



KEPEMILIKAN SEBAGIAN TANAH YANG TUMPANG TINDIH ANTARA PT. MITSUBISHI CHEMICAL INDONESIA DENGAN H.SUBADRI DI KOTA CILEGON

Fachri Mohammad Rizki¹, Listyowati Sumanto^{2*}

¹Fakultas Hukum, Universitas Trisakti

²Fakultas Hukum, Universitas Trisakti

*Penulis koresponden: listyowati@trisakti.ac.id

ABSTRAK

Kepemilikan tanah merupakan hak perorangan dan badan hukum yang dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Akan tetapi sering terjadi tumpang tindih kepemilikan pada bidang tanah yang sama. Pokok permasalahan penelitian ini adalah bagaimanakah penyebab terjadinya kepemilikan yang sama atas sebagian tanah yang di kuasai antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H. Subadri di Kota Cilegon? Apakah mediasi kepemilikan sebagian tanah yang di kuasai antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H. Subadri di Kota Cilegon sudah memperhatikan kepentingan para pihak? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, bersifat deskriptif, menggunakan data sekunder dan data primer, dianalisis secara kualitatif dan penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif. Tumpang tindih sertipikat kerap terjadi karena kesalahan dalam proses penentuan koordinat pemetaan, tumpang tindih ukuran luas tanah sehingga terjadi persinggungan dengan tanah lain yang telah bersertipikat, akurasi pengukuran yang rendah, dan adanya cacat data fisik lain. Dalam kasus ini tumpang tindih kepemilikan tanah terjadi karena pengukuran yang tidak akurat. Mediasi dipilih sebagai cara penyelesaian sengketa (non litigasi) didasarkan atas kesepakatan para pihak bersengketa dan Kantor Pertanahan Kota Cilegon sebagai mediator telah memberi penyelesaian perdamaian dengan memperhatikan kepentingan para pihak.

SEJARAH ARTIKEL

Diterima
23 April 2021
Revisi
22 Mei 2021
Disetujui
18 Juni 2021
Terbit online
26 Juni 2021

KATA KUNCI

- Pendaftaran Tanah,
- Kepemilikan,
- Tanah

1. PENDAHULUAN

Tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia merupakan sumber daya alam yang sangat penting sehingga memiliki nilai keterikatan bathin yang mendalam, serta fungsi strategisnya memenuhi kebutuhan Negara dan masyarakat yang semakin beragam dan meningkat, di tingkat nasional dan dalam kaitannya dengan dunia (Harsono, 3:2013). Dalam mempergunakan tanah, diperlukan suatu tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak atas untuk menjamin kepastian

hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah” (Parlindungan, 15:1999). Adapun ketentuan pendaftaran tanah telah diatur dalam PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan revisi dari PP No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan pelaksanaannya kemudian diatur secara lebih terperinci dalam Peraturan Menteri Agraria No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diberikannya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam aspek pertanahan ini sangat erat kaitannya dengan kedudukan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang memuat data yuridis (jenis hak atas tanah, subjek hak atas tanah, perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang pernah terjadi, pembebanan hak-hak pihak lain) dan data fisik (letak, luas, batas, bangunan atau tanaman di atas tanahnya) dan dapat dipergunakan untuk mempertahankan hak dari klaim pihak ketiga. Sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372/K/SIP/1976 Tanggal 2 November 1976 menyebutkan bahwa: “Ketentuan mengenai sertipikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertipikat yang bersangkutan adalah tidak benar” (Mahkamah Agung Indonesia, 1976).

