

JURNAL HUKUM ACARA PERDATA

---

# ADHAPER

---

Vol. 1, No. 2, Juli – Desember 2015

- **Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)**  
*Aprila Niravita dan Rofi Wahanisa*

ISSN. 2442-9090

# ADHAPER

---

## DAFTAR ISI

<b>1. Problematika Penerapan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia</b>	
Candra Irawan .....	61–73
<b>2. Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)</b>	
Aprila Niravita dan Rofi Wahanisa .....	75–85
<b>3. Pemutusan Hubungan Kerja pada Badan Usaha Milik Negara: Studi Kasus Pemutusan Hubungan Kerja di PT. Pelindo II (Persero)</b>	
Sherly Ayuna Putri.....	87–100
<b>4. Sidang Keliling dan Prinsip-prinsip Hukum Acara Perdata: Studi Pengamatan Sidang Keliling di Pengadilan Agama Tasikmalaya</b>	
Hazar Kusmayanti, Eidy Sandra, dan Ria Novianti .....	101–116
<b>5. Proses Kepailitan oleh Debitor Sendiri dalam Kajian Hukum Acara Perdata dan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004</b>	
Rai Mantili.....	117–134
<b>6. Perkembangan Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Menuju Pembaruan Hukum Acara Perdata</b>	
Efa Laela Fakhriah .....	135–153
<b>7. Rekaman Pembicaraan Telepon sebagai Alat Bukti Perjanjian Bank dengan Nasabah pada <i>Bancassurance</i></b>	
Nancy S. Haliwela.....	155–170
<b>8. Mengevaluasi Pembuktian Sederhana dalam Kepailitan sebagai Perlindungan terhadap Dunia Usaha di Indonesia</b>	
Mulyani Zulaeha .....	171–187
<b>9. Patologi dalam Arbitrase Indonesia: Ketentuan Pembatalan Putusan Arbitrase dalam Pasal 70 UU No. 30/1999</b>	
Sujayadi.....	189–213
<b>10. Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata</b>	
Herowati Poesoko .....	215–237

## **EDITORIAL**

Dalam edisi kedua volume pertama ini, Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER akan menyajikan tulisan-tulisan hasil Konferensi Nasional Hukum Acara Perdata yang diselenggarakan di Ambon (2014) dan Surabaya (2015) yang merupakan artikel konseptual dan terdapat pula artikel hasil penelitian.

Artikel pertama akan mengulas permasalahan dalam pelaksanaan mediasi di pengadilan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi. Artikel kedua, ketiga, keempat dan kelima merupakan hasil penelitian empiris yang membahas berbagai prosedur penegakan hukum perdata, mulai dari sengketa pertanahan, perselisihan hubungan industrial, pelaksanaan sidang keliling Pengadilan Agama, dan prosedur kepailitan yang dimohonkan oleh Debitor sendiri. Artikel keenam dan ketujuh secara khusus berfokus pada perkembangan alat bukti dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan yang saat ini tidak saja terbatas pada lima alat bukti sebagaimana diatur di dalam HIR, RBG dan KUH Perdata. Artikel kedelapan akan mengulas permasalahan pembuktian sederhana dalam kepailitan sebagai upaya perlindungan bagi pelaku usaha. Artikel kesembilan menyoroti permasalahan yang ada di dalam ketentuan mengenai pembatalan putusan arbitrase sebagaimana diatur di dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Rangkaian artikel dalam jurnal ditutup dengan satu artikel yang membahas mengenai penemuan hukum dalam penyelesaian perkara perdata dengan merujuk pada prinsip-prinsip yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata.

Pemikiran-pemikiran yang tertuang di dalam artikel tersebut semoga dapat memberikan manfaat dan tentunya dorongan bagi berbagai pihak untuk memberikan perhatian pada pembaharuan Hukum Acara Perdata Indonesia yang harus diakui sudah cukup usang serta tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pembaharuan Hukum Acara Perdata diharapkan memberikan kepastian hukum dalam proses penegakan hukum perdata di Indonesia serta mampu beradaptasi dengan perkembangan jaman. Selamat membaca!

