

UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BPN DI KABUPATEN TEMANGGUNG TERHADAP SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH

Aristya Nadya Azhari, Lia Nisa Wahida, Eka Era Nurtanti, Triantono
Universitas Tidar, Magelang
Jl. Kapten Suparman No. 39, Potrobangsari, Kota Magelang, Jawa Tengah
nadyazhh16@gmail.com

Abstract

This research aims to explain; Firstly, regarding the factors that cause overlapping land certificates and secondly; about the process for resolving overlapping land by the Temanggung Regency Land Office. This research uses descriptive research methods with a qualitative research approach. The data in this research is information on Overlapping Land Ownership Rights obtained from the Temanggung Regency Land Office. The research results show that there are many factors in the issuance of overlapping land certificates; First, the occurrence of natural disasters that cause land shifts, Second; the owner of land rights does not clearly know the location or boundaries of his land, Third; the occurrence of inaccuracies, for example errors in indicating the location of the land, whether intentionally or unintentionally, Fourth; the land registration map has not yet been formed or is incomplete. The process of resolving overlapping land certificates by the Temanggung Regency Land Office is First, through conflict resolution and case resolution steps. If the Temanggung Regency Land Office in facilitating the mediation effort fails and does not reach an agreement between the parties to the dispute, then the settlement will be resolved through a lawsuit to the Court, namely the Semarang State Administrative Court.

Keywords : *land certificate, overlapping, land office.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan; Pertama tentang faktor-faktor penyebab terbitnya tumpang tindih sertipikat tanah dan Kedua; tentang bagaimana proses penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan penelitian kualitatif. Data dalam penelitian ini adalah informasi Tumpang Tindih Hak Kepemilikan atas Tanah yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat banyak faktor terbitnya sertifikat tumpang tindih tanah; Pertama, terjadinya bencana alam yang menyebabkan pergeseran tanah, Kedua; pemilik hak atas tanah tidak mengetahui secara jelas letak atau batas-batas tanahnya, Ketiga; terjadinya ketidaktepatan ataupun kesalahan dalam menunjukkan letak tanah baik disengaja atau tidak sengaja, Keempat; belum terbentuk atau belum lengkapnya peta pendaftaran tanah. Proses penyelesaian sertifikat tumpang tindih tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung adalah Pertama, melalui langkah penanganan sengketa konflik dan penanganan sengketa perkara. Yang apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memfasilitasi untuk menempuh upaya mediasi gagal dan tidak mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa, maka sengketa diselesaikan melalui diajukannya gugatan ke Pengadilan, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

Kata kunci : Sertifikat tanah, tumpang tindih, kantor pertanahan

Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 "*Indonesia adalah negara hukum*" yang artinya segala aspek kehidupan harus berdasarkan pada hukum maupun peraturan perundang-undangan, dan elemen di dalamnya harus mendapatkan perlindungan, serta hal terpenting yang perlu

diwujudkan yaitu jaminan terhadap hak warga negara baik hak dalam pemerintahan maupun hak atas kepemilikan pribadi (Iqbal Ladzuardi, Sudiman Sihotang, R. Yuniar Anisa Ilyanawati, 2024). Di Indonesia, sebelum terbentuknya Undang-Undang Nasional, sebagian besar masyarakat Indonesia dalam hukum agrariannya masih menggunakan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya

menggunakan hukum adat. Kemudian dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Hukum Agraria Nasional di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria ini dibentuk dengan tujuan untuk menyelesaikan konflik terkait dualisme hukum agraria di Indonesia yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan tercapainya fungsi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan lainnya (Salim, 2019).