Output akhir dari seluruh rangkaian kegiatan pendaftaran adalah sertipikat hak atas tanah yang tentunya memiliki fungsi yang beragam bagi pemiliknya. Fungsi utama dari sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan yang kuat (Perangin, 1-2:1992) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA. Akan lebih mudah bagi seorang individu atau institusi berbadan hukum untuk membuktikan kepemilikan atau haknya atas sebidang tanah, ketika nama dari individu atau institusi tersebut tercantum dalam sertipikat kepemilikan tanah. Selain itu, fungsi lain dari sertipikat kepemilikan tanah adalah sebagai jaminan bagi kreditor untuk memberikan pinjaman dalam bentuk uang. Adapun fungsi terakhir dari sertipikat hak atas tanah adalah sumber pendataan bagi pemerintah yang terdata dengan terperinci dan disimpan di Kantor Pertanahan setempat (Sutedi, 12:2012).

Akan tetapi walaupun sebidang tanah telah mempunyai sertipikat hak atas tanah, dalam praktek masih sering terjadi sengketa pertanahan. Adapun permasalahan yang menjadi objek penulisan ini adalah sengketa mengenai tumpang tindih pada sebagian kepemilikan tanah yang dikuasai Pihak Pertama (PT. Mitsubishi Chemical Indonesia) dan Pihak Kedua (H.Subadri). Objek sengketa *a quo*

berupa tanah terletak di Jalan Raya Merak No. 50, RT.03/ RW.04, Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, Banten. Pihak Pertama merasa tanahnya yang telah bersertipikat dipakai oleh Pihak Kedua untuk pembangunan pagar dan *drainase*. Akan tetapi Pihak Kedua merasa tanah yang dipakai tanah milik Pihak Kedua telah bersertipikat dan ketika membeli tanah tersebut sudah ada pagar dan *drainase*. Sengketa ini ditindaklanjuti oleh Para Pihak dengan menempuh jalur mediasi (non litigasi) di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan di atas, maka penulis bermaksud untuk menganalisis mengenai sengketa yang terjadi terhadap tumpang tindih hak penguasaan atas sebagian tanah tersebut dengan judul “Kepemilikan Sebagian Tanah Yang Tumpang Tindih Antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia Dengan H.Subadri Di Kota Cilegon” Pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut: (1) Bagaimanakah penyebab terjadinya kepemilikan yang sama atas sebagian tanah yang di kuasai antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H. Subadri di Kota Cilegon? (2) Apakah mediasi kepemilikan sebagian tanah yang di kuasai antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H. Subadri di Kota Cilegon sudah memperhatikan kepentingan para pihak?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah sebuah kegiatan ilmiah yang dilakukan berdasarkan metode yang sistematis, yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman terhadap satu atau sejumlah gejala hukum melalui kegiatan analisis (Khudzaifah, 1-3:2004). Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum normatif, maka penelitian ini berbasis pada norma hukum. Dengan demikian obyek yang dianalisis adalah norma hukum dalam perundang-undangan (*law is it written in the book*) (Dworkin, 250:1973) yang secara konkrit diterapkan (Soekanto, 51:2015) oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan (Ali, 24:2013) tentang tumpang tindih kepemilikan sebagian hak atas tanah yang dimiliki oleh PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dan H.Subadri. Sumber data merupakan tempat dimana data dari suatu penelitian dapat diperoleh. Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah: data primer dan data sekunder terdiri dari (a) bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan (Marzuki, 141:2009), (b) bahan hukum sekunder yang menjelaskan tentang bahan hukum primer berupa sejumlah buku ilmu hukum dan jurnal ilmiah yang memiliki keterkaitan kuat dengan penelitian ini, (c) bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan arahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum. Teknik pengumpulan data, yaitu studi

dokumen dan wawancara atau interview. Data hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Cara penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini dengan pola pikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan khusus dari pertanyaan-pertanyaan yang bersifat umum.

