



**ANALISIS YURIDIS MEDIASI PENAL DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

**Untuk memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum pada
Universitas Negeri Semarang**

**Oleh
Rizki Riolita
8111412018**

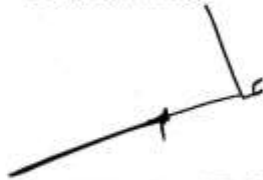
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2016**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan "*Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*" yang disusun oleh Rizki Riolita (8111412018) dan telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 30 Agustus 2016

Dosen Pembimbing I



Dr. Ali Masvhar, S.H., M.H.

NIP. 197511182003121002

Dosen Pembimbing II



Cahya Wulandari, S.H., M.Hum.

NIP. 198402242008122001

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Martitan, M.Hum.
NIP. 198205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi berjudul "*Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*" yang ditulis oleh Rizki Riolita (8111412018) telah dipertahankan di hadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji Utama,



Dr. Indah Sri Utari, S.H., M.Hum.
NIP. 196401132003122011

Penguji Anggota I



Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H

NIP. 197511182003121002

Penguji Anggota II



Cahya Wulandari, S.H., M.Hum.

NIP. 198402242008122001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Rizki Riolita menyatakan bahwa yang tertulis di dalam skripsi berjudul "*Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*" benar-benar hasil karya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, 30 Agustus 2016



Rizki Riolita
NIM. 8111412018

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMISI**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertan datangan dibawah ini :

Nama : RizkiRiolita
NIM : 8111412018
Program Studi : Ilmu hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah penulis yang berjudul "*Analisis Yuridis Mec'iasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*". Melalui Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Semarang, 30 Agustus 2016

Yang menyatakan,


Rizki Riolita
NIM. 8111412018

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

1. Yang penting tunjukan prestasi dan mutu yang konsisten dan jangan buang waktu yang tidak bermanfaat (B.J. Habibie)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ayah (Tamu Susanto) dan Ibu (Rita Kristianingrum) tercinta, yang tiada pernah putus do'a dan kasih sayang.
2. Adik-Adik saya (Fadiani Dwi Tantia dan Farel Adi Try Susanto) untuk do'a, semangat, dan dukungannya.
3. Cut Anisah, Nur Aeni, Medina, Siti Jauharotulaeni, Paramita, Desi dan Rizki Aisah, Yony, Nova, Oki Dwi Ernawati, yang selalu memberikan semangat baik suka maupun duka.
4. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2012.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmad dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik, dengan judul “**Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang**”. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Fathur Rokhman, M.Hum. Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si. Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
3. Dr. Martitah, M.Hum. Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang
4. Tri Sulistiyono, S.H., M.H. Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
5. Dr. Ali Masyhar, S.H., M.H. sebagai dosen pembimbing I yang bersedia meluangkan banyak waktu di tengah kesibukan beliau selama proses penulisan skripsi hingga selesai dan senantiasa membimbing dengan sabar dan memberikan motivasi, arahan serta masukan kepada penulis dalam penulisan skripsi.

6. Cahya Wulandari, S.H.,M.Hum. sebagai dosen pembimbing II yang dengan sabar mengarahkan dan membimbing dengan hati yang tulus, serta memberikan perhatian kepada penulis dalam menyusun skripsi ini, serta memberikan saran dan motivasi, kepada penulis selama penyusunan skripsi.
7. Drs. Herry Subondo,M.Hum. sebagai dosen wali yang selalu memberikan arahan kepada penulis.
8. Dr. Indah Sri Utari S.H, M.Hum. sebagai dosen penguji utama yang telah banyak memberikan bimbingan dan mengarahkan dengan penuh perhatian dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan setiap kata yang diucapkannya baik ketika menguji maupun merevisi skripsi penulis seperti ibu kandung penulis sendiri.
9. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, terima kasih telah memberikan banyak ilmu selama menempuh studi di kampus Konservasi ini.
10. Setiadjud, S.H. sebagai Kasubsi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang telah membekali ilmu dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Eni Setyosusilowati, S.H.,M.H. sebagai Kasubsi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang senantiasa memberikan informasi serta data yang dibutuhkan penulis guna menyelesaikan skripsi ini.
12. Antonius Oke Ardian Wicaksono, sebagai pihak pertama yang bersengketa, yang telah bersedia memberikan bantuan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan meluangkan waktu untuk penulis dalam melakukan wawancara.

13. Mutmainah, sebagai pihak kedua yang bersengketa, yang telah bersedia memberikan bantuan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan meluangkan waktu untuk penulis dalam melakukan wawancara.
14. Ayah dan Ibu saya (Tamu Susanto & Rita Kristianingrum) tersayang yang telah membesarkan saya dan selalu membimbing, mendukung, dan memotivasi saya, memberi masukan serta selalu mendoakkan saya untuk diberi segala kemudahan-kelancaran untuk mencapai kesuksesan dunia akhirat.
15. Adik-adik saya (Fadiani Dwi Tantia dan Farel Adi Try Susanto) yang selalu memberikan semangat, dan dukungan untuk selalu maju dalam setiap usaha yang dilakukan.
16. Keluarga besar saya yang telah mendoakan dan memberikan dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan dari pembaca untuk perbaikan skripsi ini lebih lanjut.

Semarang, Agustus 2016

Rizki Riolita
NIM. 8111412018

ABSTRAK

Rizki Riolita, 2016. *Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Skripsi, Bagian Pidana Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I : Dr, Ali Masyhar, S.H., M.H. Pembimbing II : Cahya Wulandari, S.H., M.Hum.

Kata Kunci : Mediasi, Sertifikat Ganda, Penyelesaian Sengketa Tanah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan tanah mempunyai kedudukan yang sedemikian pentingnya bagi manusia, sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki inilah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertifikat ganda (*overlapping*). Sertifikat ganda adalah sertifikat yang satu bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.

Permasalahan yang timbul dari penelitian ini adalah Bagaimana kedudukan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang ? dan Bagaimana proses pelaksanaan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda ? Tujuan penelitian ini, yaitu untuk menganalisis dan menjelaskan bagaimana kedudukan mediasi terhadap sertifikat ganda dan proses pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan pendekatan secara yuridis sosiologis, yaitu pendekatan melalui penelitian hukum yang berlaku dan menghubungkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat, sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian sertifikat ganda melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dari hasil penelitian terdapat kedudukan kasus SHM No. 756/Bambangkerop atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan SHGB No. 842/Bambangkerop atas nama Mutmainah terletak di Candi Sewu, Kel. Bambangkerop, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Maka dalam proses pelaksanaan dilakukan perjanjian penyelesaian sengketa dengan kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak dengan *win-win solution*, karena Mutmainah bersedia untuk ganti rugi kepada Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan sejumlah uang Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah). Dalam hal ini, Antonius Oke Ardian Wicaksono bersedia melepaskan hak atas tanahnya yang berstatus HM No.756/Bambangkerop, untuk dimatikan dan pelepasannya dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Simpulan dari penelitian, terjadi sengketa sertifikat ganda (*overlapping*) yang penyelesaiannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang secara non-litigasi dan hasil dari mediasi untuk mencapai kesepakatan para pihak. Saran, perlu penegasan mediasi penal dalam kasus sertifikat ganda dan lebih efektif dalam penyelesaian sertifikat ganda, agar tidak terjadi penerbitan sertifikat yang cacat hukum administratif.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Pembatasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7 Sistematika Penulisan Skripsi	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	13

2.2	Landasan Teori	15
2.2.1	Mediasi penal.....	15
2.2.2	Teori Penyelesaian Sengketa	17
2.2.2.1	Ide danPrinsip Kerja Mediasi Pidana	19
2.2.2.2	Model-model Mediasi Pidana.....	20
2.2.3	Asas-asas Alternatif Penyelesaian Sengketa	22
2.2.4	Tugas danWewenang Mediator	23
2.3	Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	25
2.3.1	Pendaftaran Tanah	25
2.3.2	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	26
2.3.3	Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	27
2.3.4	Sistem Pendaftaran Tanah	30
2.3.5	Fungsi Sertifikat Hak atas Tanah	34
2.3.6	Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	35
2.4	Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah	37
2.4.1	Sengketa Tanah	37
2.4.2	Faktor Penyebab timbulnya Sengketa Tanah	38
2.5	Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak atas Tanah.....	40
2.5.1	Sertifikat Hak atas Tanah	40
2.5.2	Sertifikat sebagai Alat Bukti Kuat	41
2.5.3	Kedudukan Sertifikat Tanah.....	42
2.6	Tinjauan Umum tentang Sertifikat Cacat Hukum	42
2.6.1	Sertifikat Cacat Hukum	42

2.6.2	Bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum	43
2.7	Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	46
2.7.1	Penyelesaian dengan ADR (<i>Alternative Dispute Resolution</i>) secara mediasi	48
2.7.2	Pembatalan Hak atas Tanah	51
2.8	Kerangka Pemikiran	52
 BAB III METODE PENELITIAN		
3.1	Pengertian Metode Penelitian.....	56
3.2	Jenis Penelitian.....	57
3.3	Lokasi Penelitian.....	58
3.4	Fokus Penelitian.....	59
3.5	Sumber Data Penelitian.....	59
3.6	Metode Penelitian Data	62
3.7	Validitas Data.....	65
3.8	Analisis Data	66
3.9	Prosedur Penelitian.....	68
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
4.1	Kedudukan Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	69
4.1.1	Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa terhadap Sertifikat Ganda	89
4.2	Pelaksanaan Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang	100

4.2.1 Analisis Yuridis Pelaksanaan Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang	115
BAB V PENUTUP	
5.1 SIMPULAN.....	129
5.2 SARAN	131
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR BAGAN

Bagan2.1 : Prosedur Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat (Permohonan Penegasan/Pengakuan Hak atas Tanah) Dan Jangka Waktu Penyelesaiannya	33
Bagan2.2 : Kerangka Pemikiran	52
Bagan3.1 : Teknik Triangulasi	66
Bagan3.2 : Komponen dan Alur Analisis Data Kualitatif	67
Bagan4.1 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	80
Bagan 4.3 : Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang	107
Bagan4.4 : Perjanjian Penyelesaian Sengketa (Perdamaian)	125

DAFTAR TABEL

Tabel4.2 : Rekapulasi Kegiatan Penanganan Kasus Pertanahan Melalui Mediasi

Penal di Kantor Peranahan Kota Semarang Tahun 2015 82

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat permohonan ijin penelitian

Lampiran 2 Usulan Bimbingan

Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Semarang

Lampiran 4 Pedoman Wawancara

Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara dengan Informan dan Responden

Lampiran 6 Surat Keterangan Bukti Wawancara

Lampiran 7 Kasus Pertanahan, Masalah Tanah HM No. 756/Bambangkerep dengan
HGB No. 842/Bambangkerep di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Lampiran 8 Formulir Laporan Selesai Bimbingan

Lampiran 9 Register Laporan Penanganan Kasus Pertanahan Melalui Mediasi
Penal Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2015

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan salah satu negara agraris, sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia, untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan. Sehingga tanah merupakan salah satu kelangsungan bagi kehidupan sumber daya alam untuk manusia dan kebutuhan pokok manusia, selain sandang, pangan dan perumahan. Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting karena disetiap aspek kehidupan manusia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah dan tidak jarang menyebabkan terjadinya sengketa tanah.

Begitu pentingnya makna tanah bagi kehidupan manusia, Urip Santoso dalam bukunya *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* mengemukakan bahwa: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria Nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya yang letak dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Sebagai tindak lanjut dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan sebutan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) (Santoso, 2005:50).

Sengketa sertifikat tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan masyarakat yang tidak jujur dalam permohonan dan pengukuran tanah kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dan ada pula dikarenakan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian ketidak cermatan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang. Maka dengan adanya berbagai permasalahan sengketa sertifikat tanah, Badan pertanahan nasional tidak lepas tangan dalam permasalahan yang terjadi (Sutedi, 2012:269).

