulisan ini. Karena pada dasarnya status kepemilikan atas satu bidang tanah hanya ada satu status kepemilikan saja. Jadi kesimpulannya bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat sepanjang pihak lain tidak membuktikan sebaliknya.

**Kata kunci :** Penyelesaian Sengketa, Sertifikat Tumpang Tindih, Mediasi sengketa tanah.

### ABSTRACT

*Soil is very closely related to human life. Everyone certainly needs land, not just in life, even to die, humans still need a plot of land. Land is essentially the most basic need for every person, so the presence of the state is to guarantee that every person can have their land ownership rights protected. Land is so important to humans that it gives rise to the desire to control and own it. This*

*sense of wanting to own will ultimately lead to land disputes. Overlapping certificates occur because there are two certificates on one plot of land that are officially issued by the national land agency. As a result of overlapping rights, either in whole or in part, this causes losses for land owners. The problems that will be discussed in this research are what factors cause Overlapping Land Rights Certificate Disputes in Tanah Merah Village, Central Kupang District and how to resolve overlapping land rights certificate disputes through mediation between two parties in accordance with the Standards. Operations and Procedures (SOP) that have been established based on Minister of Agrarian Regulation Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases, namely by mediation by bringing in both parties with the Head of the Land Office as Mediator. Meanwhile, the legal consequences when a double certificate occurs will cause the certificate to not guarantee legal certainty. The aim of this research is to determine the factors that cause overlapping land title certificate disputes and the resolution of overlapping land title certificate disputes in Tanah Merah Village, Central Kupang District through mediation by the Land Office of Kupang Regency, East Nusa Tenggara Province. The method used in this research is an empirical legal research method that uses primary data and secondary data. Primary data was obtained from the results of interviews conducted at the Kupang district land office, East Nusa Tenggara Province and secondary data was obtained from literature studies related to overlapping land title certificate disputes whose resolution process was through mediation, and various theories and articles. articles relating to overlapping land title certificates as an addition to this writing. Because basically there is only one ownership status for a plot of land. So the conclusion is that the certificate is strong evidence as long as the other party does not prove otherwise.*

**Keywords:** *Dispute Resolution, Overlapping Certificates, Mediation of land disputes.*

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah tidak hanya menjadi sumber kehidupan dan mata pencaharian, tetapi juga merupakan aset berharga yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia sejak lahir hingga meninggal dunia. Keberadaan tanah dinilai sangat penting sehingga setiap individu terdorong untuk memilikinya. Tanah dianggap sebagai kebutuhan dasar manusia yang vital, dimana keberadaannya mempengaruhi dan menentukan kualitas kehidupan manusia.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan teratas dari bumi. Pengertian ini diperkuat dalam Pasal 4 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak penguasaan negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Hak ini dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu maupun badan hukum, baik secara sendiri – sendiri maupun bersama – sama.

Kepemilikan tanah diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Kepemilikan hak atas tanah memegang peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat sehari – hari. Dengan perkembangan zaman yang semakin pesat, kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat di tengah masyarakat. Oleh karena itu, status kepemilikan tanah menjadi semakin penting di era modern ini.

Hak kepemilikan tanah memberikan pemiliknya hak untuk mempertahankan dan mengklaim tanah tersebut sebagai milik pribadi. Hak ini mencakup wewenang untuk sepenuhnya memanfaatkan hasil dari tanah dan menggunakannya sesuai keinginan pemilik. Pemilik tanah memiliki hak untuk melakukan berbagai tindakan hukum terkait dengan tanah tersebut. Namun, permasalahan terkait kepemilikan tanah semakin kompleks dan sering memerlukan penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non – litigasi demi mencapai kepastian hukum. Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa setiap

kepemilikan tanah harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat tanah tersebut kemudian dapat digunakan sebagai alat bukti sah dalam berbagai keperluan hukum.