3. HASIL

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan berkelanjutan yang dilakukan pemerintah secara teratur, yang meliputi kegiatan pengumpulan, pembukuan, pengelolaan dan penyajian data fisik dan yuridis kepemilikan tanah yang berbentuk daftar dan peta tentang sekumpulan bidang tanah dan rumah (Harsono, 72:2013). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilikinya berdasarkan ketentuan yang berlaku. Adapun Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari (1) pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, (2) pendaftaran hak dan opsi peralihan hak atas tanah, (3) dan penerbitan surat tandah bukti kepemilikan yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19(2) huruf c UUPA, surat kepemilikan yang diterbitkan sesuai dengan pasal 23, 32 dan 38 UUPA dapat dijadikan sebagai alat pembuktian kepemilikan yang tidak terbantahkan (Hartanto, 31:2015).

Sertipikat hak atas tanah sendiri adalah alat bukti kepemilikan yang kuat, yang mencantumkan data fisik dan yuridis sesuai dengan hasil kegiatan pengukuran yang dilakukan sebelum penerbitan sertipikat tersebut. Data yang tercantum di dalam buku hasil pengukuran tersebut, bersifat permanen sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian, bukti ini dapat dijadikan sebagai alat hukum dalam kehidupan keseharian dan kegiatan perkara di pengadilan. Oleh karena itu, meskipun berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, sertipikat tidak bersifat mutlak karena kepemilikan dalam sertipikat masih dapat dibatalkan secara hukum apabila terbukti kepemilikan tersebut dapat dibantah keabsahannya.

Dalam PP No. 24/1997 dicantumkan secara terperinci bahwa upaya pemerintah untuk menyajikan data yang akurat terkait pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. PP tersebut kemudian diperkuat dengan dicantumkannya Pasal 32 ayat (2) dalam PP tersebut yang menyatakan bahwa penerbitan sertipikat ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terkait penguasaan dan kepemilikan tanah. Oleh karena itu, bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat dapat digunakan sebagai dasar dari pembelaan atas hak kepemilikan tanah untuk

meneguhkan kepemilikan dan membantah klaim pihak lain atau kepemilikan tanah tersebut ketika terjadi sebuah sengketa hukum (Chandra, 14-16:2005).

Dalam praktiknya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah sering kali terjadi karena suatu hal dan lainnya, sehingga terjadi penerbitan sertipikat yang sama pada satu bidang tanah atau sebagian dari bidang tanah tersebut (Anggiat & Sudjito, 2016). Penyebabnya terjadinya sengketa pertanahan di Kota Cilegon antara lain karena administrasi pertanahan desa bahkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang tidak tertib. Di sisi lain, sengketa pertanahan bisa pula terjadi apabila setiap kali terjadi perubahan jenis, subyek, dan kepemilikan atas tanah tidak melalui rangkaian pendaftaran sesuai ketentuan yang berlaku.

Sengketa hak atas tanah yang umumnya terjadi di Indonesia umumnya memiliki dimensi yang luas dan mengarah pada konflik horizontal, vertikal ataupun keduanya. Konflik yang bersifat vertikal umumnya didominasi oleh sengketa yang melibatkan masyarakat dan pemerintah atau perusahaan milik negara. Kasus yang paling sering terjadi adalah adanya sertipikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan sertipikat atas sebidang tanah tertentu.

Sengketa tanah yang terjadi di Kota Cilegon yang menjadi obyek penelitian ini adalah kasus terkait dengan tumpang tindih kepemilikan sebagian hak atas tanah di lokasi sama antara para pihak yang berpekaraya yaitu Pihak Pertama (PT. Mitsubishi Chemical Indonesia) dan Pihak Kedua (H.Subadri). Objek sengketa *a quo* berupa tanah di Jalan Raya Merak No. 50, RT.03/ RW.04, Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon, Banten. Pihak Pertama merasa tanahnya telah dipakai oleh Pihak Kedua untuk pembangunan pagar dan *drainase* padahal yang tertera di dalam sertipikat Pihak Pertama, tanah tersebut adalah tanah milik Pihak Pertama. Akan tetapi Pihak Kedua tidak merasa memakai tanah milik Pihak Pertama, karena yang tertera sertipikat Pihak Kedua, tanah yang dipakai itu adalah tanah milik Pihak Kedua, sebab Pihak Kedua ketika membeli tanah tersebut sudah ada pagar dan *drainase* di atas tanah tersebut. Sengketa ini pun ditindaklanjuti oleh Para Pihak dengan menempuh jalur mediasi (non litigasi) di Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

4. PEMBAHASAN

4.1 Penyebab Terjadinya Kepemilikan Yang Tumpang Tindih Atas Sebagian Tanah Yang Di Kuasai Antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia Dengan H.Subadri Di Kota Cilegon.