Indonesia sebagai negara agraris yang kaya akan sumber daya alam di dalamnya memiliki sejarah panjang dalam pengelolaan tanah dari masa kolonial hingga saat ini. Sumber daya alam yang dimiliki ditujukan untuk mensejahterakan rakyat yang mana pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah. Seperti yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 : "*Bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*" (Santoso, 2012). Salah satu dari sumber daya tersebut adalah tanah, yang merupakan bagian dari sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. pada masa kolonial, problematika pertanahan menjadi persoalan yang sangat krusial dan menimbulkan konflik karena adanya pengelolaan tanah yang tidak transparan yang kemudian mewariskan masalah-masalah yang masih terasa hingga saat ini. Dengan ini problematika pertanahan tidak hanya menjadi masalah legal tetapi juga termasuk masalah sosial dan budaya. Seperti halnya pada zaman dahulu terdapat banyak orang yang memiliki tanah dengan persebaran yang beragam tetapi tidak memiliki sertipikat dan tidak terdaftar di kelurahan/desa, sehingga menimbulkan permasalahan ketika diwariskan kepada ahli warisnya, yang kemudian bisa jadi tanah tersebut memiliki sengketa dengan tanah terdekatnya.

Tanah dalam konteks Agraria adalah bagian dari permukaan bumi, yang mana pengaturan mengenai tanah tidak mencakup seluruh aspek yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sebagaimana dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa "*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,*

yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum." Selanjutnya dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah tersebut yaitu memberi wewenang untuk mempergunakan tanah dalam pemakaiannya harus berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan lainnya. Dan Pasal 9 ayat (2) juga menyebutkan, bahwa "*Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya*".

Berkaitan dengan hak untuk memiliki tanah tersebut, tentu hal ini dibutuhkan juga jaminan kepastian hukumnya. Hal ini bertujuan agar setiap orang dapat menguasai tanah dengan aman dan mantap, serta dapat menghindari suatu konflik di kemudian hari. Untuk itu, dalam rangka menjamin kepastian hukum, Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakan pendaftaran tanah yang tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi : "*Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*" Dalam Pasal 19 tersebut, telah memberikan penjelasan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan kepastian hukum atas tanah dan haknya. Hak milik atas tanah merupakan anugerah Tuhan yang Maha Esa yang diberikan kepada bangsa dan melekat pada harkat dan martabat sebagai manusia yang harus dihormati dan dijunjung tinggi dan dilindungi, karena merupakan hak turun temurun. Hak milik atas tanah terdiri atas hak milik privat dan hak milik publik yang dalam pelaksanaannya harus dijaga supaya tetap ada serta kepentingan tanah harus dijadikan sebagai dasar pengembangan sistem hukum tanah nasional (Bustomi, 2014).

Selain dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini mengklasifikasikan Kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana dalam UUPA mengandung

dua dimensi yaitu kepastian subyek dan kepastian obyek hak atas tanah. Kepastian obyek hak atas tanah berkaitan dengan kepastian letak bidang tanah, sedangkan kepastian subyek berkaitan dengan nama pemegang hak atas tanah. Kemudian dari keduanya dikenal dengan sertipikat tanah. Sertipikat tanah ini, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai dokumen negara, sebagai suatu tanda bukti yang diberikan kepada seseorang berupa sertipikat sebagai tanda bukti yang ditujukan akan kepemilikan yang sah menurut hukum (kadek Julia Mahadewi, 2024). Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dapat diketahui bahwa sertipikat tanah sebagai dokumen bukti kepemilikan yang sah yang menyatakan bahwa seseorang maupun badan hukum memiliki hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah terdiri atas berbagai jenis seperti Sertipikat Hak Milik (SHM), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU), Sertipikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS).

Tanah menjadi kebutuhan penting bagi setiap orang, yang dimiliki untuk bercocok tanam, tempat tinggal dan lainnya yang dipergunakan dan dimanfaatkan sebagai sumber kesejahteraan. Sehingga kepemilikan tanah perlu memiliki kepastian hukum dengan adanya sertipikat sebagai bukti hak atas tanah. Namun pada kenyataannya, seringkali terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah, yang mana terdapat dua pihak atau lebih memiliki bukti kepemilikan yang sama atas sebagian lahan atau seluruhnya. Hal ini menyebabkan sengketa pertanahan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) yang seringkali disebabkan oleh kesalahan dalam pendaftaran tanah, baik oleh

masyarakat maupun oleh Kantor Pertanahan. Karena secara hukum, satu objek tanah tidak dapat dimiliki oleh dua subyek hukum. Masalah mengenai pengakuan kepemilikan hak atas tanah dan tumpang tindih kepemilikan tanah sering menjadi perbincangan karena adanya kesalahan dalam penerbitan Sertipikat atau cacat administrasi. Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti belum sepenuhnya memenuhi harapan masyarakat karena sering terjadi sengketa dalam menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintah dalam bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 176 Tahun 2024 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) tugas dari ATR adalah