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dan digantikan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kasus pertanahan yang terjadi ialah sengketa, konflik dan perkara pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, maka pemerintah telah menekankan pentingnya pengurusan sertifikat atas tanah dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c tersebut di atas, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak sertifikat tanah yang diterbitkan adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti bahwa sertifikat tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang pendaftaran tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan alat bukti yang kuat hak atas tanah yaitu sertifikat. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Setiap tahun sengketa tanah yang ada di dalam masyarakat semakin meningkat dan terjadi hampir diseluruh daerah di Indonesia baik di perkotaan maupun di pedesaan, yaitu dengan banyak terjadi sengketa berkaitan dengan tanah. Salah satu sengketa yang sering terjadi adalah masalah sertifikat palsu, asli tapi palsu bahkan sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat-sertifikat yang menyuratkan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Sehingga untuk pemegang perlu mencari informasi lebih dahulu tentang kebenaran data fisik dan kebenaran data yuridis yang tertera dalam sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat (Chomzah, 2002:139).

Salah satu bentuk dari alternatif penyelesaian sengketa ialah Mediasi. Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan (non litigasi) dengan bantuan orang lain atau pihak ketiga yang netral

dan tidak memihak serta tidak sebagai pengambil keputusan yang disebut mediator. Tujuannya disini ialah untuk mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa yang sedang mereka hadapi tanpa ada yang merasa dikalahkan. Maka bisa disimpulkan bahwa mediasi penal merupakan proses pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bermasalah untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan yang memuaskan dan dapat mengembalikan keseimbangan kepentingan terutama korban yang telah dirugikan akibat perbuatan pelaku tindak pidana, pihak luar dalam hal ini mediator hanya bersifat pasif, hanya menyediakan tempat untuk komunikasi dan diskusi antara korban dan pelaku sehingga masing-masing pihak bisa mengemukakan keinginannya. Untuk hasil keputusan tetap diserahkan kembali kepada kedua belah pihak baik korban dan pelaku.

Sengketa tanah bersertifikat ganda dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia adalah sertifikat ganda merupakan bentuk produk hukum sertifikat yang salah, sertifikat ganda merupakan bentuk kriminalisasi dalam pendaftaran tanah dan sertifikat ganda merupakan bentuk pemalsuan sertifikat. Tahapan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda yang dilakukan di Indonesia terdiri dari dua tahapan, yakni tahapan penyelesaian dalam peradilan dan tahapan penyelesaian di luar peradilan (Deky Purwanto Bagali, 2015:13)

Sengketa sertifikat tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan masyarakat yang tidak jujur dalam permohonan dan pengukuran tanah kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dan ada pula dikarenakan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian

ketidak cermatan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sebagai contoh kasus mengenai sertifikat ganda yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Bambankerep seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Perihal permasalahan tanah yang terjadi yang berakibat sertifikat tumpang tindih (*overlapping*). Pada Hak Guna Bangunan Nomor 842/Bambankerep seluas 316 M² (Tiga ratus enam belas ribu meter persegi) atas nama Mutmainah terletak di jalan Candi Sewu II Nomor 512, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Bahwa Antonius Oke Ardian Wicaksono keberatan dengan adanya kepemilikan Mutmainah dengan bukti kepemilikan Hak Guna Bangunan Nomor 842 yang berada di atas tanah miliknya yang telah bersertifikat hak milik Nomor 756/Bambankerep.

Dalam uraian kasus diatas sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Dengan timbulnya berbagai macam permasalahan tentang penerbitan hak atas tanah yang bisa mengakibatkan sertifikat ganda yang disebabkan oleh

kejadian-kejadian yang tidak dikehendaki. Hal ini sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan penyelesaian hukum terhadap sertifikat ganda. Berdasarkan latar belakang uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul: **“Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat diidentifikasi masalah yang ditemukan yaitu: Masalah tumpang tindih kepemilikan lahan menjadi masalah yang ditemukan di berbagai daerah, sebagai contoh : di Kota Semarang terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku sebagai pemilik sah, dan masing-masing pihak memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut sehingga timbulkan kasus sertifikat ganda. Disini peneliti mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

- 1) Akibat hukum adanya penerbitan sertifikat ganda hak atas tanah oleh Kantor Pertanaha Kota Semarang.
- 2) Faktor-faktor penyebab diterbitkanya kepemilikan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- 3) Kelalaian pihak Kantor Pertanahan dengan tidak memeriksa pemetaan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan terhadap pengajuan sertifikat tanah sehingga menimbulkan sertifikat ganda.
- 4) Kedudukan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- 5) Pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah dalam sertifikat ganda yang mengedepankan perdamaian antara kedua belah pihak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.3 Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah beberapa hal yaitu banyaknya sengketa tanah yang ada di Indonesia, salah satunya terkait penerbitan sertifikat ganda hak atas tanah. Perkara sengketa kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah, yaitu tumpang tindih atas sertifikat hak milik atas tanah terjadi di Candi sewu, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yang diselesaikan melalui mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pembatasan masalah ini diharapkan peneliti dapat lebih fokus dalam mengkaji dan menelaah permasalahan mengenai :

1. Kedudukan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa tanah dalam pemeliharaan data pertanahan dan pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Proses pelaksanaan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terkait terjadinya sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka penyusun sampaikan dua hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa tanah terkait terjadinya sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

2. Bagaimana pelaksanaan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan penguatan pemahaman tentang kedudukan putusan mediasi penal terhadap penyelesaian sengketa tanah terkait terjadinya sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian dan penulisan ini meliputi manfaat teoritis dan manfaat praktis yaitu :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum di bidang pertanahan mengenai penyelesaian sengketa pertanahan yang berkaitan dengan adanya sertifikat ganda (*overlapping*) dan kedudukan mediasi penal. Selain itu memperluas pengetahuan tentang Analisis yuridis mediasi penal dalam penyelesaian sengketa pertanahan terdapat sertifikat ganda

b. Manfaat Praktis

Sebagai Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi peneliti, Kantor Pertanahan Kota Semarang, masyarakat, dan peneliti lain.

1. Bagi Penulis

Penulis dapat mengetahui proses pelaksanaan mediasi penal dan kedudukan putusan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda. Serta guna memenuhi tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi strata satu pada prodi ilmu hukum Universitas Negeri Semarang.

2. Bagi institusi (BPN) Kota Semarang

Bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dengan selesainya penelitian ini dapat mengevaluasi faktor yang menjadi penyebab terjadinya penerbitan sertifikat ganda untuk dicarikan bagaimana solusi penyelesaiannya, sehingga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tidak terjadi penerbitan sertifikat ganda.

3. Bagi Lembaga Pendidikan

Setelah selesainya penelitian ini akan didapatkan suatu gambaran yang konkrit antara teori hukum yang dilaksanakan di lembaga pendidikan dan gambaran tentang keadaan yang nyata di masyarakat, sehingga apa yang didapat mahasiswa dalam pendidikan akan ada keterkaitan dengan masalah-masalah yang ada di masyarakat.

4. Bagi Masyarakat Kota Semarang

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pengetahuan dan sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan sertifikat ganda dan mengetahui bagaimana kinerja Kantor Pertanahan Kota Semarang.

1.7 Sitematika Penulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami tugas akhir serta memberikan gambaran yang menyeluruh secara garis besar, sistematika tugas akhir sebagai berikut:

1. Bagian Awal Skripsi

Bagian ini terdiri atas sampul, lembar kosong berlogo Universitas Negeri Semarang, lembar judul, lembar persetujuan pembimbing, lembar pengesahan kelulusan, lembar pernyataan orisinalitas, pernyataan persetujuan publikasi karya ilmiah, untuk kepentingan akademis, lembar motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, daftar isi, daftar bagan, daftar tabel, dan daftar lampiran.

2. Bagian Isi Skripsi

Bagian pokok skripsi mengandung 5 (lima) bab yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan serta penutup.

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan

penelitian, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka, landasan teori, dan kerangka pemikiran yang mendasari penulisan ini yaitu pada tinjauan pustaka yang akan dijabarkan mengenai tinjauan terdahulu mengenai sertifikat ganda, pendaftaran tanah, sengketa sertifikat tanah, sertifikat cacat hukum atau sertifikat ganda, penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah, penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, penyelesaian melalui peradilan, dan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Kemudian landasan teori dijabarkan mengenai teori-teori mediasi penal, dan pelaksanaan dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi penal di kantor pertanahan kota semarang. Pada bagian tinjauan pustaka yang terakhir yaitu kerangka pemikiran yang akan disajikan dalam bentuk bagan disertai dengan penjelasannya.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis penelitian, metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, fokus penelitian, sumber data, metode teknik pengumpulan data, keabsahan data, dan metode analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasannya, yang merupakan bagian pokok dari keseluruhan penulisan skripsi yang membahas menguraikan dan menganalisa rumusan permasalahan penelitian yang meliputi: bagaimana kedudukan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan bagaimana pelaksanaan dalam penyelesaian sengketa tanah di Kota Semarang melalui mediasi penal oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

BAB V: PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab terakhir yang berisi simpulan dan saran dari pembahasan yang diuraikan diatas.

3. Bagian Akhir Skripsi

Bab ini berisi tentang bagian akhir dari skripsi yang berisi tentang daftar pustaka dan lampiran.

A. DAFTAR PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang daftar pustaka yang merupakan keterangan dari sumber literatur yang digunakan dalam penyusunan skripsi.

B. LAMPIRAN

Pada bab ini berisi tentang Lampiran dipakai untuk mendapatkan data dan keterangan yang melengkapi uraian skripsi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian melakukan penelitian mengenai sertifikat ganda sudah pernah dilakukan sebelumnya, seperti oleh Abdullah (2008) dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam hal terdapat Sertifikat Ganda di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (Studi Kasus Putusan Nomor: 108/ Pdt.G/ 1999/Pn/ Tng)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab utama timbulnya sertifikat ganda dalam kasus ini adalah keterangan palsu dari pihak yang mengatasnamakan pemilik sesungguhnya yaitu Santoso Panji untuk pembuatan sertifikat pengganti karena hilang dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini lebih menitikberatkan pada asas pembuktian kepemilikan secara hukum perdata, sehingga tidak tersurat secara jelas penggunaan hukum agraria dalam penyelesaian perkara ini. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang telah diuraikan diatas adalah : Fokus penelitian ini yaitu Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan terhadap penerbitan sertifikat ganda. Dalam hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang berupa sertifikat belum bisa memberi rasa aman bagi masyarakat pada umumnya di Indonesia, sengketa kepemilikan hak milik terjadi karena terbitnya sertifikat ganda dan dengan terbitnya sertifikat ganda ini masyarakat kurang percaya dan menimbulkan kesan betapa alat bukti berupa sertifikat belum menjamin kuatnya hak seorang atas

tanah, hal ini juga membuktikan bahwa surat hak milik berupa sertifikat dan pendaftaran tanah belum bisa memberikan solusi terhadap sengketa tanah yang ada saat ini.