Surabaya, Oktober 2015

Redaktur

# TIPOLOGI SENGKETA TANAH DAN PILIHAN PENYELESAIANNYA (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG)

Aprila Niravita dan Rofi Wahanisa\*

## ABSTRAK

*Artikel ini berdasarkan inventarisasi kasus pertanahan di Kabupaten Semarang yang relatif cukup banyak. Berdasarkan data yang sudah di inventarisasi pada tahun 2012 terdapat 87 kasus, dan pada tahun 2013 terjadi peningkatan jumlah kasus yakni berjumlah 91 kasus. Upaya penyelesaian kasus pertanahan di Kabupaten Semarang pada umumnya diselesaikan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sedangkan secara litigasi pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Ungaran, Pengadilan Agama Ambarawa dan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang; sedangkan pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Semarang. Pilihan penyelesaian lebih banyak dilakukan melalui mediasi. Sedangkan peran seksi sengketa konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang lebih kepada proses penyelesaian kasus pertanahan berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.*

**Kata kunci:** tipologi sengketa, penyelesaian sengketa, kasus pertanahan

## LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber agraria yang memiliki nilai penting dan strategis di dalam kehidupan manusia. Selain bernilai sosial, tanah juga memiliki nilai politik, ekonomi dan kultural; sehingga tidak dapat dimungkiri bahwa semakin lama kebutuhan orang akan tanah semakin meningkat, sedangkan luas tanah yang tersedia semakin berkurang. Permasalahan tanah, semakin hari semakin berkembang. Tanah yang awalnya dimaknai sebagai hak privat atau hak individu dari masyarakat namun kenyataannya tanah merupakan aset. Persoalan tentang tanah tidak sekedar menjadi permasalahan privat individu, namun berkembang menjadi sengketa dan bahkan konflik yang tidak hanya bersifat horizontal antara individu namun juga bersifat vertikal, yaitu antara masyarakat, baik individu maupun kelompok, dengan pemerintah atau negara. Menurut Rusmadi Murad, sengketa tanah adalah timbulnya pengaduan dari

---

\* Para penulis adalah dosen pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, dapat dihubungi melalui e-mail niravitanugroho@gmail.com.

suatu pihak, baik orang ataupun badan hukum, yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>1</sup> Mencari solusi atas kasus-kasus pertanahan yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar permasalahan, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha-usaha penyelesaian akar masalah diharapkan kasus-kasus pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria yang mensejahterakan.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan, kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Semarang, di antaranya: 1) penguasaan tanah tanpa hak; 2) sengketa batas; 3) Sengketa waris; 4) jual berkali-kali; 5) sertifikat ganda; 6) sertifikat pengganti; 7) akta jual-beli palsu; 8) kekeliruan penunjukan batas; 9) tumpang tindih dan, 10) putusan pengadilan. Untuk melaksanakan Sebelas Agenda BPN RI, khususnya Agenda ke-5 yaitu menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis, serta amanat dari TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dengan tetap mengedepankan keadilan, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagaimana tugas pokok dan fungsinya dalam menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan, salah satunya ditempuh melalui jalur mediasi penyelesaian konflik beserta administrasinya.

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik ataupun sengketa. Menurut Moore jika konflik telah termanifestasikan, maka hal itu menjadi sengketa.<sup>2</sup> Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah: 1) tipologi sengketa-sengketa tanah di Kabupaten Semarang; 2) pilihan penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh masyarakat; dan 3) optimalisasi peran BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011.

Tipe penelitian yang dilakukan adalah yuridis-empiris dengan pertimbangan bahwa yang menjadi fokus penelitian ini adalah untuk mengetahui tipologi konflik yang terkait dengan pertanahan di Jawa Tengah, serta mengetahui apa yang menjadi pilihan dalam upaya penyelesaian konflik tersebut. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*), dan

---

<sup>1</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung, h. 22.