“Kementerian mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan suburusan tata ruang yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara”.

Sedangkan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugas dari BPN adalah “melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan-undangan”. Sehingga pada hal ini Badan Pertanahan Nasional memiliki hak memberikan pengakuan dalam kepemilikan hak atas tanah dan menerbitkan sertipikat tanah.

Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut diatas, maka dalam penelitian ini akan ada dua permasalahan yang akan dibahas, adapun permasalahan tersebut adalah:

1. Apa Sajakah Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Tumpang Tindih Sertipikat Tanah?
2. Bagaimana Proses Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Temanggung?

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan penelitian kualitatif. Menurut (Moleong 2012: 4), penelitian dengan penelitian kualitatif ini sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dari individu tersebut secara holistik (utuh). Data dalam penelitian ini adalah informasi Tumpang Tindih Hak Kepemilikan atas Tanah yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Dalam penelitian ini, dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan guna untuk mengumpulkan data dan informasi secara nyata mengenai tumpang tindih tanah. Data yang diperoleh dalam penelitian ini melalui berbagai pihak-pihak terkait berupa wawancara pejabat pertanahan dan pemilik tanah, mengkaji dokumen yang ada meliputi sertipikat tanah, peta tanah dan dokumen-dokumen lainnya yang relevan.

Pembahasan Hasil Penelitian

Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Tumpang Tindih Sertipikat Tanah

Tumpang tindih sertipikat tanah merupakan permasalahan yang serius dan berdampak luas serta merugikan berbagai pihak terutama bagi pemilik tanah. Permasalahan ini sudah banyak terjadi di Indonesia khususnya di wilayah yang kepadatan penduduknya tinggi terutama di Kabupaten Temanggung. Permasalahan ini tidak semata-mata kesalahan dari satu pihak, melainkan terdapat banyak faktor yang bisa menyebabkan sertipikat tumpang tindih tanah terjadi.

Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung merupakan bagian dari pihak yang berwenang dalam pendaftaran tanah. Seperti yang termuat dalam ketentuan Pasal 5 jo. Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 11 jo. Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*". Kemudian dalam Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa "*Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh*

Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain";

Berdasarkan Pasal tersebut, dapat diketahui meskipun Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung memiliki kewenangan dalam pendaftaran tanah, bukan berarti adanya sengketa tanah khususnya terkait sertipikat tumpang tindih tanah serta merta disebabkan oleh adanya kesalahan dari Badan Pertanahan Nasional itu sendiri, akan tetapi pada kenyataannya juga terdapat banyak faktor yang menyebabkan mengapa dapat terjadi sengketa sertipikat tumpang tindih pada kepemilikan tanah.

Tumpang tindih sertipikat tanah di Kabupaten Temanggung biasanya terjadi pada lahan tanah yang masih kosong ataupun yang belum dibangun, yang disebabkan oleh berbagai hal, dapat diketahui bahwa Sertipikat tanah yang tumpang tindih kepemilikannya diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu saat akan menimbulkan akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak serta memberikan kerugian bagi pihak pemilik tanah (Santoso, 2012). Tumpang tindih kebanyakan terjadi akibat dari pergeseran titik koordinat pada peta yang tidak jauh karena akibat dari adanya bencana alam sehingga menimbulkan perubahan struktur tanah dan bangunan yang kemudian memicu terjadinya sengketa antara para pihak pemegang hak atas tanah (kadek Julia Mahadewi, 2024). Faktor lain yang melatarbelakangi munculnya Sertipikat Tumpang Tindih yaitu dari internal maupun eksternal, seperti :