Penelitian Siahaan (2009) dengan judul “Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadinya sertifikat ganda merupakan akibat kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan, iktikad tidak baik dari pemohon yang dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar. Sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa sertifikat ganda, maka para pihak menggugat ke pengadilan tata usaha negara untuk memeriksa keabsahan sertifikat hak masing-masing serta sanksi-sanksi berupa sanksi administratif yaitu pemecatan petugas yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajiban pejabat yang bertugas, sanksi perdata yaitu ganti rugi dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdata dengan mengganti rugi kerugian para pihak, dan sanksi pidana yaitu tindakan kurungan penjara bagi pejabat maupun salah satu pihak yang terbukti bersalah di pengadilan sebagai efek jera.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang telah diuraikan di atas adalah: Fokus penelitian ini yaitu Analisis Yuridis Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan terhadap penerbitan sertifikat ganda. Studi penelitian dilakukan terhadap kasus sertifikat ganda dalam perjanjian penyelesaian

sengketa melalui mediasi penal dengan kesepakatan para pihak yang sudah di putuskan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Mediasi Penal

Menurut Barda Nawawi Arief, mediasi penal (*penal mediation*) sering juga disebut dengan berbagai istilah, antara lain : “*Mediation in criminal cases*” atau “*Mediation in penal matters*” yang dalam istilah Belanda disebut *strafbemiddeling*, dalam istilah Jerman disebut “*Der Aubergerichtliche Tatausgleich*” dan dalam istilah Perancis disebut “*de mediation penale*”. Karena mediasi penal terutama mempertemukan antara pelaku tindak pidana dengan korban, maka mediasi penal ini sering juga dikenal dengan istilah “*Victim Offender Mediation*” (VOM), *Tater Opfer Ausgleich* (TOA), atau *Offender victim Arrangement* (OVA) (Nawawi Arief, 2012:1)

Menurut *Martin Wright* mendefinisikan mediasi penal sebagai suatu proses dimana korban (korban-korban) dan pelaku (pelaku-pelaku) berkomunikasi dengan bantuan pihak ketiga yang tidak memihak, baik secara langsung (bertatap muka) maupun secara tidak langsung melalui pihak ketiga, menyanggulkan/memungkinkan korban mengekspresikan kebutuhan kebutuhan dan perasaan-perasaan mereka dan pelaku untuk menerima dan bertindak berdasarkan tanggung jawab mereka (Suseno *et al*, 2013:44).

Menurut *Stuart M. Widman* merumuskan mediasi pidana sebagai suatu proses dimana seorang mediator memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara pihak-pihak untuk membantu mereka dalam mencapai suatu perjanjian sukarela

mengenai sengketa mereka, sedangkan menurut *Mark William Baker* mediasi penal adalah proses tentang membawa korban-korban dan pelaku-pelaku bersama-sama untuk mencapai suatu perjanjian timbal balik dengan restitusi sebagai pijakan norma (*Suseno et al*, 2013:45).

Menurut Hasan Alwih (2015:892) dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan batasan bahwa ”mediasi adalah proses pengikutsertakan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat. Mediator adalah perantara (penghubung, penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa itu”. Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. *Pertama*, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antara dua pihak atau lebih. *Kedua*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. *Ketiga*, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.

Pada prinsipnya, tindak pidana yang terjadi di masyarakat, dapat diselesaikan melalui 2 (dua) cara. *Pertama*, melalui upaya penal, dalam upaya penal tindak pidana yang dilakukan diarahkan untuk menempuh proses hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan kata lain muara dari upaya penal adalah proses litigasi. *Kedua*, melalui upaya non penal yaitu lebih mengedepankan sifat pencegahan (*preventive*) terhadap tindak pidana yang terjadi (*Nawawi Arief*, 2002:42).

Menurut *Christopher W. Moore*, mediasi adalah intervensi dalam sebuah sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang bisa diterima pihak yang bersengketa, bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak dan bersifat netral. Pihak ketiga ini tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan. Dia bertugas untuk membantu pihak-pihak yang bertikai agar secara sukarela mau mencapai kata sepakat yang diterima oleh masing-masing pihak dalam sebuah persengketaan (Usman, 2003:80).

Ada tiga alasan urgensi mediasi pidana dimasukkan dalam sistem peradilan pidana, yaitu: *pertama*, mediasi pidana memiliki dampak potensial yang sangat besar dalam mengurangi dan mengendalikan penumpukan perkara pidana. Mediasi dengan cepat menuntaskan perselisihan dan sering mengakibatkan pelaku menghindari dakwaan-dakwaan pidana, dan korban menerima restitusi dengan kesepakatan dalam mediasi. *Kedua*, mediasi dapat didamaikan (*plea cases*) yang diubah menjadi *traditional plea bargaining*, sehingga membentuk model mediasi pidana yang digunakan sebagai sarana alternatif resolusi kasus untuk mengurangi beban sistem peradilan pidana. *Ketiga*, mediasi memfasilitasi interaksi korban-pelaku setelah kesalahan ditentukan dalam proses adjudikasi (Suseno *et al*, 2013:45).

2.2.2 Teori-teori Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian suatu konflik maupun sengketa yang timbul di masyarakat dapat menggunakan dua cara untuk penyelesaiannya yaitu, *Pertama* adalah cara litigasi (Pengadilan) atau penyelesaian di dalam persidangan. *Kedua* adalah proses penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi (di luar pengadilan) atau bersifat

win-win solution. Mekanisme penyelesaian yang bersifat *win-win solution* disebut dengan penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution (ADR)*).

Hal ini sesuai yang telah ditetapkan dalam Pasal 1 butir (10) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang alternatif penyelesaian sengketa menyatakan:

”Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.

Berkaitan dengan alternatif penyelesaian sengketa (ADR), pilihan penggunaan konsep ADR sekarang ini tidak saja diterapkan pada ranah hukum perdata tetapi juga sudah banyak digunakan pada ranah hukum pidana (mediasi penal). Adapun bentuk-bentuk mediasi menurut *Lourence Boulle* yaitu: (Agus Mahendra, 2013:14)

1. ***Statement Mediation (Compromis Mediation)***, model ini bertujuan mempertemukan posisi tawar para pihak sampai ke suatu titik yang dapat mereka sepakati
2. ***Facilitative Mediation (Interest-Based, Problem-Solving, dan Rational-Analytic Mediation)***, model ini paling sering dipergunakan dalam praktik mediasi, fokus terletak pada pencapaian kesepakatan yang memuaskan sesuai kebutuhan semua pihak.
3. ***Transformative Mediation (Therapeutic dan Reconciliation Mediation)***, model ini meyakini bahwa para pihak yang terlibat mempunyai kemampuan untuk merubah melalui proses mediasi, disini para pihak terlibat langsung untuk menentukan proses mediasi yang diinginkan.

4. Evaluation Mediation (Advisory, Managerial, dan Normative Mediation),
 model ini terkait dengan pencapaian kesepakatan berdasarkan hak hukum
 (*Legal Right*) yang dimiliki oleh para pihak.

2.2.2.1 Ide dan Prinsip Kerja Mediasi Pidana

Adapun ide dan prinsip dari Mediasi penal (Nawawi Arief, 2012: 4)

1) Penanganan konflik (*Conflict Handling/ Konfliktbearbeitung*)

Tugas mediator adalah membuat para pihak melupakan kerangka hukum dan mendorong mereka terlibat dalam proses komunikasi. Hal ini didasarkan pada ide, bahwa kejahatan telah menimbulkan konflik interpersonal. Konflik itulah yang dituju oleh proses mediasi.

2) Berorientasi pada proses (*Process Orientation/ Prozessorientierung*)

Mediasi penal lebih berorientasi pada kualitas proses daripada hasil, yaitu : menyadarkan pelaku tindak pidana akan kesalahannya, kebutuhan-kebutuhan konflik terpecahkan, ketenangan korban dari rasa takut dsb.

3) Proses informal (*Informal Proceeding - Informalitat*)

Mediasi penal merupakan suatu proses yang informal, tidak bersifat birokratis, menghindari prosedur hukum yang ketat.

4) Ada partisipasi aktif dan otonom para pihak (*Active and Autonomous Participation - Parteiautonomie/ Subjektivierung*)

Para pihak (pelaku dan korban) tidak dilihat sebagai objek dari prosedur hukum pidana, tetapi lebih sebagai subjek yang mempunyai

tanggungjawab pribadi dan kemampuan untuk berbuat. Mereka diharapkan berbuat atas kehendaknya sendiri.

2.2.2.2 Model-model Mediasi Pidana

Berdasarkan Komparasi implementasi Mediasi Penal dari beberapa Negara tersebut, Barda Nawawi Arief selanjutnya mengelompokan Mediasi penal dalam "*Explanatory Memorandum*" dari rekomendasi Dewan Eropa No. R. (99) 19 tentang "*Mediation in Penal Matters*", dikemukakan model atau bentuk mediasi penal sebagai berikut: (Nawawi Arief, 2012: 5-10)

a. Model Informal Mediation

Model ini dilaksanakan oleh personil peradilan pidana (*criminal justice personnel*) dalam tugas normalnya, yaitu dapat dilakukan oleh Jaksa Penuntut Umum dengan mengundang para pihak untuk melakukan penyelesaian informal dengan tujuan tidak melanjutkan penuntutan apabila tercapai kesepakatan. Pada model ini dapat dilakukan oleh pekerja sosial atau pejabat pengawai (*probation officer*), oleh pejabat polisi atau Hakim.

b. Model Traditional Village or Tribal Moots

Menurut model ini, seluruh masyarakat bertemu untuk memecahkan konflik kejahatan diantara warganya dan terdapat pada beberapa negara yang kurang maju dan berada di wilayah pedesaan/pedalaman. Asasnya, model ini mendahulukan hukum barat dan telah memberi inspirasi bagi kebanyakan program-program mediasi modern. Program mediasi modern sering mencoba memperkenalkan

berbagai keuntungan dari pertemuan suku (*tribal moots*) dalam bentuk yang disesuaikan dengan struktur masyarakat modern dan hak-hak individu yang diakuinya menurut hukum.

c. Model Victim-Offender Mediation

Menurut model ini maka mediasi antara korban dan pelaku merupakan model yang paling sering ada dalam pikiran orang. Model ini melibatkan berbagai pihak yang bertemu dengan dihadiri oleh mediator yang ditunjuk. Banyak variasi dari model ini. Mediatornya dapat berasal dari pejabat formal, mediator independen, atau kombinasi. Mediasi ini dapat diadakan pada setiap tahapan proses, baik pada tahap penyidikan oleh polisi, tahap penuntutan, tahap pemidanaan atau setelah pemidanaan. Model ini ada yang diterapkan untuk semua tipe pelaku tindak pidana, ada yang untuk tipe tindak pidana tertentu (misalnya pengutulan, perampokan dan tindak kekerasan). Ada yang terutama ditujukan pada pelaku anak, pelaku pemula, namun ada juga untuk delikdelik berat dan bahkan untuk *recidivist*.

d. Model Reparation Negotiation Programmes

Model ini semata-mata untuk menaksir atau menilai kompensasi atau perbaikan yang harus dibayar oleh pelaku tindak pidana kepada korban, biasanya pada saat pemeriksaan di pengadilan. Program ini berhubungan dengan rekonsiliasi antara para pihak, tetapi hanya berkaitan dengan perencanaan perbaikan materiel. Dalam model ini, pelaku tidak

pidana dapat dikenakan program kerja agar dapat menyimpan uang untuk membayar ganti rugi/kompensasi.

e. Model Community Panels of Courts

Model ini merupakan program untuk membelokan kasus pidana dari penuntutan atau peradilan pada prosedur masyarakat yang lebih fleksibel dan informal dan sering melibatkan unsur mediasi atau negosiasi.

f. Model Family and Community Group Conferences

Model ini telah dikembangkan di Australia dan *New Zealand*, yang melibatkan partisipasi masyarakat dalam SPP (sistem peradilan pidana). Tidak hanya melibatkan korban dan pelaku tindak pidana, tetapi juga keluarga pelaku dan warga masyarakat lainnya, pejabat tertentu (seperti polisi dan hakim anak) dan para pendukung korban. Pelaku dan keluarganya diharapkan menghasilkan kesepakatan yang komprehensif dan memuaskan korban serta dapat membantu untuk menjaga si pelaku keluar dari kesusahan/persoalan berikutnya.

2.2.3 Asas-asas Alternatif Penyelesaian Sengketa

- a. Asas itikad baik, yaitu keinginan dari para pihak untuk menentukan penyelesaian sengketa yang akan datang maupun yang sedang mereka hadapi.
- b. Asas kontraktual, yaitu adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
- c. Asas mengikat, yaitu para pihak wajib untuk mematuhi apa yang telah disepakati.

- d. Asas kebebasan berkontrak, yaitu para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan. Hal ini berartikesepakatan mengenai tempat dan jenis penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
- e. Asas kerahasiaan, yaitu penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa (Sembiring, 2011:11-12).