<sup>2</sup> Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, h. 22.

pendekatan kasus (*case approach*).<sup>3</sup> Pendekatan konsep dipergunakan untuk memahami konsep-konsep yang terkait dengan tipologi sengketa pertanahan yang terjadi di Jawa Tengah serta upaya penyelesaian yang dipilih masyarakat, serta untuk mengetahui peran dari BPN dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut. Pendekatan peraturan perundang-undangan untuk melihat apakah penormaannya dalam aturan hukum sudah tepat, sehingga tidak lagi memungkinkan adanya pemahaman yang ambigu dan kabur. Data penelitian atau bahan hukum meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan; dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari buku teks, jurnal ilmiah, pendapat para ahli serta hasil wawancara. Terhadap bahan hukum tersebut dilakukan analisis secara deskriptif-kualitatif untuk menghasilkan suatu kesimpulan dan rekomendasi penelitian. Kemudian, untuk menguji akurasi data melalui *validitas natural history*, yaitu data disebut valid secara natural apabila orang lain dapat menerima hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti.<sup>4</sup>

## PROSEDUR INVENTARISASI KASUS PERTANAHAN

Proses inventarisasi kasus pertanahan diatur pada Pasal 3 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu merekap berkas atau data pada setiap tahapan-tahapan yang meliputi pelayanan pengaduan dan informasi kasus, proses pengkajian kasus pertanahan dan penanganan kasus pertanahan.

Pada tahapan pelayanan pengaduan dan informasi kasus, berkas yang diinventaris adalah mengenai surat pengaduan yang secara tertulis sudah disampaikan di loket pengaduan, kemudian surat pengaduan sudah dicatat di register penerimaan pengaduan, kemudian surat diteruskan ke bidang sengketa konflik dan perkara, langkah selanjutnya adalah surat diberikan kepada pejabat yang berwenang memberi disposisi dari Kepala Kantor Pertanahan, kemudian setelah mendapat disposisi dari kepala kantor berkas pengaduan tersebut didistribusikan ke pelaksana/tim pengolah.

Pada tahap proses pengkajian kasus pertanahan, bagian seksi sengketa konflik dan perkara menganalisis mengenai akar dan sejarah kasus pertanahan, kemudian dari hasil analisis ini diketahui tipologi kasus, kemudian kasus pertanahan ini digolongkan dalam, sengketa, konflik atau perkara pertanahan, dalam proses pengkajian kasus pertanahan ada tiga macam pengkajian, yaitu:

---

<sup>3</sup> Marzuki, 2002, *Metodologi Riset*, UII Press, Yogyakarta, h. 37.

<sup>4</sup> Asmadi Alsa, 2004, *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 4.

1. Pengkajian sengketa pertanahan. Untuk sengketa pertanahan data yang diinventaris adalah akar, riwayat sengketa berdasarkan data yuridis, data fisik atau data pendukung lainnya, ini dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan, kemudian menghasilkan rekomendasi penanganan kasus sengketa pertanahan.
2. Pengkajian konflik pertanahan. Pada konflik pertanahan data yang diinventaris adalah data akar, riwayat konflik pertanahan berdasarkan data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya, ini dilakukan untuk mengetahui penyebab terjadinya konflik pertanahan yang kemudian menghasilkan rekomendasi untuk penanganan konflik pertanahan.
3. Pengkajian perkara pertanahan. Pada pengkajian pertanahan ini, data yang diinventaris adalah hasil kajian dalam rangka mengetahui pokok perkara atas gugatan dari penggugat, baik gugatan dalam perkara perdata atau gugatan dalam perkara tata usaha negara.