1. Pemilik hak atas tanah yang lama tidak mengetahui secara tepat letak tanahnya ataupun tidak merawat dan memelihara batas-batas tanahnya. Dari hal tersebut dapat memicu adanya mafia tanah yang melegalisasi surat-surat yang dulunya sudah terbit sertipikat, sedangkan pihak dari Badan Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah terbit sertifikat. Hal ini terjadi karena saat penerbitan sertipikat tanah, sertipikatnya belum didapatkan secara digital.
2. Menunjukkan letak tanah yang tidak benar. Saat melakukan pengukuran di lapangan, pemilik hak atas tanah dengan sengaja

maupun tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batasnya yang salah. Mulai dari untuk mendapatkan keuntungan ataupun karena murni ketidaksengajaan. Situasi ini dapat diperparah apabila wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan surat bukti pengakuan hak yang terbukti terdapat ketidakakuratan terhadap kepemilikan tanah.

3. Ketidaktelitian pemilik hak atas tanah terhadap sertifikat yang dimiliki.

Ketidaktelitian pemilik hak atas tanah terhadap sertifikat yang dimiliki dalam mengecek sertifikat guna memastikan batasan wilayah dalam sertifikat dengan kondisi tanah yang real di lapangan; Dalam rangka untuk menjaga kejelasan dan kepastian dalam hal kepemilikan tanah, pemeriksaan sertifikat tanah merupakan langkah yang tidak boleh diabaikan. Dengan melakukan pemeriksaan secara rutin, pemilik tanah dapat menghindari overlapping dan potensi konflik yang mungkin timbul. Sebagai hasilnya, mereka dapat memastikan bahwa batasan wilayah mereka sesuai dengan sertifikat yang dimiliki, sehingga menciptakan lingkungan yang lebih aman dan tertib bagi semua pihak yang terlibat.

4. Adanya *human error*.

Adanya *human error* pada administratif di Kelurahan/Desa. Seperti pengakuan hak atau surat bukti yang tidak benar, keliru atau sudah tidak berlaku lagi; keakuratan dan keandalan dokumen adalah kunci untuk memastikan bahwa layanan kepada masyarakat berjalan dengan baik. Namun, *human error* sering kali menjadi penyebab utama kesalahan dalam pengelolaan surat bukti dan pengakuan hak. Kesalahan ini tidak hanya menghambat efisiensi administrasi tetapi juga dapat berdampak negatif pada kepercayaan publik terhadap pemerintah desa.

5. Belum terbentuk atau belum lengkapnya peta pendaftaran.

Sebelum adanya peta kadaster, untuk pendaftaran tanah diterbitkan sertifikat sementara. Dimana sertifikat/pembuktian sementara ini merupakan alat bukti terkait macam-macam hak dari siapa pemiliknya sehingga tidak membuktikan terkait batas-

batas dan luas tanahnya; Kadaster sendiri menurut Soutendijk Mulder, "yaitu suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah. Sedangkan menurut Van Huls merumuskan "kadaster adalah sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

6. Adanya peralihan hak atas tanah yang tidak sah dan tidak didaftarkan oleh pemegang hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung untuk pembaharuan kepemilikan hak.

Proses Penyelesaian Sertipikat Tumpang Tindih Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Temanggung