2.2.4 Tugas dan Wewenang Mediator

Tugas-tugas mediator dalam menjalankan fungsinya dalam proses mediasi adalah sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 15 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 sebagai berikut:

1. Mediator wajib mempersiapkan usulan jadwal pertemuan mediasi kepada para pihak untuk dibahas dan disepakati.
2. Mediator wajib mendorong para pihak untuk secara langsung berperan dalam proses mediasi.
3. Apabila dianggap perlu, mediator dapat melakukan kaukus atau pertemuan terpisah selama proses mediasi berlangsung.
4. Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan mereka dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi para pihak (Sembiring, 2011:37).

Pada saat menjalankan fungsinya, mediator memiliki kewenangan untuk menyatakan bahwa mediasi yang sedang dijalankan dinyatakan gagal dengan mendasarkan alasan kegagalan tersebut sebagai berikut:

- a. Jika para pihak telah dua kali berturut-turut tidak menghadiri pertemuan mediasi meskipun telah dipanggil secara patut.
- b. Mediator memahami bahwa dalam sengketa yang sedang diperiksa melibatkan aset, harta kekayaan, atau kepentingan yang nyata berkaitan dengan pihak yang tidak disebutkan dalam surat gugatan sehingga para pihak dianggap tidak lengkap (Sembiring, 2011:36). Adapun peran dan beberapa tipe mediator antara lain sebagai berikut:

a) Peran Mediator dan Tipe Mediator

Peran Mediator terhadap pelembagaan mediasi atas sengketa memiliki peran penting, dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 memberikan ketegasan peran mediator. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian (Margono, 2010:122).

Menurut *Christoper Moore* membagi mediator kedalam 3 (tiga) tipologi yaitu: (Soetrisno, 2010:67)

- a. *Social Network Mediator*, yaitu mereka yang dipercaya oleh pihak yang bertikai, untuk mempertahankan keserasian atau hubungan baik dalam komunitas dimana para pihak menjadi bagiannya seperti tetua adat, pemimpin agama, kepala desa/lurah, asosiasi.

- b. *Authoritatif mediator*, yaitu dimana mediator memiliki posisi kuat dan berpengaruh dan berpotensi untuk mempengaruhi hasil akhir dari proses mediasi.
- c. *Independent mediator*, yaitu mediator yang menjaga jarak terhadap masalah maupun pihak yang bersengketa, mediator profesional spesialis dalam menyelesaikan permasalahan yang mereka hadapi

2.3 Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

2.3.1 Pendaftaran Tanah (*Legal Cadaster*)

Pendaftaran berasal dari kata *Cadaster* (Bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah (Parlindungan, 1988:2).

Menurut Sutedi (2012:59), pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan pengertian diatas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah atas dasar ketentuan Pasal 19 Ayat (3) UUPA yaitu :

- a. Penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan didaerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi dari pada di daerah pedesaan.
- b. Pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah pedesaan, pendaftaran tanah bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah (Santoso, 2005:22).

2.3.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang sifatnya *recht kadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan untuk mewujudkan kepastian hukum diperlukan pelaksanaan dari hukum itu sendiri.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan lainnya ada pada pasal-pasal dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya, yaitu:

Pasal 23 ayat (1) UUPA berbunyi :

“Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

Pasal 32 ayat (1) UUPA berbunyi:

“Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

Sedangkan Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi:

“Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”.

Menurut Elza Syarief, (2012:165). Kepastian hukum merupakan tujuan Undang-undang Pokok Agraria. Demi cita-cita kepastian hukum UUPA telah mewajibkan pendaftaran hak-hak tertentu atas tanah termasuk hak-hak atas tanah.

2.3.3 Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang menjadi dasar dalam

melakukan pendaftaran tanah. Menurut Jimmy Joses Sembiring, (2010:22-23), Dalam penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu:

1. Asas Sederhana

Asas Sederhana berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas Aman berarti pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

Asas Terjangkau berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas Mutakhir

Asas Muktahir berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas Terbuka

Asas Terbuka berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, bahwa diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum (*rechtskadaster* atau *legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah: (Harsono, 2008:472)

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggarannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib

administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

2.3.4 Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Harsono (2008:76), sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pembebanannya dengan hak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga ia tidak melakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus melakukan apa yang disebut "*title search*" yang dapat memakan waktu lama dan biaya. Pada sistem pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan *register (certificate of title)* (Harsono, 2008:77).

Menurut Santoso dalam bukunya *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* menegaskan bahwa terdapat 2 (dua) macam kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Kegiatan Pendaftaran Tanah *Pertama*, yaitu Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali, *kedua* kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis” (Santoso, 2010:136).

Adapun pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis antara lain:

1. Pendaftaran Tanah secara Sistematis

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Josef Sembiring, 2010:26).

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui ajudikasi, yang dimaksud ajudikasi menurut Pasal 1 angka 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Santoso, 2014 : 136).

2. Pendaftaran Tanah secara Sporadik

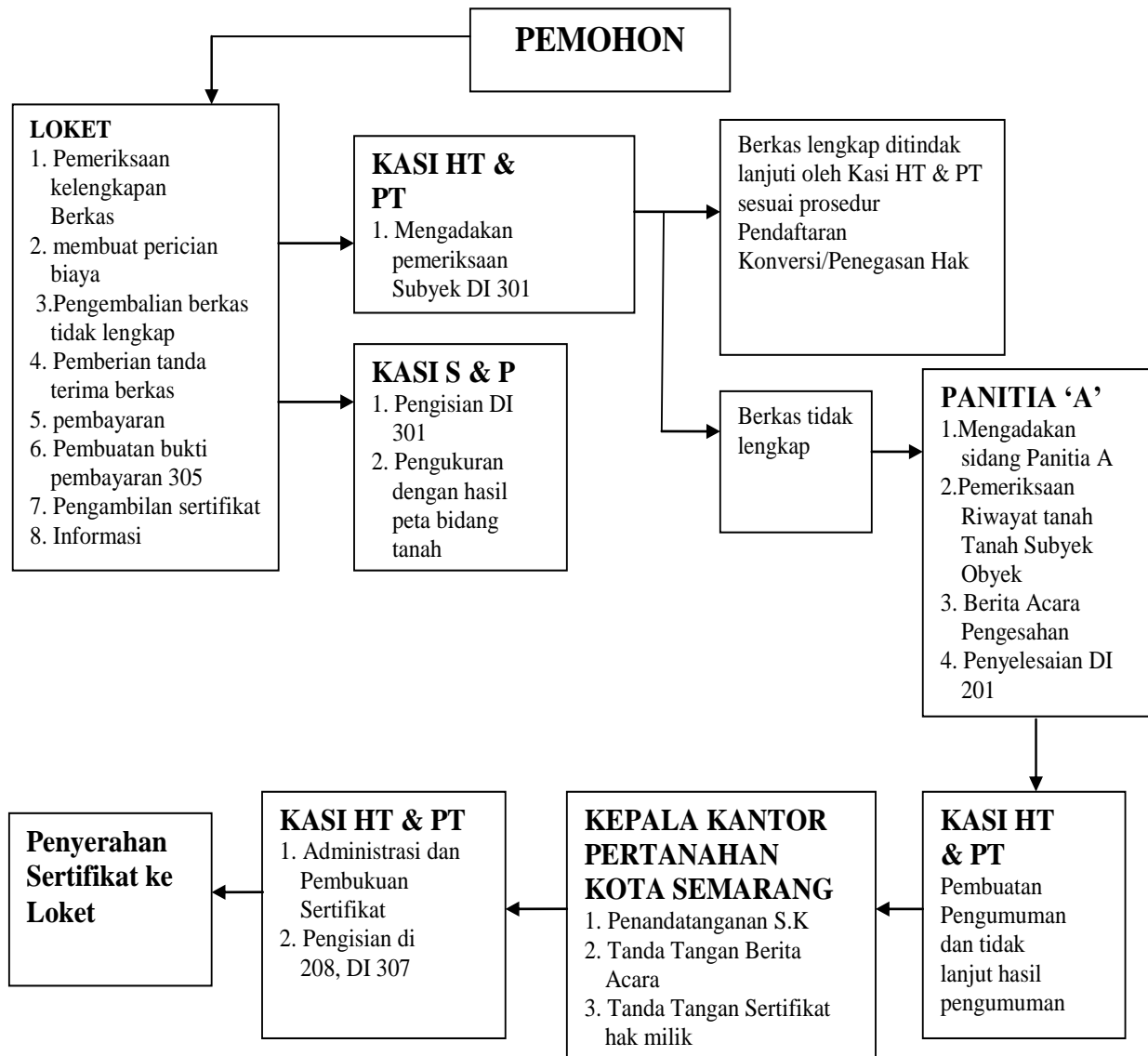
Pendaftaran tanah secara sporadik Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 dalam Peraturan Pemerintah ini mendefinisikan pendaftaran tanah secara sporadik sebagai berikut:

“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal” (Joses Sembiring, 2010:27).

Menurut Santoso dalam bukunya *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun masal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon (Santoso, 2010:172).

“Pada pendaftaran tanah secara sporadik, disamping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang di ajukan pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk di daftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data Yuridis, dan menerbitkan sertifikat, juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal kegiatan hingga di terbitkan sertifikat atas namanya”(Santoso, 2010:172).

Bagan 2.1.
Prosedur permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat (permohonan penegasan/pengakuan hak atas tanah) dan jangka waktu penyelesaiannya.



KETERANGAN

1. Penyelesaian di loket
2. Penyelesaian di Seksi Survey dan Pengukuran
3. Penyelesaian di Seksi HT dan PT
4. Penyelesaian di Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

5. Administrasi dan pembukuan sertifikat

6. Penyerahan Sertifikat Hak Milik ke Loker

Bagan tersebut merupakan garis besar pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat dalam bagan loket terdapat empat loket yang disediakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sesuai dengan tugasnya masing-masing loket adalah :

Loker I : loket informasi, keinginan pemohon.

Loker II : loket pendaftaran permohonan, penerimaan berkas.

Loker III : loket pembayaran, penyerahan bukti pembayaran.

Loker IV : loket penyerahan sertifikat.

Apabila dijelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat maka dapat dijelaskan dalam SPOPP yang merupakan pedoman bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut. SPOPP yang dimaksud adalah Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat serta langkah-langkah yang dilakukan didalam pembagian tugas masing-masing bagian struktur organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang yang terlibat dalam proses pendaftaran tersebut.

2.3.5 Fungsi Sertifikat Hak atas Tanah

Menurut Adrian Sutedi dalam bukunya *Sertifikat Hak atas Tanah*, menjelaskan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu

tidak dapat digantikan dengan benda lain. Fungsi sertifikat hak atas tanah, antara lain: (Sutedi, 2012:57-58).

- a) Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinnya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank untuk memeberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- c) Bagi pemerintah dengan adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria.

Disamping manfaat tersebut di atas, masih banyak manfaat lain dari sertifikat hak atas tanah, jelaslah bahwa sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

2.3.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Untuk memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum

seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster* (Harsono, 2008:5).

Dalam penyelenggaraan suatu *Legal Cadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda-bukti hak. Dengan surat tanda-bukti hak tersebut, ia dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Sistem publikasi suatu Negara tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang digunakan. Dalam hukum Agraria dikenal ada 2 (dua) sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut Harsono, (2008:80) Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sebagai surat tanda bukti hak, maka mesti ada Register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang berhak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan, (*title by registration, the register is everything*).

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif menurut Harsono, (2008:83) yang berarti keabsahan sertipikat Hak atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah publikasi negatif. Sehingga sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan tidak akan ada pernyataan seperti dalam yang terdapat dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Di Indonesia sistem publikasinya menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah, dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah maka diberikannya sertifikat hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata kuat dalam pengertian tersebut berarti bahwa sertifikat tanah tersebut yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang mutlak dan mempunyai akibat hukum segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang membuktikan sebaliknya (Effendi, 1983:32).