Sertifikat adalah bukti hak yang sah dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Keabsahan sertifikat ini bergantung pada kesesuaian data fisik dan yuridis tersebut dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah terkait.<sup>5</sup> Sertifikat dikeluarkan sebagai tanda bukti hak bagi tanah yang telah didaftarkan, sehingga sertifikat ini menjadi alat bukti yang sempurna selama tidak ada pihak yang mampu membuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak harus memenuhi beberapa unsur secara kumulatif, sebagai berikut:

- 1.) Secara sah diterbitkan atas nama perorangan atau badan hukum.
- 2.) Diperoleh tanah tersebut secara baik-baik
- 3.) Tanah dikuasai secara nyata
- 4.) 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.

Terdapat beberapa faktor umum yang dapat menyebabkan terjadinya sengketa tumpang tindih sertifikat tanah, antara lain:

#### 1. Kesalahan Administrasi

Kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah dapat mengakibatkan penerbitan sertifikat yang tumpang tindih. Hal ini sering kali disebabkan oleh kelalaian dalam pencatatan, perubahan status kepemilikan tanah yang tidak terdokumentasi dengan baik, atau kesalahan dalam proses pendaftaran properti. Contohnya adalah ketika kantor pertanahan mencatat data kepemilikan tanah secara keliru, sehingga terdapat dua sertifikat hak milik yang diterbitkan untuk satu bidang tanah yang sama.

#### 2. Ketidakjelasan Batas Tanah

Ketidakjelasan dalam penentuan batas – batas tanah merupakan salah satu penyebab utama terjadinya tumpang tindih kepemilikan. Apabila batas – batas properti atau lebih dapat saling tumpang tindih, mengakibatkan sengketa antara pemilik tanah yang berdekatan.

#### 3. Pengukuran tanah yang Tidak Akurat

Pengukuran tanah yang tidak akurat atau kesalahan dalam proses survei tanah dapat menyebabkan tumpang tindih sertifikat. Pengukuran yang tidak tepat dapat mengakibatkan pemetaan lahan yang keliru, yang pada gilirannya menimbulkan sengketa kepemilikan antara pihak – pihak yang memiliki tanah yang bersebelahan.

#### 4. Perubahan Batas Properti

Perubahan batas properti yang tidak terdokumentasikan dengan jelas dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan antara dua pihak atau lebih. Perubahan ini dapat terjadi karena pembagian warisan, perubahan tata ruang, atau perubahan status kepemilikan tanah yang tidak tercatat dengan benar. Ketika perubahan batas properti tidak didokumentasikan secara jelas, hal ini dapat menimbulkan konflik kepemilikan, perselisihan, dan masalah hukum antara para pemilik properti yang terlibat.

#### 5. Kegagalan Verifikasi Kepemilikan

Kegagalan dalam melakukan verifikasi kepemilikan properti sebelum penerbitan sertifikat hak milik baru dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan. Hal ini terjadi ketika lembaga pendaftaran tanah tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap klaim kepemilikan yang diajukan. Akibatnya, sertifikat hak milik ganda atau tumpang tindih dapat diterbitkan, menimbulkan konflik kepemilikan dan masalah hukum di kemudian hari.

Sebagai contoh, jika seseorang mengajukan klaim kepemilikan tanah yang sebenarnya sudah dimiliki oleh pihak lain dan lembaga pendaftaran tanah tidak melakukan verifikasi yang cukup, sertifikat hak milik baru yang diterbitkan dapat menyebabkan sengketa hukum.

#### 6. Perubahan status hukum properti

Perubahan status hukum properti, seperti adanya gugatan hukum terkait kepemilikan atau perubahan status tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik, dapat menyebabkan tumpang tindih kepemilikan yang kompleks dan memicu konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Ketika perubahan status hukum properti tidak terdokumentasikan dengan jelas, hal ini dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai kepemilikan properti dan berpotensi memicu perselisihan yang rumit.