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung atau yang sering disebut dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, banyak ditemukan keberadaan sertipikat tumpang tindih, yang dengan ini memberikan dampak terhadap sertipikat tanah pada satu bidang tanah yang sama dan menimbulkan sengketa pertanahan yang tidak mudah dalam proses penyelesaiannya karena terdapat beberapa kendala yang dihadapi, seperti halnya para pihak yang bersengketa kekeh mempertahankan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertipikat dengan berbagai argumentasinya. Dalam proses penyelesaian sengketa atas obyek tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung mencari dan mengumpulkan data-data obyek tanah yang disengketakan seperti melakukan survey dan pengukuran ke lokasi obyek tanah untuk mengetahui batas-batas tanah secara real yang disengketakan, yang selanjutnya menggunakan mekanisme yang sama pada umumnya dalam penyelesaian kasus perdata yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Dalam kasus penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, biasanya melalui jalur mediasi terlebih dahulu dengan menghadirkan para pihak yang bersengketa dan melibatkan pihak ketiga yaitu Badan Pertanahan Kabupaten Temanggung, yang pada prakteknya proses ini memerlukan waktu yang cukup lama, dan

dalam pengambilan keputusan proses ini terkadang terdapat pihak yang menganggap bahwa pengambilan keputusannya bukan win-win solution sehingga menimbulkan perselisihan antara para pihak dan akhirnya sengketa tanah yang terjadi kebanyakan berakhir di meja pengadilan karena tidak tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak yang bersengketa, yang kemudian menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih atau overlapping hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, proses penyelesaian sengketa berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang ditangani oleh divisi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan dibantu oleh divisi lainnya apabila diperlukan, tetapi melewati tahap upaya administratif di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dan upaya pengadilan (Novia Tika Febriana, 2022).

Dalam menangani dan menyelesaikan sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung menggunakan 2 langkah yaitu penanganan sengketa konflik dan penanganan sengketa perkara, yang meliputi pengaduan dan mediasi :

1. Pengaduan melalui tahap ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam penyelesaian sengketa sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 diawali dengan adanya penerimaan pengaduan yang dilakukan oleh pihak yang bersengketa dan tetap harus mengikuti prosedur dan tata cara yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Yang dimaksud dengan pengaduan yaitu upaya yang ditempuh dan diajukan oleh pihak yang merasa keberatan atas suatu produk hukum ATR/BPN yang dalam pengaduannya membawa bukti-bukti yang dimiliki. Dalam hal ini, setelah menerima pengaduan, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung akan segera memproses pengaduan yang diajukan oleh pihak yang bersengketa dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung melakukan pemeriksaan sertipikat mengenai keabsahannya dengan cara mengidentifikasi data fisik dan data yuridis yang disimpan dalam warkah tanah meliputi buku tanah dan surat ukur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung melakukan pemeriksaan dan penelitian terhadap kebenaran pengaduan dan mencocokkan antara data tertulis dengan data yang real di lapangan (Anggiat Perdamean Parsaulian, 2024).

2. Mediasi melalui tahap ini, dilakukan guna memberikan ruang bagi para pihak yang bersengketa untuk berdialog dengan harapan dapat mencapai kesepakatan tanpa melibatkan proses hukum yang panjang dan biaya yang relatif mahal. Dalam proses ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung sebagai pihak ketiga bersifat netral karena produk hukum berupa sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan memanggil para pihak, yang mana dalam hal ini yang dipanggil yaitu kedua belah pihak yang bersengketa untuk hadir di kantor untuk menempuh mediasi. Dalam proses ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung tidak ikut campur untuk mengambil keputusan tetapi hanya sebatas memonitori dengan memberikan berbagai masukan-masukan kepada pihak yang bersengketa supaya dapat menyelesaikan sengketa secara baik-baik dan dapat diselesaikan secara kekeluargaan tanpa merugikan salah satu pihak. Mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung merupakan salah satu solusi yang tepat untuk diambil dalam menyelesaikan sengketa secara damai diluar pengadilan. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung sebagai mediator dalam mediasi memiliki kelebihan karena para pihak yang bersengketa dapat dengan mudah dalam mengakses informasi riwayat tanah yang disengketakan. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung sebagai pihak netral memberikan segala masukan-masukan kepada para pihak yang bersengketa. Dengan ini, mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung menjadi solusi dalam menyelesaikan

sengketa sertipikat tumpang tindih dengan cara yang lebih cepat, hemat biaya dan lebih mempertimbangkan kepentingan para pihak yang bersengketa (Angga Alfian, 2024).