Sebagaimana dinyatakan dalam Permen Agraria/KBPN No. 1/1999, sengketa pertanahan adalah kejadian perbedaan pendapat antara sejumlah pihak yang berkepentingan terkait keabsahan hak atas tanah yang didasari oleh hubungan hukum antara pihak tersebut ataupun pihak lain yang berkaitan

dalam pembentukan status hukum dari bidang tanah tersebut. Sengketa atas tanah dapat diselesaikan secara tradisional melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Meski demikian, sengketa kepemilikan tanah umumnya berakhir di pengadilan meskipun telah dilakukan mediasi oleh pihak-pihak tertentu dalam sengketa. Pada prinsipnya ada dua jalur alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat ditempuh oleh pada pihak bersengketa, yaitu:

- 1) Penyelesaian sengketa melalui instansi yang terkait umumnya dilakukan dengan melakukan pengaduan yang dilanjutkan dengan penelitian dan pengumpulan data, selanjutnya pencegahan, mediasi, dan pencabutan atau pembatalan keputusan di bidang pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Ketika usaha mediasi tidak menghasilkan titik temu, penyelesaian sengketa dilakukan di pengadilan. Pihak penggugat mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon karena dinilai telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang telah dikuasai penggugat. Apabila upaya hukum yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon terus mendapatkan penolakan sampai tahap peninjauan kembali, sertipikat yang diterbitkan akan dibatalkan sesuai dengan permohonan yang diajukan penggugat.

Berdasarkan data hasil penelitian yang diperoleh penulis, faktor-faktor penyebab terbitnya sertipikat tumpang tindih pada umumnya disebabkan karena:

- 1) Kesalahan dari manusia: *human error* dan itikad tidak baik dari pemohon.
- 2) Sistem administrasi yang salah (*administrative error*) di Kota Cilegon.
- 3) Faktor Pemerintah Daerah setempat.
- 4) Faktor penyelewengan kekuasaan pejabat oknum Kantor Pertanahan.
- 5) Faktor dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Awal mula diketahui terjadinya tumpang tindih kepemilikan atas sebagian tanah milik H.Subadri sebagai Pihak Kedua ketika pada tanggal 2 November 2016 PT. Mitsubishi Chemical Indonesia sebagai Pihak Pertama mengirimkan surat kepada Pihak Kedua tentang "Pemberitahuan dan Permintaan Pengosongan tanah", yang mengklaim bahwa H.Subadri telah membangun bangunan drainase dengan panjang 76 m² dan pagar dengan panjang 28 m² di atas tanah milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia yang berlokasi di Desa Gerem, Jl. Raya Merak No. 50 RT.03/04, Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Cilegon (Banten) sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10.01.19.14.3.00046.

PT. Mitsubishi Chemical Indonesia memerintahkan H.Subadri untuk membongkar seluruh bangunan drainase dan pagar yang didirikan di atas tanah tersebut dan mengembalikan tanah dalam keadaan kosong sampai dengan akhir November 2016. Akan tetapi H.Subadri tidak menanggapi

permintaan dari PT. Mitsubishi Chemical Indonesia, karena ia tidak merasa bangunan drainase dan pagar miliknya dibangun di atas tanah milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia sebab bangunan drainase dan pagar tersebut dibangun di atas tanah milik H.Subadri sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 28.06.01.04.1.02362.