#### 7. Pemecahan atau pemekaran wilayah

Pemecahan atau pemekaran wilayah dapat menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik. Hal ini terjadi ketika wilayah yang sebelumnya jelas menjadi tidak jelas. Pemecahan atau pemekaran wilayah juga dapat disebabkan oleh perubahan tata ruang, pembangunan infrastruktur, atau kebutuhan administrasi, yang dapat mengakibatkan ketidakjelasan batas-batas tanah dan sengketa kepemilikan.

Berdasarkan uraian di atas, tanah pada hakikatnya merupakan kebutuhan paling mendasar bagi setiap individu. Oleh karena itu, kehadiran negara diperlukan untuk menjamin perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah setiap orang. Namun, dengan perkembangan zaman dan pertumbuhan populasi yang signifikan, kebutuhan terhadap tanah terus meningkat. Kondisi ini sering kali menimbulkan berbagai permasalahan hukum dalam memperoleh pengakuan negara terhadap status hukum kepemilikan tanah seseorang. Akibatnya, ada kemungkinan banyak orang akan berusaha mendapatkan konfirmasi kepemilikan properti dengan cara membuat sertifikat palsu yang datanya 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 manipulasi data oleh oknum-oknum dalam proses tersebut, dapat menyebabkan penerbitan sertifikat ganda atau yang dikenal dengan istilah tumpang tindih sertifikat. Fenomena ini sering terjadi dan ditemukan oleh peneliti di kantor pertanahan kabupaten Kupang, salah satunya adalah kasus sertifikat tumpang tindih di Desa Tanah Merah, kecamatan Kupang Tengah, antara Johana Elisabeth Pandie Mael dan Fransina Messak.

Sepanjang tahun 2022, kantor pertanahan kabupaten Kupang telah menerbitkan 4.907 sertifikat tanah. Permasalahan sertifikat yang paling sering terjadi mencakup warisan, jual beli di atas tanah, sengketa kepemilikan, serta tumpang tindih sertifikat yang disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

##### 1. Sistem pencatatan manual di masa lalu

Pada masa lampau, belum ada sistem digital sehingga seluruh pencatatan data dilakukan secara manual. Hal ini mengakibatkan banyaknya kesalahan dan ketidakakuratan dalam pencatatan data kepemilikan tanah.

##### 2. Sertifikat tidak diserahkan oleh pemilik tanah

Banyak pemilik tanah yang menjual tanahnya namun tidak menyerahkan sertifikatnya kepada pembeli. Hal ini menyebabkan pembeli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

##### 3. Pemilik tanah tidak menguasai bidang tanahnya

Beberapa pemilik tanah tidak menguasai atau tidak mengelola tanahnya dengan baik, sehingga menyebabkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan tanah tersebut.

Permasalahan sertifikat ganda merupakan isu yang sangat mendesak untuk ditangani dengan baik. Sertifikat ganda ini diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten Kupang

dengan menggunakan data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur masing-masing, namun kenyataan objek dari isertifikat-sertifikat tersebut adalah bidang tanah yang sama. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat ganda menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan suatu bidang tanah.

Kantor pertanahan kabupaten kupang, sebagai lembaga yang berwenang secara hukum, dapat menyelesaikan persoalan sertifikat ganda melalui dua jalur, yaitu jalur litigasi dan jalur non-litigasi. Dalam kasus sengketa sertifikat tanah tumpang tindih di Desa Tanah Merah, Kecamatan Kupang Tengah, antara Johana Elisabeth Pandie Mael dan Fransina Messak, penyelesaian dilakukan melalui jalur non-litigasi, yaitu mediasi antara kedua belah pihak oleh kantor pertanahan Kabupaten Kupang.

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan berperan sebagai penengah untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi difasilitasi oleh kantor pertanahan kabupaten dengan tujuan menyelesaikan permasalahan secara efektif, efisien, dan adil. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas bagi para pihak untuk memperoleh keadilan. Proses mediasi difasilitasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diatur dalam berbagai kebijakan dan strategi yang diterapkan oleh kepala BPN RI.