Tahapan penanganan kasus pertanahan dilakukan sesuai jenis kasus, yaitu sengketa pertanahan, konflik pertanahan atau perkara pertanahan. Pada penanganan sengketa pertanahan ini data yang diinventaris meliputi: data penelitian dari laporan pengaduan, data hasil penelitian lapangan, berkas penyelenggaraan gelar kasus, berkas risalah pengolahan data, dan berkas berita acara/surat/keputusan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa dan dari Tim Mediasi pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam penanganan konflik pertanahan, data yang diinventaris adalah: data penelitian dari pengolahan data pengaduan, data hasil penelitian lapangan, berkas penyelenggaraan gelar kasus, berkas risalah pengolahan data, berkas berita acara/surat/keputusan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa dan dari Tim Mediasi pada Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan pada penanganan perkara pertanahan data yang diinventaris adalah: surat panggilan dari pengadilan, surat tugas dan surat kuasa, jawaban, duplik, bukti atau saksi dari pihak Kantor Pertanahan, berkas atau data dari pemeriksaan setempat, berkas kesimpulan; berkas upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau perlawanan terhadap putusan pengadilan.

Pada tahap penyelesaian kasus pertanahan ini, ada tiga jenis proses penyelesaian kasus pertanahan, yaitu: pertama, penyelesaian kasus pertanahan melalui pengadilan; kedua, penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan; dan ketiga, bantuan dan perlindungan Hukum. Pada proses penyelesaian kasus pertanahan, bantuan dan perlindungan hukum diperlukan untuk mendukung proses pemeriksaan perkara yang mungkin memiliki aspek pidana. Bantuan dan perlindungan hukum diberikan pada setiap tingkat pemeriksaan perkara pidana, mulai tahapan penyelidikan, penyidikan hingga persidangan di pengadilan. Dalam penanganan perkara pidana maupun perdata di pengadilan, selalu harus disertai dengan suatu pendapat hukum.

## TIPOLOGI KASUS PERTANAHAN

Proses inventarisasi dan upaya penyelesaian kasus pertanahan ini diproses berdasarkan tipologi kasus pertanahan masing-masing. Dalam hal sengketa tanah sendiri sesungguhnya dimulai karena beberapa faktor, di antaranya: peraturan yang belum lengkap, ketidaksesuaian peraturan, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang keliru, ulah pemohon hak, dan adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>5</sup>

Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang diajukan dan ditangani melalui seksi sengketa konflik dan perkara pertanahan untuk diselesaikan baik melalui upaya di pengadilan atau di luar pengadilan. Tipologi-tipologi kasus pertanahan yang teridentifikasi dalam program prioritas penanganan kasus pertanahan meliputi:

**Penguasaan tanah tanpa hak**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

**Sengketa batas**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

**Sengketa waris**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

**Jual berkali-kali**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari satu orang.

**Sertifikat ganda**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.

**Sertifikat pengganti**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.

**Akta jual beli palsu**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya akta jual beli palsu.

---

<sup>5</sup> Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, h. 8.



**Kekeliruan penunjukan batas**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh BPN berdasarkan penunjukan batas yang salah.

**Tumpang tindih**, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.

**Putusan pengadilan**, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subjek atau objek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.<sup>6</sup>

## PILIHAN PENYELESAIAN SENGKETA OLEH MASYARAKAT

Jumlah kasus pertanahan yang diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang pada tahun 2012 sebanyak 58 kasus baru dan dengan 11 kasus di antaranya pada Januari adalah sisa tahun 2011 (total 69 kasus); dan pada tahun 2013 terdapat 78 kasus baru dan dua kasus di antaranya pada Januari 2013 adalah sisa dari tahun sebelumnya (total 80 kasus).