Pada tanggal 22 Januari 2018 PT. Mitsubishi Chemical Indonesia mengirimkan “Surat Pemberitahuan Kedua” kepada H.Subadri, isinya mengundang H.Subadri pada tanggal 30 Januari 2018 untuk membahas masalah tumpang tindih sebagian kepemilikan tanah secara musyawarah dalam menentukan titik batas (sepadan) antara tanah milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua, di Kantor PT. Mitsubishi Chemical Indonesia di Jl. Raya Merak. Kelurahan Gerem, Kecamatan Grogol, Kota Cilegon. Dari hasil rapat kedua belah pihak sepakat melakukan mediasi yang dilakukan oleh Pihak Ketiga yaitu Kantor Pertanahan Kota Cilegon.

Pada tanggal 13 September 2018 PT. Mitsubishi Chemical Indonesia mengirimkan surat ketiga “Pemberitahuan dan Undangan Persiapan Pengukuran Ulang Bersama” kepada H.Subadri. Hasil rapat tersebut diputuskan bahwa pada tanggal 14 September 2018 akan dilaksanakan Pengukuran Ulang Tanah Milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon. Berdasarkan hasil pengukuran ulang tersebut akan dibicarakan kembali secara musyawarah antara Para Pihak dan setuju untuk bersama-sama mencari solusi terbaik atas sengketa yang terjadi.

Kantor Pertanahan Kota Cilegon melakukan pengukuran tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia pada tahun 2016, sedangkan tanah Hak Milik H.Subadri telah dilakukan pengukuran pada tahun 2009, tetapi sebelum H.Subadri membeli tanah tersebut, pemilik tanah sebelumnya sudah pernah melakukan pengukuran tanah pada tahun 1995. Pada tanggal 14 September 2018 dilaksanakan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon atas tanah milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10.01.19.14.3.00046 dan tanah milik H.Subadri Sertipikat Hak Milik No. 28.06.01.04.1.02362 atas adanya bangunan drainase dan pagar, yang disaksikan oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, dan PT. Arisa Widya.

Kantor Pertanahan Kota Cilegon melakukan pengukuran tanah Hak Milik H. Subadri pada tahun 2009, tetapi sebelum H. Subadri membeli tanah tersebut, dan pemilik tanah sebelumnya sudah pernah melakukan pengukuran tanah pada tahun 1995. Pada tahun 2010 pengukuran tanah tersebut dilakukan oleh pemilik tanah sebelum PT. Mitsubishi Chemical Indonesia, maka PT. Mitsubishi Chemical Indonesia pada saat membeli tanah dari pemilik sebelumnya tidak diukur ulang lagi. Melainkan Kantor Pertanahan Kota Cilegon melakukan pengukuran tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia pada tahun 2016 setelah membeli tanah tersebut. Setelah selesai

pengukuran ulang tanah yang terdapat bangunan Drainase dan Pagar milik Pihak Kedua, Kantor Pertanahan Kota Cilegon menyatakan ada kesalahan pengukuran pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 10.01.19.14.3.00046 milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia yang diukur pada tahun 2010. Oleh karena itu, PT. Mitsubishi Chemical Indonesia baru menyadari bahwa tanah Hak Guna Bangunan miliknya terjadi tumpang tindih sebagian kepemilikan tanah dengan tanah Hak Milik H. Subadri yang terdapat bangunan Drainase dan Pagar. Kantor Pertanahan Kota Cilegon memutuskan bahwa tanah yang ada bangunan Drainase dengan panjang 76 m² dan Pagar dengan panjang 28 m² adalah milik H. Subadri sebagai Pihak Kedua. Karena setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon bangunan Drainase dan Pagar tersebut bahwa benar terletak pada Sertipikat Hak Milik No. 28.06.01.04.1.02362 milik H.Subadri.