Prosedur mediasi sebagai upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tumpang tindih mencakup langkah-langkah berikut:

1. Pendaftaran dan persiapan

Pihak yang terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti proses mediasi melalui BPN. Pendaftaran dapat dilakukan secara langsung ke kantor BPN. Setelah mendaftar, BPN akan melakukan verifikasi data dan dokumen yang diajukan oleh para pihak. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan keabsahan klaim kepemilikan dan memastikan bahwa dokumen yang diajukan lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

2. Penunjukan mediator

Badan Pertanahan Nasional menunjuk mediator yang memiliki keahlian khusus dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Keberadaan mediator yang kompeten dan netral adalah kunci kesuksesan proses mediasi. Mediator bertindak sebagai fasilitator yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Dalam pelaksanaan mediasi di BPN, mediator biasanya merupakan pejabat BPN yang memiliki kemampuan di bidang hukum dan teknis pertanahan. Mediator yang ditunjuk atau yang telah disertifikasi biasanya berasal dari bidang/seksi penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, sesuai dengan keahlian yang dimiliki.

3. Sesi mediasi menjadi tahap utama di mana para pihak yang bersengketa berkomunikasi secara terbuka, mediator memfasilitasi diskusi, mendengarkan argumen dari setiap pihak, dan membantu mengidentifikasi isu-isu krusial yang menjadi pokok perselisihan. Sesi ini memberikan ruang bagi para pihak untuk mencari solusi bersama tanpa harus melibatkan proses litigasi yang lebih formal.

4. Pencapaian kesepakatan

Tujuan utama dari mediasi adalah mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersengketa. Kesepakatan ini mencakup berbagai aspek, seperti kompensasi, penetapan batas tanah, dan pemulihan hak kepemilikan yang sah. Kesepakatan yang dicapai dalam proses mediasi kemudian didokumentasi dalam bentuk perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat. Perjanjian ini menjadi dasar untuk penyelesaian sengketa dan dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari jika terjadi perselisihan lebih lanjut.

Proses mediasi sebagai langkah penyelesaian sengketa kepemilikan tumpang tindih oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat sukarela, dengan peran BPN sebagai mediator yang memfasilitasi para pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Langkah-langkah mediasi mencakup pemahaman konsep mediasi, dan serangkaian tahapan mediasi. Kesepakatan damai hasil mediasi, di catat dalam berita acara gelar mediasi dan di ikuti oleh surat perjanjian penyelesaian penyelesaian sengketa (perdamaian) sebagai dasar untuk langkah-langkah selanjutnya setelah mediasi.

1. Pembagian wilayah tanah, kompensasi finansial, atau pengaturan ulang batas-batas properti

Hasil kesepakatan yang dicapai selama proses mediasi akan mencakup hal-hal seperti pembagian wilayah tanah, kompensasi finansial, atau pengaturan ulang batas-batas properti yang memadai dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.

2. Berita acara gelar mediasi

Dokumen ini mencatat kesepakatan yang telah dicapai antara pihak-pihak yang bersengketa dan menjadi bukti tertulis dari hasil mediasi. Berita acara ini juga berisi rincian tentang proses mediasi yang dilakukan.

3. Surat perjanjian penyelesaian sengketa (perdamaian)

Setelah para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan, surat perjanjian penyelesaian sengketa (perdamaian) disusun. Perjanjian ini berisi rincian kesepakatan yang telah dicapai antara para pihak-pihak yang bersengketa. isi perjanjian mencakup berbagai aspek yang menjadi pokok perselisihan, seperti pembagian wilayah tanah, kompensasi finansial, atau pengaturan ulang batas-batas properti. Perjanjian ini menjadi dasar bagi tindak lanjut dari hasil mediasi dan merupakan komitmen dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa tumpang tindih sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai.

## **METODOLOGI**

Dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian hukum empiris yang menggabungkan data primer dan data skunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak terkait di kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Sementara itu, data skunder diperoleh dari undang-undang, studi kepustakaan terkait sengketa sertifikat hak atas tanah tumpang tindih yang diselesaikan melalui mediasi, serta teori-teori dan jurnal yang relevan dengan topik penelitian ini.