**Tabel 1.** Jumlah Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2012

No	Bulan	Kasus Masuk	Selesai Diproses	Belum Diproses
1	Januari	28	14	14
2	Februari	9	8	15
3	Maret	8	11	12
4	April	5	8	9
5	Mei	2	5	6
6	Juni	0	4	2
7	Juli	2	1	3
8	Agustus	4	3	4
9	September	6	5	5
10	Oktober	1	3	3
11	November	2	3	2
12	Desember	2	2	2
Jumlah Kasus		69	67	2

Sumber: *Arsip Seksi SKP Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2012*

Pada tahun 2012, dari 58 kasus pertanahan yang baru masuk terdapat 42 sengketa penguasaan, tiga sengketa waris, delapan sengketa jual beli, satu sengketa kekeliruan penunjukan batas dan enam sengketa tumpang tindih, dan pada tahun 2012 di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Dari total 69 kasus yang ditangani pada 2012, setelah

<sup>6</sup> Badan Pertanahan Nasional, <http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Penanganan-Kasus-Pertanahan>, diakses pada 27 Januari 2014. Data dilengkapi wawancara dengan Prayitno, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, 14 April 2014, transkrip wawancara ada pada penulis.

melalui upaya gelar internal, eksternal dan gelar mediasi, jumlah kasus pertanahan yang bisa diselesaikan berjumlah 67 kasus, dan sisanya masuk untuk diproses di tahun berikutnya.

Proses penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa. Menurut Phillip D. Bostwick yang dimaksud alternatif penyelesaian sengketa adalah seperangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan demi keuntungan para pihak serta mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi pengadilan.<sup>7</sup>

**Tabel 2.** Jumlah Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2013

No	Bulan	Kasus Masuk	Selesai di Proses	Belum diproses
1	Januari	12+2= 14	6	8
2	Februari	14	11	11
3	Maret	13	15	9
4	April	18	14	13
5	Mei	2	3	12
6	Juni	2	4	10
7	Juli	1	4	7
8	Agustus	3	2	8
9	September	3	3	8
10	Oktober	3	7	4
11	November	3	2	5
12	Desember	4	2	7
Jumlah Kasus		80	73	7

Sumber: *Arsip Seksi SKP Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Tahun 2013*

Pada tahun 2013, kasus pertanahan yang diproses untuk diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mengalami peningkatan, yakni terdapat 2 kasus sisa tahun 2012 dan 78 kasus yang masuk pada tahun 2013, dengan rincian berdasarkan tipologi kasus 66 sengketa penguasaan, 2 sengketa waris, 5 sengketa jual beli, 1 kasus kekeliruan penunjukan batas, dan 4 kasus tumpang tindih. Pada tahun tersebut dari 80 kasus yang masuk 73 kasus pertanahan ini bisa terselesaikan.

Dari jumlah kasus pertanahan yang masuk dan diselesaikan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat disimpulkan bahwa masyarakat lebih memilih untuk menyelesaikan kasusnya melalui jalur non-litigasi dalam hal ini adalah mediasi. Karakteristik dari mediasi berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa adalah: 1) privat sukarela dan konsensual (didasarkan atas kesepakatan para pihak); 2) kooperatif, tidak agresif/ bermusuhan dan tegang; 3) fleksibel dan tidak formal/ kaku; 4) kreatif dalam mencari penyelesaian masalah; 5) melibatkan partisipasi

<sup>7</sup> Elza Syarif, *Op.cit.*, h. 247.

aktif para pihak dan sumber daya yang mereka miliki; dan 6) bertujuan untuk mempertahankan hubungan baik.

## **OPTIMALISASI PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA PERTANAHAN**

Peran Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melaksanakan tugas sesuai dan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011, yakni melaksanakan tugas dan fungsinya pada setiap tahapan penyelesaian, tahapan-tahapan ini meliputi: a) tahap pelayanan pengaduan dan informasi kasus; b) tahap proses pengkajian kasus pertanahan; c) tahap penanganan kasus pertanahan; d) tahap penyelesaian kasus pertanahan; e) tahap bantuan dan perlindungan hukum.