Berdasarkan data hasil penelitian, berarti kasus sengketa pertanahan yang menjadi obyek penelitian ini, termasuk dalam sengketa mengenai data fisik tanahnya. Hal ini terjadi karena kesalahan administrasi Kantor Pertanahan Kota Cilegon dalam melakukan pengukuran dan pemetaan pada batas-batas bidang tanah, sehingga terjadi sengketa tumpang tindih (*overlapping*) dalam sertipikat. Hal ini mengandung arti bahwa Kantor Pertanahan Kota Cilegon tidak melakukan pemetaan tanah secara cermat dalam proses penerbitan sertipikat. Ketidaktelitian tersebut terjadi karena petugas pengukuran tidak menjalankan proses penelitian peta kepemilikan sebelum melakukan pengukuran sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah.

4.2 Mediasi Kepemilikan Sebagian Tanah Yang Di Kuasai Antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia Dengan H. Subadri Di Kota Cilegon

Penyelesaian sengketa pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/2016. Dalam aturan ini dibedakan jenis laporan berdasarkan dua mekanisme, yakni inisiatif dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan pengaduan masyarakat. Berdasarkan temuan dan aduan, dijalankan proses analisis secara terperinci untuk mengetahui kewenangan dalam kasus sengketa pertanahan tersebut. Adapun sengketa yang tercantum dalam peraturan ini adalah kesalahan prosedur pengukuran, kesalahan dalam perhitungan luas tanah, kesalahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah, kesalahan pendaftaran tanah adat, kesalahan penetapan kepemilikan tanah, kesalahan dalam proses penetapan tanah terlantar, kesalahan penerbitan sertipikat pengganti, informasi pertanahan, dan prosedur pemeberian izin, serta kesalahan lain yang diatur dalam undang-undang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dapat berinisiatif untuk menyelesaikan sengketa melalui proses mediasi, dengan tujuan untuk melakukan perundingan dengan

prinsip kekeluargaan sehingga menghasilkan kebaikan untuk semua pihak. Jika salah satu pihak menolak, maka penyelesaiannya diselesaikan melalui mekanisme litigasi. Secara teknis, mediasi dijalankan paling tidak 30 hari atau satu bulan dengan mediator yang berasal dari institusi terkait seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Apabila mediasi yang dijalankan menghasilkan kesepakatan, maka dibuatlah perjanjian perdamaian sesuai dengan berita acara mediasi yang sifatnya mengikat semua pihak yang bersengketa. Perjanjian tersebut kemudian didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sehingga menghasilkan kekuatan hukum. Sementara itu, mediasi dinilai tidak berhasil apabila salah satu pihak tidak memenuhi undangan selama tiga kali. Ketidakberhasilan mediasi kemudian dilanjutkan dengan penyelesaian oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan undang-undang. Meski demikian pelaksanaan mediasi dapat ditunda apabila sertipikat tengah berada dalam proses penyitaan oleh kepolisian atau lembaga penegak hukum lain, tanah objek pembatalan merupakan objek hak tanggungan, dan tanah telah dialihkan kepada pihak lainnya.

Berdasarkan data hasil penelitian ternyata dalam kasus sengketa kepemilikan tumpang tindih sebagian tanah milik PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dan H. Subadri memilih diselesaikan melalui jalur Mediasi dan Kantor Pertanahan Kota Cilegon bertindak sebagai mediator. Kantor Pertanahan Kota Cilegon memfasilitasi perlakuan yang adil terhadap Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan cara diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan sebagian kepemilikan tanah yang tumpang tindih tersebut. Disamping itu, Kantor Pertanahan Kota Cilegon memberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Cilegon hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kantor Pertanahan Kota Cilegon juga membantu setiap pihak yang bersengketa untuk mengelaborasi persoalan agar memberikan pemahaman bahwa masalah yang ada harus dihadapi secara bersama dan membantu setiap pihak untuk menemukan penyelesaian dengan cara pengukuran ulang terhadap tanah yang tumpang tindih.