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara timur, dan mencakup analisis faktor penyebab terjadinya tumpang tindih hak atas tanah serta proses penyelesaian sengketa tumpang tindih melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

Proses penelitian melibatkan analisis data, di mana permasalahan di uraikan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat yang disusun secara sistematis. Analisis ini dilakukan setelah data terkumpul secara keseluruhan, baik dari hasil wawancara maupun studi kepustakaan.

Setelah analisis data dilakukan, kesimpulan ditarik secara deduktif, pendekatan ini menggunakan teknik penalaran berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum untuk kemudian menghasilkan kesimpulan yang bersifat khusus, yang merupakan jawaban atas permasalahan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Faktor – faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tumpang Tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang**

Tanah merupakan elemen krusial bagi manusia karena memainkan peran signifikan

dalam bidang ekonomi, sosial, dan politik. Sertifikat tanah berfungsi sebagai buktihak seseorang atas sebidang tanah. Mengingat pentingnya peran tanah bagi individu atau masyarakat, sering kali timbul permasalahan, salah satunya adalah sengketa tumpang tindih sertifikat. Tumpang tindih sertiifkat ha katas tanah adalah situasi di mana lebih dari satu sertiikat diterbitkan untuk sebidang tanah yang sama, baik secara keseluruhan maupun sebagian, di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang. Hal ini bukanlah fenomena baru dan memiliki berbagai faktor penyebab.

Menurut Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, penyebab utama tumpang tindih sertifikat di wilayah kerja mereka adalah berbagai berikut: Pertama, ketidakjujuran dari masyarakat sebagaipemohon yang berupaya menerbitkan sertifikat atas tanah yang sebenarnya sudah dimiliki oleh orang lain. Kedua, proses digitalisasi di Kantor Pertanahan. Pada masa lalu, pengukuran dan pemetaan dilakukan secara manual atau analog, tetapi seiring perkembangan zaman, metode ini beralih ke digital dengan penggunaan teknologi. Transisi dari metode analog ke digital ini bisa menimbulkan kesalahan.

Pendapat serupa juga dismapaikan oleh Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan. Menurutnya, penyebab tumpang tindih adalah adanya dua sertifikat dengan nomor berbeda yang terdaftar di aplikasi digital BPN untuk bidang tanah yang sama. Hal ini bisa terjadi baik pada sebagian maupun seluruh bidang tanah. Namun, dalam kenyataannya, bidang tanah tersebut sebenarnya berdampingan, bukan bertumpang tindih.

Hasil wawancara penelitian dengan masyarakat menunjukkan bahwa kenaikan harga jual tanah dari waktu ke waktu turut menjadi faktor penyebab utama terjadinya sengketa seperti ini. Masyarakat mengindikasi bahwa permasalahan ini sering muncul seiring dengan meningkatnya nilai tanah.

### **Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dalam Menyelesaikan Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih**

Salah satu upaya hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tumpang tindih adalah melalui mediasi antara pihak – pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten Kupang merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yag berdasarkan hukum dan dilakukan dengan pendekatan kekeluargaan.

Bapak Mikael Agung Melburan, SH, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, menjelaskan bahwa upaya penyelesaian sengektatumpang tindih oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dilakukan melalui mediasi sesuai dengan Standar Operasional dan Prosedur (SOP) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi ini melibatkan kedua belah pihak dengan Kepala Kantor Pertanhan bertindak sebagai mediator.

Prosedur penyelesaian sengketa tumpang tindih secara mediasi adalah sebagai berikut:

1. Pengaduan: adanya aduan dari masyarakat atau temuan petugas saat turun ke lapangan.
2. Pemanggilan: Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan mengirimkan surat pemanggilan kepada pihak – pihak yang bersengketa untuk menghadiri mediasi.
3. Mediasi: jika mediasi berhasil dan mencapai kesepakatan, dibuat berita acara mediasi oleh mediator. Berita acara ini adalah surat pernyataan perdamaian yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

### **Contoh Kasus: Sengketa Tanah Tumpang Tindih di Desa Tanah Merah**

Salah satu kasus sengketa tanah yang diselesaikan melalui mediasi adalah sengketa antara Johana Elisabeth Pandie Mael dan Fransina Messak di Desa Tanah Merah,

Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Tengah.