2.4 Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah

2.4.1 Sengketa Tanah

Menurut Murad (1991:26), pengertian sengketa tanah dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau 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.

Adapun Menurut Sarjita (2005:20), sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu: (Ricardo J, 2015:126)

“Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.”

2.4.2 Faktor Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah

Menurut Syarief dalam bukunya yang berjudul “*Menuntaskan Sengketa Tanah*” mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut: (Angga. B. Ch, 2013:32)

1. Peraturan yang belum lengkap.
2. Ketidaksesuaian Peraturan.
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
5. Data tanah yang keliru.
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.

7. Transaksi tanah yang keliru.
8. Ulah pemohon hak.
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Sedangkan Menurut Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

1. Persoalan administrasi sertifikat tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan

begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya. karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama.

2.5 Tinjauan Umum Sertifikat Hak atas Tanah

2.5.1 Sertifikat Hak atas Tanah

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud sertifikat adalah: “Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan” (Sutedi, 2006:52).

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Pasal 1 angka 19 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Menurut Chomzah (2002:122), yang dimaksud dengan sertifikat adalah: “Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Menurut Hutagalung (2012:37-38), jika suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, pihak lain yang merasa yang mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi

menuntut haknya apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut. Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2.5.2 Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam buku tanah dan surat ukur tersebut. Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

Ayat 1 berbunyi:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan”.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya yaitu sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif (Harsono:2008:482).

2.5.3 Kedudukan Sertifikat Tanah

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa:

- (1). Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2). Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat.

Menurut Sumarjono (1982:26), Sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut :

- a) Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b) Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan.
- c) Dengan adanya surat ukur dalam sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

2.6 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Cacat Hukum

2.6.1 Sertifikat Cacat Hukum

Sertifikat cacat Hukum adalah penerbitan sertifikat yang keliru pada saat penerbitannya. Sehingga menimbulkan sertifikat cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertifikat hak atas tanah.

2.6.2 Bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum

a) Sertifikat Palsu

Menurut Chomzah (2002:126), Sertifikat disebut sertifikat palsu, apabila :

1. Data pembuatan sertifikat adalah palsu atau di palsukan.
2. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di palsukan.
3. Blanko yang di pergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blanko yang palsu/bukan blanko yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sebuah sertifikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah. Meskipun jumlah sertifikat palsu pada kenyataannya relatif tidak banyak, namun dengan adanya sertifikat palsu dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan tersendiri dalam bidang pertanahan. Umumnya sertifikat palsu ini dibuat terhadap tanah-tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tanah yang cukup tinggi, serta terhadap tanah-tanah yang sertifikatnya masih mempergunakan blanko sertifikat lama (Comzah, 2002:137).

b) Sertifikat Asli Tapi Palsu

Menurut Chomzah (2002:138) Sertifikat Asli, tetapi Palsu, yaitu: “Sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun

surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.”

Sertifikat semacam itu tentunya harus di batalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah di buktikan melalui proses di Pengadilan Negeri, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu. Termasuk kategori sertifikat asli tetapi palsu, yaitu sertifikat yang diterbitkan ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang dan tidak lengkap.

c) Sertifikat Ganda

Menurut (Chomzah, 2002:139), yang dimaksud dengan sertifikat ganda adalah:

“Sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.

Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Sertifikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan di daerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Terjadinya sertifikat ganda disebabkan karena adanya kelemahan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang

menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kekuatan pembuktian sertifikat diatur juga dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “Selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya”.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan, maka sertifikat hak atas tanah masih dapat dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

atau karena ada cacat hukum administratif atas penerbitannya (Noviana ira, 2006:56)

2.7 Tinjauan Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional ada 2 (dua) yaitu:

1. Penyelesaian Melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kasus pertanahan timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak berkepentingan. Maka dengan adanya klaim tersebut, pihak berkepentingan mendapat penyelesaian sengketa secara administrasi, yang biasa disebut koreksi. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah, para pihak yang mencapai kata sepakat, maka harus disertai dengan bukti tertulis (akta damai) bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Mediasi di luar pengadilan di Indonesia dipayungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang

Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hal ini dapat dilihat pada Pasal 6 berbunyi: (Lestari, 2015: 229)

- 1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- 2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- 3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- 4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.
- 5) Setelah penunjukan mediator oleh Lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- 6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- 7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- 8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.

Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai maka penyelesaiannya akan melalui peradilan.

2. Penyelesaian Melalui Peradilan

Apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan. Untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, mengusulkan permohonan pembatalan pada PTUN.

2.7.1 Penyelesaian sengketa dengan ADR (*Alternative Dispute Resolution*) secara mediasi

Menempuh metode alternatif untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa adalah hal terbaik dalam masyarakat. Berbagai model penyelesaian sengketa, baik secara formal maupun informal, dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang mungkin timbul. Mediasi (*Mediation*) adalah proses pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

Menurut Syarief (375:2012), pada umumnya sengketa sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

- 1). penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah.
- 2). melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.
- 3). Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan.

Adapun menurut pendapat Sumardjono (1982:113) mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya di tempuh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebagai berikut:

- a) Bila ditemukan cacat administrasi karena adanya kekeliruan data awal, maka koreksi administrasi dilakukan oleh BPN.
- b) Bila kedua pihak saling terbuka, diusahakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- c) Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektora.
- d) Bila semua usaha memenuhi kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan hak yang berkaitan dengan kebenaran materil, maka upaya terakhir adalah melalui jalur pengadilan

a. *Alternatif Dispute Resolution (ADR)*

ADR merupakan suatu istilah asing yang perlu dicarikan padanannya dalam bahasa Indonesia. Dalam bahasa Indonesia telah diperkenalkan dalam berbagai forum seperti pilihan penyelesaian sengketa (PPS), mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (MAPS), pilihan penyelesaian sengketa di luar

pengadilan, dan mekanisme penyelesaian sengketa secara kooperatif.

Alternative dispute resolution (ADR) sering diartikan sebagai :

(1) *alternative to litigation*.

(2) *alternative to adjudication*.

Pada pengertian *alternative to litigation*, seluruh mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan, termasuk arbitrase, merupakan bagian dari ADR. Dan pengertian ADR sebagai *alternative to adjudication* dapat meliputi mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat konsensus atau kooperatif seperti halnya negosiasi, mediasi, dan konsesus (Margono, 2004: 35).

b. Mediasi Penal dan Perkembangannya

Sebelum membahas mengenai mediasi penal sebagai alternative penyelesaian tindak pidana, maka dalam uraian ini akan diterangkan terlebih dahulu proses penyelesaian tindak pidana yang terdapat di Indonesia dan dipergunakan dalam masyarakat. Pada pokoknya proses penyelesaian tindak pidana terdapat 2 (dua) macam. *Pertama*, yaitu penyelesaian secara penal. Dalam upaya penal, tindak pidana yang dilakukan dalam penyelesaiannya diarahkan untuk menempuh proses hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan istilah lain upaya penal diselesaikan melalui jalur pengadilan. *Kedua*, upaya non penal. Upaya non penal lebih mengedepankan upaya preventif yang bersifat pencegahan terhadap tindak pidana yang mungkin akan terjadi (Nawawi Arief, 2002:42).

2.7.2 Pembatalan Hak atas Tanah

Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Pembatalan Hak Atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999 yaitu: Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembatalan Hak atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN yaitu :

- a) Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.
- b) Sertifikat Hak atas Tanah.
- c) Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Pasal 107 PMNA/KBPN 9 Tahun 1999 menguraikan hal-hal yang di kategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN di atas terdapat : (Joses Sembiring, 2010:87-88).

Meurut Soedjono dan Abdurahman (2008:39), Pembatalan Sertifikat yaitu:

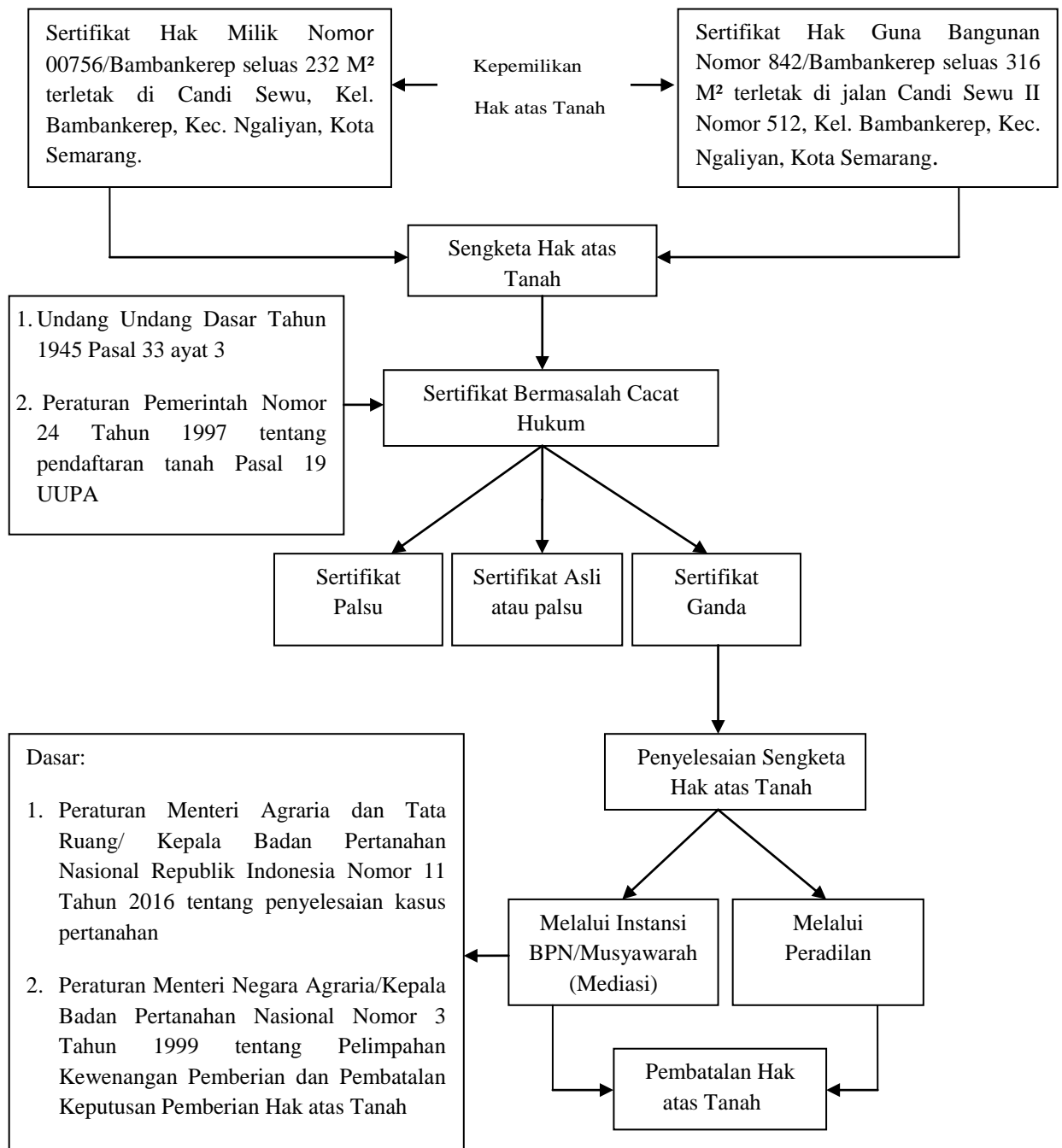
1. Kesalahan prosedur.
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
3. Kesalahan subyek hak.
4. Kesalahan obyek hak.
5. Kesalahan jenis hak.

6. Kesalahan perhitungan luas.
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
8. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis.
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi.