Dalam tahap pelayanan pengaduan dan informasi kasus, adanya kasus pertanahan dapat disampaikan secara lisan atau tertulis atau bisa langsung disampaikan secara langsung ke Kantor Pertanahan, atau bisa secara daring melalui laman resmi BPN [<http://www.bpn.go.id>]. Laporan tersebut selanjutnya harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis oleh pemohon itu sendiri. Surat pengaduan kasus pertanahan paling sedikit memuat identitas pengadu, objek yang diperselisihkan, posisi kasus dan maksud pengaduan dengan dilampiri fotokopi identitas pengadu dan data pendukung yang berkaitan dengan pengaduan. Surat pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan dan kepada Pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan kemudian diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Selanjutnya dari pihak Kantor Pertanahan menanggapi dengan memberi tanggapan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan.<sup>8</sup>

Tahap selanjutnya adalah pengkajian kasus pertanahan ini, pengkajian akar dan riwayat sengketa, langkah ini dilakukan untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya dan potensi penyelesaian sengketa dengan cara meneliti dan menganalisis data sengketa yang terjadi. Hasil penelitian dan analisa data menghasilkan pokok permasalahan sengketa dan potensi penyelesaian sengketa. Pokok permasalahan pertanahan dilakukan telaah hukum berdasarkan data yuridis, data fisik dan/ atau data pendukung lainnya di mana hasil telaahan dilakukan kajian penerapan hukum yang selanjutnya menghasilkan rekomendasi penanganan

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Prayitno, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, 14 April 2014, transkrip wawancara ada pada penulis.

sengketa pertanahan. Ada tiga macam pengkajian, yaitu: a) pengkajian sengketa pertanahan; b) pengkajian konflik pertanahan; dan c) pengkajian perkara pertanahan.<sup>9</sup>

Lebih lanjut pada proses penanganan kasus pertanahan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Tidak terdapat tumpang tindih penguasaan, penggunaan, dan tumpang tindih pemilikan atas tanah. Terdapat tiga macam penanganan kasus pertanahan, yaitu:

1. Penanganan sengketa pertanahan dilakukan penelitian/pengolahan data pengaduan, penelitian lapangan dan penyelenggaraan gelar kasus. Gelar kasus dilakukan meliputi gelar kasus internal, gelar kasus eksternal dan gelar kasus mediasi. Dalam gelar kasus mediasi dilakukan penyusunan risalah pengolahan data, penyiapan berita acara/ surat keputusan, monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.<sup>10</sup> Terdapat beberapa keunggulan penyelesaian sengketa melalui mediasi, di antaranya: relatif lebih murah; adanya kecenderungan para pihak yang bersengketa untuk menerima dan rasa memiliki atas kesepakatan dalam mediasi; dapat menjadi dasar bagi para pihak untuk mengupayakan penyelesaian sengketa melalui negosiasi apabila terjadi sengketa di kemudian hari; terbuka kesempatan untuk mengungkap permasalahan-permasalahan yang menjadi dasar sengketa; dan memberikan peluang untuk saling percaya di antara pihak yang bersengketa untuk menghindari permusuhan dan perasaan dendam.
2. Penanganan konflik pertanahan dilakukan dengan proses yang kurang lebih sama dengan penanganan sengketa pertanahan dan dilakukan kajian secara komprehensif untuk mendapatkan akar permasalahan, pencegahan dan penyelesaian konflik pertanahan.<sup>11</sup>
3. Penanganan perkara pertanahan dilakukan dengan menempuh penyelesaian perkara di pengadilan secara perdata ataupun tata usaha negara yang melibatkan Kantor Pertanahan dan melakukan tindak lanjut atas putusan pengadilan. Prosedur yang dilakukan meliputi: penerimaan panggilan *relaas*; penyiapan surat tugas; penyiapan jawaban; penyiapan duplik; penyiapan bukti; penyiapan saksi; pemeriksaan setempat; kesimpulan; dan upaya hukum baik banding, kasasi, dan peninjauan kembali serta perlawanan terhadap putusan pengadilan.<sup>12</sup>