Namun apabila melalui 2 langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung tersebut, kedua belah pihak yang bersengketa tidak bisa berdamai dan apabila para pihak yang bersengketa tidak dapat menyelesaikan sengketa dalam proses mediasi yang dimonitori oleh pihak netral yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, dan karena penyelesaian sengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, maka penyelesaian sengketa tanah dilanjutkan melalui mengajukan gugatan ke Pengadilan. Yang dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung memberikan solusi untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah yang dilanjutkan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang. Dilanjutkan melalui PTUN karena merupakan pengadilan yang berwenang untuk memeriksa, memutus maupun menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama, akibat keluarnya keputusan Tata Usaha Negara dalam tingkat pusat maupun daerah dibawahnya yang masih dalam lingkup provinsi yang sama. Prosesnya bisa diadili di Pengadilan PTUN dengan dalih bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung masih dalam lingkup Tata Usaha Negara. Dalam hal ini maka pengadilan yang berhak memeriksa, memutus maupun mengadili hanyalah Pengadilan PTUN selaku pengadilan yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 47 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*"; dan Pasal 48 Ayat (1) "*Dalam hal suatu badan hukum atau pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia*"; Ayat (2) "*Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan*

menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan".

Dengan diajukannya gugatan ke pengadilan PTUN Semarang dalam hal pembatalan sertipikat karena tidak dapat mencapai kesepakatan saat mediasi berlangsung. Dalam proses dan tahapan perkara berupa gugatan yang diajukan ke Pengadilan ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung menunggu adanya pemanggilan dari pihak Pengadilan, perlu diketahui bahwasanya Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dapat melaksanakan perintah untuk pembatalan sertipikat kepemilikan hanya jika terdapat perintah dari putusan pengadilan. Setelah putusan dikeluarkan, selanjutnya pengajuan permohonan pembatalan sertipikat tetap harus didasarkan dengan adanya salinan putusan. Yang setelah adanya Putusan pengadilan tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan permohonan kembali berkenaan dengan penerbitan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dengan mematuhi segala prosedur yang ada dan dalam mengajukan permohonan Penggugat harus memenuhi berkas persyaratan yang diperlukan meliputi sertipikat lama, identitas pemohon berupa KTP dan KK, Pajak Bumi & Bangunan PBB, putusan pengadilan, serta form pembatalan sertipikat. Dalam hal ini permohonan pembatalan sertipikat dilakukan untuk penerbitan sertipikat baru dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terhadap tanah yang disengketakan. Yang mana sertipikat lama tersebut ditarik terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, yang kemudian diterbitkan sertipikat baru. Karena pembatalan Produk Hukum berupa sertipikat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan selaku pihak yang diberikan kewenangan oleh negara.

Dengan ini, dapat diketahui bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam memproses pembatalan sertipikat telah menindaklanjuti sesuai dengan prosedur dan mematuhi segala perintah yang diperintahkan oleh Pengadilan. Karena sebelum sertipikat dijadikan obyek sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung telah menerbitkan sertipikat dengan benar secara prosedural

maupun substansinya. Sehingga pada saat memproses pembatalan juga dilakukan sesuai prosedur yang baik dan benar.