2.8 Kerangka Berpikir

Penulis dalam hal ini menggambarkan kerangka berpikir dalam sisi *Yuridis Sosiologis* dan sesuai hirarki peraturan perundang-undangan dalam melakukan penelitian ini. kerangka berpikir bisa dilihat sebagai berikut:

Bagan 2.1. Kerangka Pemikiran



Tanah merupakan sumber daya alam yang digunakan untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup manusia. Sebagai negara berkembang, Indonesia yang memiliki jumlah penduduk yang banyak juga mengalami masalah pertanahan yang menimbulkan sengketa antara pemegang hak dengan orang lain. Salah satu

yang terjadi adalah sengketa sertifikat ganda. Sertifikat bermasalah/cacat hukum sertifikat ganda, sertifikat Palsu, sertifikat aspal/asli tapi palsu terdapat dalam Pasal 33 UUD 1945 Pasal 19 UUPA Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan yaitu Musyawarah (mediasi), melalui peradilan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam hal ini tentu akan banyak menimbulkan masalah dalam berbagai kehidupan, sehingga perlu penanganan yang cukup serius secara terpadu dan terencana dari semua pihak terutama pemerintah selaku pelaksana pemerintahan, sehingga hal tersebut dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya sekaligus untuk mencegah terjadinya sengketa tanah yang mungkin saja terjadi di kemudian hari.

Sengketa sertifikat ganda hak atas tanah terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00756/Bamankerep seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bamankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Perihal permasalahan tanah yang terjadi yang berakibat sertifikat tumpang tindih (*overlapping*). Pada Hak Guna Bangunan Nomor 842/Bamankerep seluas 316 M² (Tiga ratus enam belas ribu meter persegi) atas nama Mutmainah terletak di jalan Candi Sewu II Nomor 512, Kelurahan Bamankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Dimana kedua sertifikat tanah tersebut sama-sama mempunyai dasar hukumnya.

Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda tersebut, dapat ditempuh melalui dua cara yaitu *Pertama*, yaitu penyelesaian melalui instansi Badan

Pertanahan Nasional atau yang biasa disebut dengan cara musyawarah. *Kedua*, yaitu melalui jalur peradilan. Sehingga pada akhirnya dari kedua cara penyelesaian tersebut akan didapatkan keputusan sertifikat mana yang harus dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Maka dalam penelitian ini dipilih jalur mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan

Adapun pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Pembatalan Hak Atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.

Dengan demikian dirasa cukup penting untuk mengetahui kedudukan mediasi penal dan proses pelaksanaan penyelesaian sertifikat ganda melalui mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam hal ini agar dapat diupayakan adanya pencegahan terjadinya penerbitan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan sehingga tidak timbul permasalahan di kemudian hari.

BAB III

METODE PENELITIAN

Skripsi adalah karya tulis ilmiah yang berupa paparan hasil penelitian yang membahas suatu masalah dalam bidang hukum dan pemecahannya menguatkan kaidah hukum atau kaidah ilmu lain yang relevan (Buku Panduan Penulisan Skripsi FH UNNES, 2005:1). Oleh karena itu hal-hal yang dapat membantu untuk memperlancar penyusunan skripsi ini diperlukan adanya suatu data-data. Untuk memperoleh data-data ini diperlukan beberapa metode sebagai pedoman, karena metode penelitian ini merupakan unsur yang penting dalam penelitian.

3.1 Pengertian Metode Penelitian

Metodologi Penelitian berasal dari kata “*Metode*” yang artinya cara yang tepat melakukan sesuatu dan “*Logos*” yang artinya ilmu atau pengetahuan, jadi metodologi artinya cara untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran yang didasarkan pada ilmu pengetahuan secara seksama untuk mencapai suatu.

Sedangkan penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu upaya pencarian”. Apabila suatu penelitian merupakan usaha pencarian, maka timbul pertanyaan apakah yang dicari itu? Pada dasarnya yang dicari adalah pengetahuan atau pengetahuan yang benar (Ali, 2011:1).

Menurut Soekanto (1981:5), penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan,

oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Oleh karena itu penelitian merupakan sarana bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, untuk itu metodologi penelitian yang diterapkan haruslah sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi dasar.

Sedangkan menurut Sugiyono (2012:2), metode penelitian pada dasarnya adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris, dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan. Sistematis artinya, proses yang digunakan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.

3.2 Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Penelitian *yuridis sosiologis* sering juga disebut sebagai penelitian hukum non-doktrinal. Penelitian tersebut bertujuan agar menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat, yang terjadi di dalam proses-proses perbuahan sosial (Sunggono, 2012:78), maka dalam penelitian

skripsi ini, terdapat kasus sengketa sertifikat ganda yang diselesaikan melalui mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Menurut Ashshofa (2013:15) pendekatan kualitatif lebih menekankan pada pola tingkah laku manusia, yang dilihat dari *frame of reference* si pelaku itu sendiri. Pada penelitian hukum empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, sebagaimana di atas untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat atau para pihak yang terlibat dalam konflik.

Penulis dalam hal ini, ingin melihat secara jelas terhadap kinerja Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan permasalahan di Kantor Pertanahan, dan mengetahui sejauh mana kedudukan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah. Dan mengetahui bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda yang diselesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan menggunakan pendekatan kualitatif agar kita bisa jelas dan bisa mengetahui fakta-fakta dilapangan.

3.3 Lokasi penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian dilaksanakan atau tempat dimana seseorang melakukan penelitian. Tujuan ditetapkannya lokasi penelitian agar diketahui dengan jelas obyek penelitian, sehingga lokasi sangat menunjang untuk dapat memberikan informasi yang valid. Lokasi penelitian yang ditetapkan oleh penulis berkaitan dengan permasalahan untuk diadakan penelitian. Adapun lokasi penelitian yang dijadikan obyek penelitian oleh penulis yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23

Semarang. Lokasi ini dipilih berdasarkan hasil pra-penelitian penulis di lokasi tersebut yang terdapat kasus sertifikat ganda mengenai penerbitan sertifikat yang terdapat 2 (dua) pihak yang mengaku sebagai pemilik sah, dan masing-masing pihak memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut sehingga menimbulkan sertifikat ganda.

3.4 Fokus Penelitian

Mengingat pentingnya fokus penelitian, maka berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian, maka yang menjadi fokus penelitian ini mediasi penal sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda (*overlapping*), khususnya mengenai:

- a. Mengetahui bagaimana kedudukan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Mengetahui bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda melalui mediasi penal oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3.5 Sumber Data Penelitian

Sumber data adalah tempat dari mana data diperoleh, diambil, dan dikumpulkan. Adapun jenis sumber data yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini meliputi:

3.5.1 Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumbernya langsung maupun dari sumber pertama, yakni dengan mempelajari tingkah laku warga masyarakat setempat yakni dengan melalui penelitian (Soekanto, 1981:12).

Data primer merupakan data yang terutama di perlukan dalam penelitian ini, yaitu data yang diperoleh secara langsung dilapangan, data-data asli melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh penulis. Data primer dalam penelitian ini data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan cara wawancara informan dan responden yang mengetahui terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis untuk melengkapi data penelitiannya (Ali, 2011:106).

Data primer ini digunakan sebagai data utama dalam penelitian ini.

Dalam data ini berasal dari :

1. Informan

Informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi, kondisi, latar belakang penelitian (Moleong, 2012:132). Dalam penelitian ini yang menjadi informan yang akan diwawancara adalah staf dan Eni Setyosusilowati, S.H.,M.H. Selaku Kepala Sub Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai mediator dan pihak yang melaksanakan mediasi penal dalam upaya penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih (*Overlapping*).

2. Responden

Responden merupakan sumber data yang berupa orang yang terkait langsung dengan penelitian ini, sehingga dari beberapa responden diharapkan dapat terungkap kata-kata atau tindakan orang yang diamati atau diwawancaraim yang merupakan sumber data utama. Dalam penelitian ini meliputi:

- a) 2 (dua) pihak yang bersengketa dalam kasus mengenai *overlapping* antara pihak pelapor yaitu Antonius oke ardian wicaksono dan pihak terlapor yaitu Mutmainah.
- b) Kepala seksi sengketa, konflik, dan perkara pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3.5.2 Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku atau literatur dalam peraturan perundang-undangan (Soekanto, 1981:51).

Data sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer, dengan melakukan penelitian kepustakaan (bahan-bahan hukum) guna mendapat landasan teoritis berupa :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.
6. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

3.5.3 Data Tersier atau Bahan Hukum Penunjang

Bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum. Dalam penelitian ini kamus hukum yang digunakan yaitu :

- a. Kamus Hukum.
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

3.6 Metode Penelitian Data

Dalam penelitian *sosiolegal*, metode penelitiannya merupakan kombinasi antara metode penelitian doktriner dan metode penelitian hukum empirik (meminjam metode ilmu sosial), maka yang dilakukan peneliti adalah studi dokumen yang disertai dengan studi lapangan.

Menurut Moleong, (2012:217) Dokumen biasanya dibagi atas dokumen pribadi dan dokumen resmi. Dokumen pribadi adalah catatan atau karangan seseorang secara tertulis tentang tindakan, pengalaman dan kepercayaannya. Maksudnya mengumpulkan dokumen pribadi ialah untuk memperoleh kejadian nyata tentang situasi sosial dan berbagi faktor di sekitar subjek penelitian. Dokumen pribadi akan di dapatkan saat peneliti melakukan studi lapangan dengan pengamatan dan wawancara di lapangan seperti yang akan dilakukan peneliti di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan para pihak yang bersengketa di wilayah Kota Semarang. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

3.6.1 Studi kepustakaan (*library research*)

Study kepustakaan (*library research*) merupakan penelitian yang dilaksanakan dengan mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dengan menggunakan buku, karya ilmiah, jurnal, artikel, hasil penelitian dan semua literatur yang berkaitan dengan penelitian ini maupun penelusuran materi dari internet.

3.6.2 Wawancara

Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu Wawancara (*interview*) adalah dalam penelitian ini peneliti memperoleh data dengan cara wawancara (*interview*). Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan (Moleong, 2012:135). Melalui wawancara, diharapkan peneliti memperoleh gambaran mengenai

kedudukan mediasi penal dan proses penyelesaian sengketa tanah dan juga upaya pencegahan terjadinya penerbitan sertifikat ganda oleh Kantor Pertanahan kota semarang.

Dalam metode wawancara ini peneliti menggunakan teknik wawancara terstruktur, dimana peneliti telah mempersiapkan bahan-bahan pertanyaan dengan sebuah pedoman wawancara yang ditujukan kepada subjek penelitian tersebut yaitu:

1. Eni Setyosusilowati, S.H.,M.H. Kepala Seksi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Para pihak yang bersengketa, baik pihak pertama yaitu Antonius oke ardian wicaksono maupun pihak kedua yaitu Mutmainah.

Di harapkan dengan informasi tentang sertifikat ganda, dapat terungkap dan terekam oleh peneliti secara cermat. Kemudian satu persatu di perdalam dengan mengorek keterangan lebih lanjut untuk mendapat gambaran secara rinci. Dengan demikian data yang diperoleh bisa meliputi variabel, dengan keterangan yang lengkap dan jelas.

3.6.3 Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, teori, dalil dan sebagainya. Dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah berupa register permohonan kasus sengketa tanah melalui mediasi penal tahun 2015 yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dari dokumen yang terkumpul tersebut, kemudian peneliti menganalisis dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana

kedudukan putusan mediasi penal dan mengetahui bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap pihak yang telah melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

3.7 Validitas Data

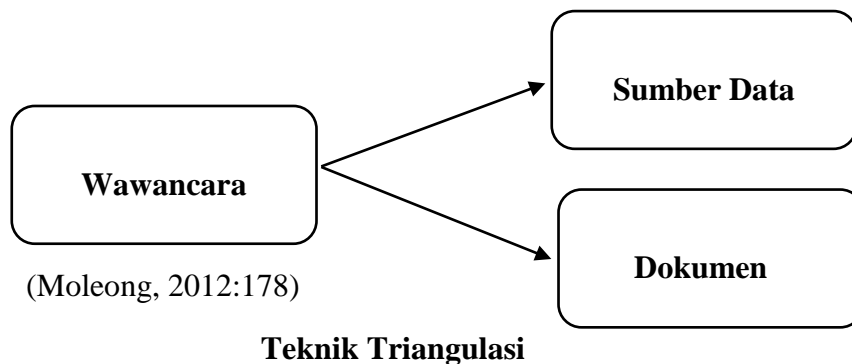
Instrumen yang valid berarti alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan data (mengukur) itu valid. Valid berarti instrument tersebut dapat digunakan untuk mengukur apa yang sebenarnya diukur. Dengan menggunakan instrument yang valid dan reliabel dalam pengumpulan data, maka diharapkan hasil penelitian akan menjadi valid dan reliabel (Sugiyono, 2012:121).