#### 1. Kronologi Kasus

Sengketa ini terjadi karena tanah milik Johana Elisabeth Pandie Mael yang terbit pada tahun 1988, saat administrasi pertanahan masih manual, sementara pemetaan digital belum merata. Pada tahun 2017, terbitlah sertifikat tanah atas nama Fransina Messak untuk tanah yang sama, sehingga menyebabkan sengketa tumpang tindih

#### 2. Detail Sengketa

- a. Pemegang Sertifikat Lama: Johana Elisabeth Pandie Mael (Sertifikat Hak Milik No. 291 Tahun 1988, Surat Ukur No. 649/Oebelo/1984, luas 12.815 m<sup>2</sup>)
- b. Pemegang Sertifikat Baru: Fransina Messak (Sertifikat Hak Milik No. 831 Tahun 2017, Surat Ukur No. 719/Tanah Merah/2017, luas 6.267 m<sup>2</sup>, yang mencakup sebagian tanah milik Johana seluas 3.563 m<sup>2</sup>).

#### 3. Upaya Mediasi

- a. Mediasi Pertama: Dilaksanakan pada 16 November 2022, namun Fransina Messak, atau kuasanya tidak hadir.
- b. Mediasi kedua: Dilaksanakan pada 21 November 2022, di mana Fransina Messak yang diwakili oleh anaknya setuju untuk melepaskan haknya sesuai dengan Pasal 131 Peraturan Menteri Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/KBPN No. 16 Tahun 2021. Mereka sepakat untuk menghibahkan tanah tersebut di antara parapihak
- c. Surat Pernyataan: Dibuat surat pernyataan pelepasan hak yang ditindaklanjuti dengan permohonan penghapusan hak oleh teradu.

Melalui langkah- langkah mediasi ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang berhasil menyelesaikan sengketa tanah tumpang tindih secara damai dan berdasarkan kesepakatan bersama.

#### **Kesepakatan Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah**

Kesepakatan mediasi merupakan hasil negosiasi yang dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator. Setelah dituangkan dalam bentuk akta perdamaian, kesepakatan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat. Dalam konteks ini, kesepakatan tersebut dicantumkan dalam berita acara penyelesaian sengketa sebagai bukti bahwa sengketa telah diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.

Pelaksanaan mediasi diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, khususnya dalam Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/YV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi merupakan praktik penyelesaian perselisihan antara dua pihak atau lebih melalui negosiasi atau konsensus dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki wewenang pengambilan keputusan. Mediator bertindak sebagai pihak netral yang memberikan bantuan procedural dan substansif.

Prosedur penanganan kasus pertanahan melalui jalur mediasi meliputi beberapa tahapan:

1. Pembukaan: inisiasi proses mediasi
2. Pemaparan Kasus Tumpang Tindih Sertifikat: Para Pihak menyampaikan posisi dan pandangan mereka terkait sengketa.
3. Tanggapan dan Pembahasan: Diskusi untuk mencapai titik temu dan kesepakatan.
4. Kesimpulan dan Penutup: Merumuskan kesepakatan yang dicapai dan menutup proses mediasi.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, penanganan kasus pertanahan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan tanah, serta penyelesaian sengketa tanah, termasuk kasus tumpang



tindih sertifikat. Proses mediasi ini memastikan bahwa semua pihak mendapat kesempatan yang adil untuk menyampaikan argument mereka, dan mediator membantu mencapai solusi yang memuaskan semua pihak.

### **Implementasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang**

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, prosedur mediasi telah diterapkan dalam berbagai kasus, termasuk sengketa tanah antara Johana Elisabeth Pandie Mael dan Fransina Messak. Proses ini menunjukkan efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, menghindari proses pengadilan yang panjang dan memberikan solusi yang lebih cepat dan efisien.