Kantor Pertanahan Kota Cilegon mengajarkan kepada para pihak bagaimana terlibat dalam negosiasi pemecahan masalah secara efektif, menilai alternatif-alternatif dan menemukan pemecahan yang kreatif terhadap konflik para pihak. Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Cilegon mampu menjaga kepentingan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang bersengketa secara adil, ikut membantu menghasilkan alternatif penyelesaian, serta mendorong agar Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk

mencapai sejumlah kesepakatan yang dinilai dapat mengakhiri kasus persengketaan. Kantor Pertanahan Kota Cilegon dapat mempertemukan kepentingan-kepentingan Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang berbeda dan mencapai titik temu sebagai solusi pemecahan permasalahannya. Dalam kasus ini Kantor Pertanahan Kota Cilegon memberikan bantuan yang signifikan pada setiap Pihak yang bersengketa, karena melalui mediasi sehingga mampu memberi penyelesaian perdamaian antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dan H. Subadri. Hasil mediasi antara pihak bersengketa tercapai dengan ditandatangani Perjanjian Perdamaian oleh PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H.Subadri dengan memperhatikan kepentingan para pihak.

5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

- 1) Penyebab terjadinya sengketa kepemilikan yang tumpang tindih atas sebagian tanah yang di kuasai antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan H.Subadri di Kota Cilegon, disebabkan karena kesalahan dalam penentuan koordinat pemetaan, tumpang tindih ukuran luas tanah sehingga terjadi persinggungan dengan tanah lain yang telah bersertipikat, akurasi pengukuran yang rendah, dan adanya cacat data fisik lain. Dalam kasus ini tumpang tindih kepemilikan tanah terjadi karena pengukuran yang tidak akurat. Faktor tersebut timbul karena Kantor Pertanahan Kota Cilegon tidak melakukan pemetaan ulang di setiap daerah Kota Cilegon.
- 2) Para pihak yang bersengketa bersepakat penyelesaian sengketa melalui Mediasi (non litigasi) dan Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang terhadap tanah sengketa. Kantor Pertanahan Kota Cilegon sebagai mediator telah memberi penyelesaian perdamaian dengan memperhatikan kepentingan para pihak dengan dibuat Perjanjian Perdamaian yang mengikat para pihak dan ditandatangani oleh PT. Mitsubishi Chemical Indonesia (Pihak Pertama) dan H.Subadri (Pihak Kedua) dan Kantor Pertanahan Kota Cilegon (Mediator).

5.2 Saran

- 1) Kantor Pertanahan Kota Cilegon harus melakukan pemetaan dan pengukuran bidang-bidang tanah secara akurat agar tidak terjadi penerbitaan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih.
- 2) Sengketa hak atas tanah selayaknya diselesaikan secara mufakat melalui mediasi. Hal ini diprioritaskan karena banyaknya keuntungan yang bisa didapatkan melalui proses ini seperti proses penyelesaian yang singkat dan biaya penyelesaian yang lebih rendah dibandingkan dengan proses penyelesaian melalui lembaga peradilan.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Aartje Tehupelory, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta: Penebar Swadya Group, 2012.
- Ali, Zainuddin, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Ali, Zainuddin. Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Amirudin & Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Hartanto, Andy. Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), hal. 31.
- Anggiat PP & Sudjito. 2019. Masalah Tumpang Tindih Sertipikat, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*. 5(1), 129-135.
- Chandra, S., Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan, Jakarta: Grasindo, 2005
- Dworkin, Ronald, Legal Research, Daedalus: Spring, 1973.
- Harsono, Boedi, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, Metode Penelitian Hukum, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Parlindungan A.P, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Effendi, Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah, Jakarta: CV Rajawali, 1992, hal. 1-2.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 372/K/SIP/1976.
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia, 2015.
- Sutedi, Adrian, Sertipikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinaar Grafika, 2012.