Proses pemeriksaan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengecek dan membandingkan data hasil wawancara dengan data hasil observasi dan data pelengkap lainnya. Menurut Patton dalam Moleong, triangulasi dengan sumber dapat ditempuh dengan jalan sebagai berikut:

- a) Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara.
- b) Membandingkan dengan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
- c) Membandingkan apa yang dikatakan oleh seseorang sewaktu di teliti dengan sepanjang waktu.
- d) Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, orang pemerintahan.

- e) Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan (Moleong, 2012:178).

Bagan 3.1

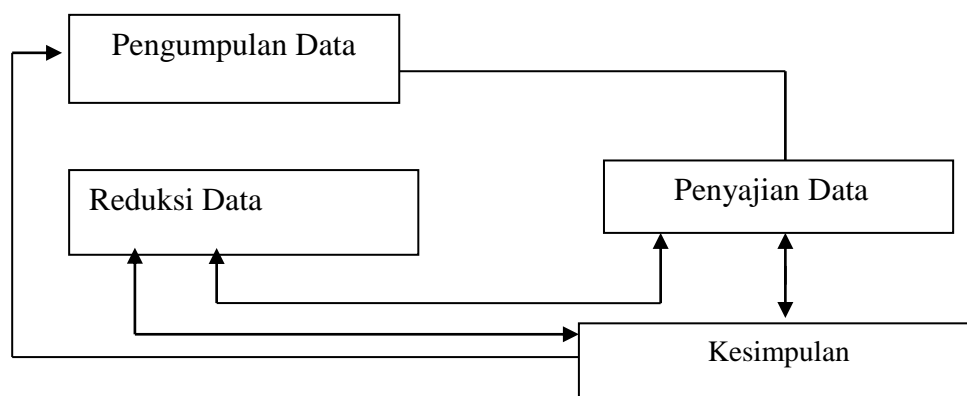


3.8 Analisis Data

Analisa data adalah data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif. Maksud dari metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu hasil dari apa yang dinyatakan responden secara lisan maupun tertulis serta tingkah laku nyata, yang di teliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh (Soekanto, 1981:20).

Proses analisis data dimulai dengan menelaah semua yang tersedia dari berbagai sumber yaitu wawancara yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto dan sebagainya (Moleong, 2012:157). Setelah data sudah terkumpul cukup diadakan penyajian data lagi yang susunannya dibuat secara sistematis sehingga kesimpulan akhir dapat dilakukan berdasarkan data tersebut.

Bagan 3.2
Komponen dan Alur Analisis Data Kualitatif



Keempat komponen tersebut saling mempengaruhi dan terkait. Pertama, peneliti melakukan penelitian di lapangan dengan menggunakan wawancara yang disebut tahap pengumpulan data. Karena data yang dikumpulkan banyak maka di adakan reduksi data, setelah direduksi kemudian diadakan sajian data, selain itu pengumpulan data juga digunakan untuk penyajian data. Apabila kedua tahapan tersebut selesai di lakukan, maka diambil kesimpulan. Data-data yang terkumpul dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui penelitian yang dilakukan melalui wawancara dan dokumen.

Data-data tersebut berkenaan pada fokus penelitian yaitu kedudukan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah dan proses pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan Dengan demikian penulisan sekripsi ini diharapkan akan diperoleh gambaran

yang jelas mengenai mediasi penal sebagai alternatif penyelesaian sengketa terhadap sertifikat ganda

3.9 Prosedur Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti membagi kegiatan penelitian dalam tiga tahap, yaitu tahap pra-penelitian, tahap penelitian dan tahap pembuatan laporan.

1. Tahap Pra Penelitian

Pada tahap Pra penelitian peneliti membuat rencana skripsi dan mempersiapkan perlengkapan penelitian dan instrumen penelitian.

2. Tahap Penelitian

Proses penelitian diawali dengan mengumpulkan data, baik yang berupa data primer maupun data sekunder. Data primer tersebut diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen, buku literatur maupun data penunjang lainnya. Data primer dan sekunder tersebut diperiksa keabsahan datanya dengan menggunakan teknik triangulasi, yaitu pengecekan dengan membandingkan data yang satu dengan data yang lain. Selanjutnya data tersebut dianalisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang diteliti.

3. Tahap Pembuatan Laporan Penelitian

Tahap pembuatan laporan penelitian ini peneliti menyusun data hasil penelitian untuk dianalisis kemudian dideskripsikan sebagai suatu pembahasan yang pada akhirnya menghasilkan suatu laporan penelitian yang disusun secara sistematis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Kedudukan Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dalam hal ini penulis terlebih dahulu menjelaskan mengenai identitas para pihak bersengketa dan kronologi kejadian dalam kasus sertifikat ganda antara lain sebagai berikut:

1. Identitas Para Pihak yang bersengketa:

- a. Nama : Atonius oke Ardian Wicaksono
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Candi Prambanan Tengah Raya Kav. 662, RT 008/ Rw
001 Kel. Kalipancur, Kec Ngaliyan, Kota Semarang.
- b. Nama : Mutmainah
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Asrama Kesdam IV/ DIP 20, Rt 003/ Rw 003 Kel. Baru
Sari, Kec. Semarang Selatan.

2. Kronologi Kejadian :

Riwayat kepemilikan tanah atas nama Emanuel Soetarjo membeli 2 (dua) kapling tanah milik suami-istri yang letaknya bersebelahan di Jalan Candi Sewu II dengan kapling Nomor 512, Sertifikat Hak Milik Nomor 756 diterbitkan pada tanggal 30 Maret 1998 atas nama Raden Roro Retno Giyati

dan Kapling Nomor 513 Sertifikat Hak Milik Nomor 651 diterbitkan pada tanggal 30 maret 1998 atas nama Soenarso Widjdo Hastono, selanjutnya 2 (dua) sertifikat tersebut sudah balik nama atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono (Putera ke-4 Bpk Emanuel Soetarjo dari 5 bersaudara) pada tanggal 25 Mei 2009. Pada saat itu pembelian tanah tersebut. saya cek dulu asal-usul terbitnya sertifikat dan lokasi tanah apakah ada masalah dengan petani/penggarap. Hal tersebut saya lakukan karena seringnya double sertifikat dang anti rugi garapan ke petani/penggarap yang tidak tepat dan dipalsukan.

Bahwa Antonius Oke Ardian Wicaksono seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua) terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Keberatan dengan adanya 2 (dua) sertifikat kepemilikan atas nama Sdr. Mutmainah dengan bukti kepemilikan SHGB No. 842 yang berada diatas tanah miliknya yang telah bersertifikat HM No. 756/Bambankerep.

3. Obyek Permasalahan

Obyek permasalahan dalam kasus ini adalah adanya penerbitan 2 (dua) sertifikat yang saling tumpang tindih (*overlapping*) yaitu pada tanah yang sama, antara Sertifikat Hak Milik Nomor 00756/Bambankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua) terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tahun 1998. Terhadap tanah yang sama juga diterbitkan Sertifikat HGB atas nama

Mutmainah Nomor 842/Bambankerep seluas 316 m² (tiga ratus enam belas) terletak di Jl. Candi Sewu II No. 512, Kelurahan Bambankerep, kecamatan ngaliyan, Kota Semarang, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 6 Mei 2013.

Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Bambankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang pemberian Hak Milik kepada Antonius Oke Ardian Wicaksono tanggal 27 September 2012 yang mengajukan permohonan baru untuk selisih luas tanah. Kelengkapan berkas untuk permohonan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) antara lain:

1. Sertifikat Asli HM Nomor 00756/Bambankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono.
2. Sertifikat asli HM Nomor 00651/Bambankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono.
3. Lampiran IMB Asli luas 365 m².
4. Lampiran IMB Asli luas 200 m².
5. SPPT + STTS Asli Tahun 2012 November 0525.0.
6. SPPT + STTS Asli Tahun 2012 November 0524.0.
7. Surat Pernyataan Asli atas nama Saimin luas 138 m² dan 22 m².
8. Surat Persaksian Tanah Garapan Asli atas nama Saimin luas 138 m² dan 22 m².
9. Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Asli atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono luas 138 m² dan 22 m².

10. Surat Pernyataan diri asli atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono luas 138 m² dan 22 m².
11. Surat Keterangan tidak sengketa asli Antonius Oke Ardian Wicaksono luas 138 m² dan 22 m².
12. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Asli atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono luas 138 m² dan 22 m².

4. Pokok Permasalahan

Bahwa Antonius Oke Ardian Wicaksono seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua) terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Keberatan dengan adanya 2 (dua) sertifikat kepemilikan atas nama Sdr. Mutmainah dengan bukti kepemilikan SHGB No. 842 yang berada diatas tanah miliknya yang telah bersertifikat HM No. 756/Bambankerep. Dalam pokok permasalahan tersebut adanya kenjanggalan-kenjanggalan yang terdapat dalam sengketa hak atas tanah tersebut antara lain:

1. Kenapa petugas ukur bisa meloloskan proses ukur yang dilakukan tahun 2013 untuk kapling No. 512, dimana jelas-jelas dilokasi tersebut sudah ada penguasaan kaling dengan adanya batas-batas siku/letter L yang dibuat oleh Antonius Oke Ardian Wicaksono. Sedangkan proses permohonan selisih luas tanah antara sertifikat HM dan Planning Tata Kota yang Antonius Oke Ardian Wicaksono mohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Kapling yang sama No. 512 sudah sejak dari tahun 17 Oktober 2012 sampai sekarang masih menggantung prosesnya di BPN.

2. Adanya sertifikat baru tahun 2013 mestinya saat proses sertifikat tersebut perlu adanya tandatangan/persetujuan dari tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang di sertifikatkan. Dalam hal ini Antonius Oke Ardian Wicaksono tidak dimintai tandatangan/persetujuan oleh pemohon. Padahal Antonius Oke Ardian Wicaksono sebagai tetangga/pemilik tanah kapling No. 513 sebelah kanan dari kapling No. 512 yang dimohonkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terus siapakah yang menandatangani surat di permohonan tersebut.
3. Adanya sertifikat baru tahun 2013 mestinya memerlukan surat pernyataan penggarap, surat persaksian tanah garapan, surat perjanjian pelimpahan penguasaan tanah negara, surat pernyataan diri, surat keterangan tidak sengketa dan surat keterangan penguasaan tanah negara yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bambangkerop. Padahal tanggal 27 April 2009, Kelurahan Bambangkerop jelas-jelas sudah mengeluarkan surat-surat yang sama kepada Antonius Oke Ardian Wicaksono. Mestinya di pembukuan Kelurahan Bambangkerop masih tercatat, kenapa Kelurahan bisa membuat dan mengeluarkan Surat-surat yang sama untuk atas nama orang lain lagi di tahun 2013.
4. Apabila ada masalah atau tidak disetujuinya permohonan sertifikat baru yang Antonius Oke Ardian Wicaksono mohonkan untuk selisih luas karena adanya perbedaan menurut sertifikat HM 00756 luas 232 m² dan menurut Planning Tata Kota 365 m², mengapa bisa terbit sertifikat baru tahun 2013 dengan luas 316 m².