1. Mediasi Pertama: Dilaksanakan pada 16 November 2022, dimana Fransina Messak tau kuasanya tidak hasir
2. Mediasi Kedua: Dilaksanakan pada 21 November 2022, di mana teradu setuju untuk melepaskan haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sepakat menghibahkan tanah tersebut.

Kesepakatan yang dicapai kemudian dituangkan dalam surat pernyataan pelepasan hak dan diikuti dengan permohonan penghapusan hak oleh teradu. Ini menunjukkan bahwa mediasi tidak hanya menghasilkan penyelesaian yang damai, tetapi juga memberikan kepastian hukum yang kuat bagi semua pihak yang terlibat.

### **KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor penyebab terjadinya sengketa tumpang tindih di wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten kupang. Beberapa faktor tersebut antara lain:

1. Adanya kesengajaan atau itikad baik dari pemohon pendaftaran tanah.
2. Sistem administrasi pertanahan yang masih manual.
3. Belum adanya pemetaan digital untuk bidang tanah yang disertifikat di tahun-tahun sebelumnya (sertifikat lama).
4. Kurangnya pemeliharaan tanda batas tanah dan kurangnya pemanfaatan tanah oleh pemiliknya.
5. Ketidakmampuan pemerintah setempat, kelurahan, atau desa dalam mengelola data tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasanya.
6. Ketidakvalidan pelaksanaan pengukuran.
7. Kurang telitinya petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan.

Sementara itu, faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih di desa tanah merah kecamatan kupang tengah adalah karena pada saat sistem sertifikat tanah masih manual dan belum adanya pemetaan digital untuk bidang tanah yang disertifikat pada tahun-tahun sebelumnya.

Untuk mencegah terjadinya sengketa tumpang tindih, kantor pertanahan kabupaten kupang telah melakukan beberapa upaya, antara lain:

1. melakukan digitalisasi data fisik (peta) dan data yuridis yang dapat diakses melalui aplikasi sentuh tanahku.
2. melakukan survei tanah dan menyediakan website umum pertanahan nasional di [bhumi.atr.bpn.go.id](http://bhumi.atr.bpn.go.id).
3. peningkatan kualitas dengan melakukan pemetaan ulang terhadap sertifikat yang sudah terbit.
4. melakukan sosialisasi tentang pentingnya menjaga batas dan memanfaatkan tanah secara benar.
5. menghadirkan saksi batas pada proses pengukuran tanah.

## **Upaya penyelesaian terjadinya sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih secara mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang.**

Upaya penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih melalui mediasi di kantor pertanahan kabupaten kupang sesuai dengan standar oprasional dan prosedur (SOP) yang telah ditetapkan, sebagaimana diatur dalam peraturan menteri agraria nomor 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pendekatan mediasi : kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa dipertemukan di kantor pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan bertindak sebagai mediator yang netral dan membantu kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan.
2. Diskusi dan negosiasi: para pihak diajak untuk berdiskusi secara terbuka dan melakukan negosiasi untuk mencari solusi yang dapat diterima bersama. Mediator membantu dalam mengidentifikasi isi-isu utama dan mengarahkan pembicaraan agar mencapai kesepakatan.
3. Penyusunan kesepakatan : jika kedua belah pihak berhasil mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut akan disusun dalam bentuk berita acara mediasi. Dokumen ini berisi rincian kesepakatan yang dicapai, termasuk langkah-langkah konkret yang akan diambil untuk menyelesaikan sengketa.
4. Pembuatan perjanjian penyelesaian: berdasarkan kesepakatan yang dicapai, kemungkinan besar akan di susun surat perjanjian penyelesaian sengketa (perdamaian). Dokumen ini menjadi dasar hukum bagi penyelesaian sengketa yang telah dicapai antara kedua belah pihak.