Kesimpulan

Tumpang tindih sertipikat di Kabupaten Temanggung merupakan sebuah problematika yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional karena sebagai pihak memiliki kewenangan dalam ranah pertanahan. Namun bukan berarti timbulnya sengketa tanah terkait sertipikat tumpang tindih tanah disebabkan oleh kesalahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, tetapi pada kenyataannya terdapat banyak faktor yang menyebabkan dapat terjadi sengketa sertipikat tumpang tindih seperti terjadi pada lahan tanah yang masih kosong yang disebabkan oleh berbagai hal seperti akibat dari adanya bencana alam sehingga menimbulkan perubahan struktur tanah dan bangunan yang kemudian memicu terjadinya sengketa antara para pihak pemegang hak atas tanah dan faktor-faktor internal eksternal lainnya. Dengan adanya sertipikat tumpang tindih memberikan dampak terhadap sertipikat tanah pada satu bidang tanah yang sama dan menimbulkan sengketa pertanahan yang tidak mudah dalam proses penyelesaiannya karena terdapat beberapa kendala yang dihadapi, seperti halnya para pihak yang bersengketa kekeh mempertahankan bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa sertipikat dengan berbagai argumentasinya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak serta memberikan kerugian bagi pihak pemilik tanah itu sendiri maupun pihak lainnya. Sehingga dengan ini perlu adanya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, yang diawali dengan mencari dan mengumpulkan data-data obyek tanah yang disengketakan seperti melakukan survey dan pengukuran ke lokasi obyek tanah untuk mengetahui batas-batas tanah secara real yang disengketakan, yang selanjutnya menggunakan mekanisme yang sama pada umumnya dalam penyelesaian kasus perdata yaitu melalui jalur litigasi dan non-litigasi.

Dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih hak atas, proses penyelesaiannya berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan ditangani oleh divisi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Dalam penyelesaiannya melewati tahap upaya administratif di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dan upaya pengadilan. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung telah memfasilitasi untuk menempuh upaya mediasi namun apabila gagal dan tidak mendapatkan titik terang dan tidak mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa, yang kemudian dengan berbagai pertimbangan solusinya adalah mengajukan pembatalan sertipikat melalui gugatan pengadilan. Yang kemudian setelah adanya Putusan pengadilan tersebut, Penggugat dapat mengajukan permohonan kembali berkenaan dengan penerbitan sertipikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dengan mematuhi segala prosedur yang ada dan harus memenuhi berkas persyaratan yang diperlukan, guna untuk pembatalan sertipikat lama dan penerbitan sertipikat baru dari Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terhadap tanah yang disengketakan.

Daftar Pustaka

- Angga Alfian, Angga Bela Dinata, Mega Trio Kristian Ade Putra, Udea Triyunita. (2024). Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik yang Tumpang Tindih melalui Mediasi. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, Volume 2, 23.
- Anggiat Perdamean Parsaulian, Sudjito. (2024). Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 133.
- Baiq Rika Septina Wardani, dkk. (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*, Volume 4 Nomor 1, 90.
- Boedi Harsono. (2020). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang*

Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. (Jakarta: Djambatan, 2020). 4-546.

- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jakarta. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Indonesia. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 176 Tahun 2024 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Jakarta. Presiden Republik Indonesia.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta. Pemerintah Pusat.
- Iqbal Ladzuardi, Sudiman Sihotang, R. Yuniar Anisa Ilyanawati. (2024). Analisis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Kepemilikan Hak atas Tanah di Kota Bogor Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020. *Karimah Tauhid*, Volume 3 Nomor 6, 6301.
- Kadek Julia Mahadewi, I Gusti Ayu Sri Adinda. (2024). "Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangan Oleh SWA Law Office". *Belom Bahadat: Jurnal Hukum Agama Hindu*, 41.
- Muhammad Rizaldi, dkk. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. *Jurnal Widya Bumi* Volume 3 Nomor 2.
- Novia Tika Febriana, Murry Darmoko A. (2022). Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY). *Judiciary: Jurnal Hukum & Keadilan* Volume 11 Nomor 1, 104-108.
- Risye Julianti, Soefyanto, M. Yasir. (2021). Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara," *Journal Of Legal Reserch*, 554.
- Setiyo Utomo. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* , Volume 6 Nomor 2.
- Slamet Riyadi. (2020). Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Tumpang Tindih. Tegal: Universitas Pancasekti Tegal, 47.
- Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Yohana Widya Oktaviani, Aullia Vivi Yulianingrum. (2024). Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah. *Pagaruyuang Law Journal* Volume 7 Nomor 2, 2580-4227.
- Zulfikar Putra, dkk. (2023). Perspektif Hukum Tentang Sertifikat Ganda 1." *Journal of Social, Culture and Society* Volume 1 Nomor 1, 22-25.