Pada tahapan penyelesaian kasus pertanahan, pihak Kantor Pertanahan wajib melaksanakan hasil putusan dari proses litigasi di pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap,

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Kod Hadisubroto, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, 21 April 2014, transkrip wawancara ada pada penulis.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Dwi Sugeng, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, 21 April 2014, transkrip wawancara ada pada penulis.

kecuali: 1) objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan; 2) objek putusan terdapat sita jaminan; 3) objek putusan terdapat gugatan dalam perkara lain. Dalam penyelesaian kasus-kasus pertanahan ini terdapat dua jalur, yaitu: penyelesaian melalui peradilan atau penyelesaian di luar pengadilan.<sup>13</sup>

Dalam tahap bantuan dan perlindungan hukum, Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melakukan bantuan hukum pada setiap kasus pertanahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Semarang. Dalam setiap kasus pertanahan seringkali Kantor Pertanahan diposisikan sebagai pihak turut tergugat, maka dari itu bagian sub seksi perkara pertanahan juga menyiapkan upaya hukum atas keterlibatannya dalam perkara pertanahan ini.<sup>14</sup>

## PENUTUP

Proses inventarisasi kasus pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dilakukan oleh pihak Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, hasil inventarisasi kasus pertanahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Semarang, pada tahun 2012 berjumlah 87 kasus dan pada tahun 2013 berjumlah 91 kasus. Berdasarkan data inventarisasi di bagian sengketa konflik dan perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, maka tipologi sengketa/ kasus yang sering muncul adalah kasus sengketa penguasaan, sengketa wanprestasi, sengketa jual beli, dan sengketa warisan. Mayoritas masyarakat yang bersengketa pertanahan melakukan pilihan penyelesaian melalui jalur non-litigasi, dibandingkan dengan melalui jalur litigasi. Jalur non litigasi yang dipilih adalah mediasi. Mediasi dilakukan di Kantor Pertanahan dengan adanya peran dari Seksi Sengketa Konflik dan Perkara yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Peranan Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam proses penyelesaian kasus pertanahan adalah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya pada setiap tahapan-tahapan berdasarkan prosedur yang berlaku, yang meliputi melayani proses pengaduan kasus pertanahan, melakukan pengkajian kasus pertanahan, proses penanganan kasus pertanahan yang meliputi gelar internal, gelar eksternal dan gelar mediasi, selanjutnya adalah penyelesaian kasus. Sedangkan untuk perkara pertanahan yang diproses di Pengadilan Negeri Ungaran, Pengadilan Agama Ambarawa, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, atau Pengadilan Tinggi Semarang, pihak Sub-seksi Perkara Pertanahan berperan mengikuti setiap

---

<sup>13</sup> *Supra note 8*

<sup>14</sup> *Ibid.*

proses persidangan, kemudian dari hasil putusan proses persidangan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang melaksanakan amar putusan yang berkekuatan hukum.

Berdasarkan hasil inventarisasi kasus pertanahan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, terdapat kecenderungan peningkatan jumlah kasus pertanahan dari tahun ke tahun, untuk itu harus dilaksanakan langkah-langkah preventif agar kasus-kasus pertanahan yang memiliki tipologi kasus sama tidak muncul secara berulang. Langkah yang dapat ditempuh di antaranya: memperbaiki sistem hukum pertanahan dan melakukan sosialisasi hukum pertanahan ini kepada seluruh warga masyarakat sehingga implementasi peraturan dapat berjalan dengan optimal. Meningkatkan kemampuan sumber daya manusia – khususnya staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara – khususnya dalam keterampilan dan keahlian menjadi mediator sengketa pertanahan.

## DAFTAR BACAAN

- Alsa, Asmadi, 2004, *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya Dalam Penelitian Psikologi*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2003, *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Marzuki. 2002, *Metodologi Riset*, UII Press, Yogyakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Syarief, Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.