Sementara itu, secara hukum, terjadinya sertifikat tumpang tindih menyebabkan sertifikat tersebut tidak memberikan kepastian huku. Hal ini karena pada dasarnya status kepemilikan atas suatu bidang tanah hanya dapat dimiliki oleh satu pihak. Ini ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c undang-undang pokok agraria dan pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan demikian, sertifikat tanah seharusnya menjadi bukti yang kuat atas kepemilikan, kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

### **Saran**

1. Masyarakat perlu lebih cermat dalam proses pendaftaran tanah untuk menghindari terjadinya sengketa sertifikat tumpang tindih di kemudian hari.
2. Badan Pertanahan Nasional kabupaten kupang sebaiknya melakukan sosialisasi yang lebih intensif mengenai proses pendaftaran dan pengukuran tanah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dan mencegah terjadinya sertifikat tanah yang tumpang tindih.
3. Proses transisi pemetaan dan pengukuran dari metode analog ke digital harus dilakukan dengan teliti dan hati-hati agra tidak menimbulkan sertifikat tanah yang tumpang tindih.
4. Badan Pertahanan Nasional harus meningkatkan kualitas data dengan melakukan pemetaan ulang terhadap sertifikat tanah yang sudah terbit, terutama dalam pemetaan digital untuk menghindari terjadinya sertifikat tumpang tindih akibat pemetaan yang tidak akurat.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Annisa Meinar Saraswati et al., “ Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, “NOTARIUS 15, no.1 (2022)
- Astarini, D.R.S.(2021). Mediasi Pengadilan. Penerbit Alummi. Hal 89
- Bapak Eksam Sodak, S.SiT.,M.Si. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang
- Bapak Martin Jamal Lilo, S.Tr. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan
- Bapak Mikael Agung Melburan, SH. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia ( Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Cetakan

- Kelimabelas, Jakarta : Djambatan, 2002.
- Chandra, R.F. (2020). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda hak atas Tanah menurut PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Dinamika*, 26(3).
- Dewi, S.M., Hapsari, R.A., & Hesti, Y. (2021). Implementasi Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Terhadap Perkara Perdata Sengketa Kepemilikan Tanah ( Studi Putusan Nomor: 30/PDT. G/2021/PN.TJK). *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 1(2).
- Dr. J. Andi Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, laksana justitia, Surabaya.
- Ginting, Y.P., Arindati, A., Budianto, A.C., Londe, E.N., Jursito, T.A., & Tang, V.G. (2023). KOMPETENSI MEDIATOR DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA SEBELUM MELAKSANAKAN PROSES PERSIDANGAN. *Jurnal Pengabdian West Science*, 2(07).
- Hasan, S.Y., Dungga, W.A., & Imran, S.Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1524
- Junaidi, ddk (2023) Bimbingan Teknis Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Metode Mediasi sebagai, Upaya Meningkatkan kesadaran Hukum Masyarakat, *jurnal Pengabdian UNDIKMA*, 4(4).
- Karim, M.P., Dungga, W.A., & Mantali, A.R.Y. (2023). Akibat Hukum Dari Diterbitkannya Sertifikat Tanah Dengan Kepemilikan Ganda. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).
- Khayati, S., Rahman, R.A., Alimuddin, A., & Mulyani, S. (2022). TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN MEDIASI SENGKETA PERTANAHAN DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KENDIRI. *Sultra Law Review*, 4(1), 44
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Rahmi, ddk. (2019). PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH PERTANAHAN MELALUI MEDIASI. *Jurnal Ilmiah MEA ( Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi)*, 3(2).
- Saputra, I.G.K.R., Sudiatmaka, K., & Setianto, M.J. (2023). PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENCEGAHAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN DI KABUPATEN BULELENG. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4)
- Satino Mulyadi, “ PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA, “*Jurnal Yuridis* 6, no. 1 (2019): 147-73.
- Subriadi S.H.Hum, 2015, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Wardani, B.R.S., Rodliyah, R., & Munandar, A. (2023). Akibat hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (Overlapping) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ( Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat ). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(1).