5. Adanya sertifikat baru tahun 2013 mestinya ada ganti rugi garapan petani/penggarap yang tepat, terus kepada siapa pemohon mengganti rugi garapan. Padahal petani/penggarap kapling tersebut adalah Bapak Saimin. Antonius Oke Ardian Wicaksono menayakan kepada putera dari penggarap yaitu bapak Tamon, bahwa dia tidak menerima ganti rugi garapan dari orang lain selain dari Antonius Oke Ardian Wicaksono yang diterima tanggal 29 Maret 2009. Bapak Tamon bersedia menjadi saksi sebagai penggarap atas tanah kapling No. 512 apabila diperlukan.
6. Adanya pembangunan kapling baru, mestinya harus ada IMB (ijin mendirikan bangunan). Dalam pengurusan IMBpun perlu adanya tandatangan/persetujuan tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang akan dibangun. Dalam hal itu, Antonius Oke Ardian Wicaksono tidak dimintai tandatangan/persetujuan oleh pemohon. Padahal tanggal 15 Juni 2009. Pemerintah Kota Semarang sudah mengeluarkan Lampiran IMB kepada Antonius Oke Ardian Wicaksono atas tanah tersebut dengan Nomor: 591/1328/VI/2009. Apakah pembangunan yang dilakukan Mutamainah tersebut sudah juga memiliki IMB.
7. Merusak dan membongkar batas-batas siku/letter L kapling yang Antonius Oke Ardian Wicaksono yang dibuat Tahun 2009 untuk penguasaan tanah dan resmi diukur oleh petugas DTK, merupakan tindakan pelanggaran Hukum.

Maka dalam hal ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional RI di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai satu-satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan dalam mengelola di bidang pertanahan dan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres tersebut disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional.

Badan Pertanahan Nasional diharapkan mampu memegang kendali perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan, kebijakan teknis, perencanaan dan program, penyelenggaraan pelayanan administrasi pertanahan dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, penatagunaan tanah, reformasi agraria, penguasaan dan pemilikan hak atas tanah, termasuk pemberdayaan masyarakat. Bahkan institusi/lembaga ini salah satu misinya adalah melakukan pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan. Dalam kedudukan putusan mediasi yaitu putusan yang sudah disetujui para pihak yang bersengketa, kemudian mediator akan menyusun putusan secara tertulis untuk ditandatangani para pihak dan mediator sendiri, atau para pihak ingin diproses ke pengadilan sesuai keinginan dan persetujuan para pihak, untuk mendapatkan kekuatan hukum tetap.

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa dan konflik oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat dalam Pasal sebagai berikut:

Pasal 12 berbunyi:

- (1) Dalam hal Sengketa dan Konflik merupakan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3), pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Dalam hal Sengketa dan Konflik bukan merupakan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4), maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu.
- (3) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga memuat pernyataan bahwa penyelesaian Sengketa dan Konflik diserahkan kepada pihak pengadu.
- (4) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (5) Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.

Pasal 37 berbunyi:

- (1) Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui Mediasi.
- (2) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah : “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Maka jika tidak ingin terjadi perselisihan, harus melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu agar tidak terjadi sengketa tanah. Pendaftaran tanah Menurut Sutedi (2012:59), pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 31 serta Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan Sertifikat hak atas tanah harus melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Menurut penulis, pendaftaran tanah harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dalam hal ini sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya

dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan jika kasusnya telah selesai dan salah satu sertifikat harus di lepaskan kepemilikannya.

Adapun tugas dan peran Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 04 Tahun 2006 yaitu :

a. Tugas

Melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan hal ini tertuang dalam Peraturan Kepala BPN No. 04 Tahun 2006 Bab II Pasal 30.

b. Fungsi Kantor Pertanahan

a) Penyusunan rencana, program dan penganggaran dalam rangkaian pelaksanaan tugas pertanahan.

b) Pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan

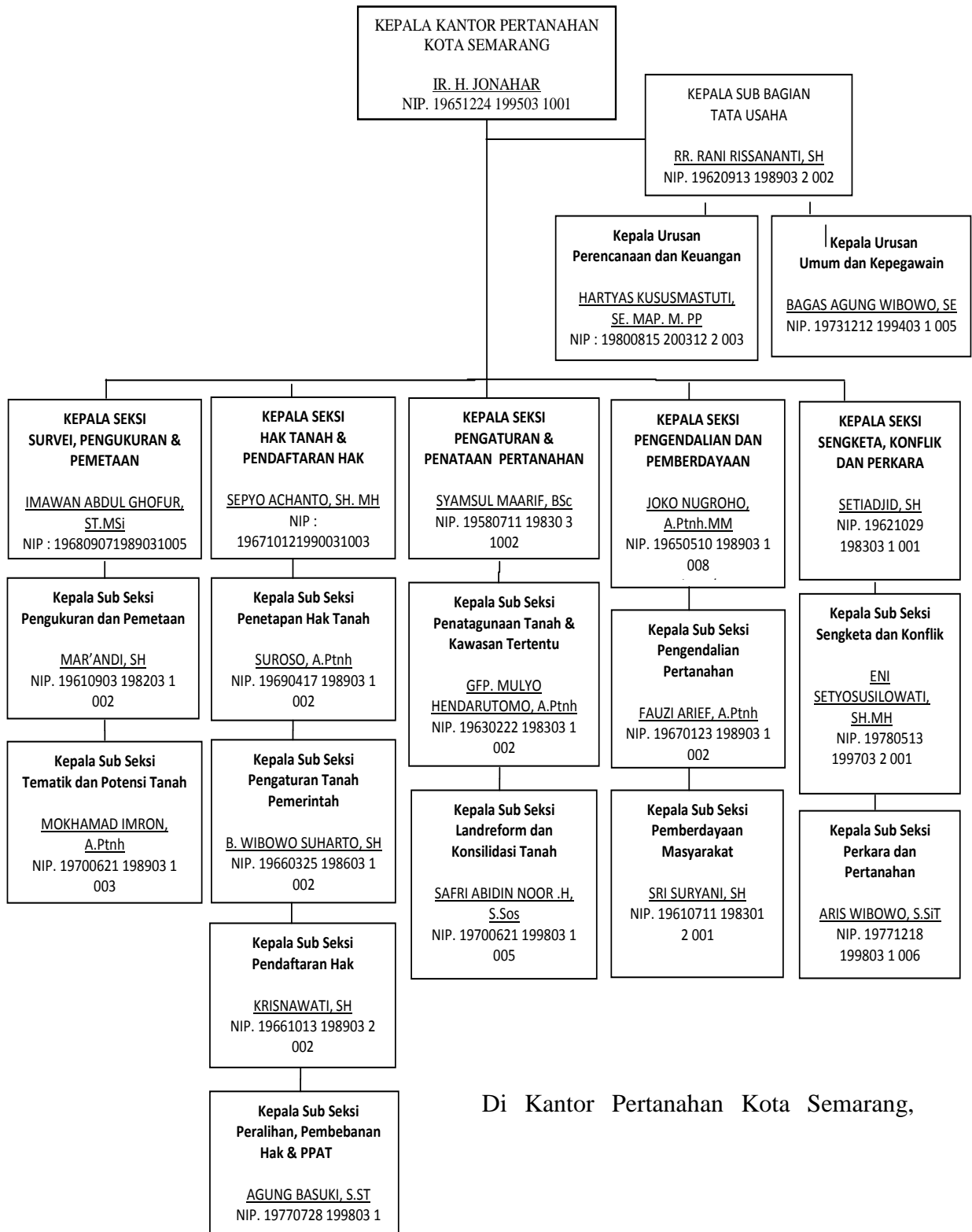
1. Pelaksanaan survei, pengukuran, pemetaan dasar, pengukuran, pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, survei potensi tanah, pengusulan dan pelaksanaan penetan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan, administrasi tanah dan aset pemerintah.

2. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengalokasian tanah negara, tanah terlantar, tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat.

3. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanah

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tanggal 16 Mei, Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut :

Bagan 4.1
Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang



Di Kantor Pertanahan Kota Semarang,

Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pejabat yang berwenang melaksanakan sengketa tanah dalam sertifikat ganda adalah Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mengatakan bahwa:

“..... Yang pada dasarnya penyelesaian sengketa tanah dalam sertifikat ganda merupakan tugas dan wewenang dari Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan terdiri dari 1 (satu) Kasi, 2 (dua) Kasubsi yang terdiri dari Kasubsi sengketa, konflik dan Kasubsi Perkara, dan 1 (satu) staf. Kasi SKP adalah Pak Setiajid, Kasubsi Perakara adalah Pak Aris Wibowo S.ST, dan Stafnya ibu Neneng Sukarsih” (Wawancara dengan Eni Setyosusilowati S.H., M.H. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik tanggal 16 Mei 2016 pukul 13.00 Wib).

Seksi sengketa konflik dan perkara Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Pertanahan, mempunyai peran dalam penyelesaian sengketa yang ada, peran Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut ditegaskan oleh Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang menjelaskan bahwa:

“..... Peran Kantor Pertanahan dalam upaya pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan meliputi kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PKBPN Nomor 3 Tahun 2011 yaitu: Pelayanan pengaduan dan Informasi kasus pertanahan, Penanganan kasus pertanahan, serta bantuan hukum dan perlindungan hukum” (Wawancara dengan Eni Setyosusilowati S.H., M.H. Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik tanggal 16 Mei 2016 pukul 13.00 Wib).

Sebagai langkah awal dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kantor Pertanahan Kota Semarang, penulis memperoleh data berupa Register Penanganan Kasus Pertanahan melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Tahun 2015. Dari data yang diperoleh tersebut, penulis menuangkan dalam bentuk tabel, sebagai berikut :

Tabel 4.2
Rekapitulasi Kegiatan Penanganan Kasus Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor
Pertanahan Kota Semarang
Tahun 2015

No.	Jenis Kasus Pertanahan	Jumlah
1.	Sengketa penguasaan dan pemilikan tanah (<i>Overlapping</i>)	44
2.	Sengketa jual beli	1
3.	Sengketa perjanjian	1
4.	Sengketa batas	8
5.	Sengketa pendaftaran	1
6.	Sengketa waris	1
7.	Sengketa perdata	3
	Total	59

Sumber Data: Register Sengketa Tanah melalui Mediasi tahun 2015, Sub Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang

Berdasarkan tabel register penanganan kasus pertanahan melalui mediasi di atas terdapat 59 kasus sengketa tanah diselesaikan melalui mediasi secara keseluruhan dapat tercapai kesepakatan dan dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akan tetapi penulis menganalisis dari tabel di atas terdapat 59 kasus, yang salah satunya mengenai sengketa tumpang tindih (*Overlapping*) yang seharusnya diselesaikan melalui mediasi pada tahun 2015 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu sengketa tanah dengan sertifikat ganda HM No. 756/Bambangkerop atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan HGB No. 842/ Bambangkerop atas nama Mutmainah.

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 (Aprila Niravita *et.al*, 2015:81)

Berdasarkan penelitian penulis dalam hal sengketa tanah bisa masuk melalui mediasi penal, karena adanya surat penerbitan yang menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa yang dikeluarkan oleh kelurahan Bambangrejo untuk Mutmainah. Sedangkan Tanah tersebut sudah menjadi Hak Milik Nomor 00756/Bambangrejo atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono sejak tahun 1998 dan mempunyai surat IMB (ijin mendirikan bangunan), dan juga Mutmainah membangun tanah tersebut di atas tanahnya Antonius Oke Ardian wicaksono tanpa ijin dan telah merusak batas-batas tanahnya yang sudah di cet merah, yang dilakukan oleh mutmainah. Dari situlah muncul permasalahan pemalsuan surat atau dokumen yang dilakukan kelurahan Bambangrejo, dan pengrusakan batas tanah. Dalam kasus ini Kantor Pertanahan Kota Semarang juga tidak teliti dalam pengukuran seharusnya mengecek lokasi terlebih dahulu, sehingga bisa mengetahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum, Sehingga tidak terjadi sertifikat ganda (*overlapping*).

Menurut Nawawi Arief (2008:73-74), sekiranya dalam kebijakan penanggulangan kejahatan digunakan upaya/sarana hukum pidana (penal), maka kebijakan hukum pidana harus diarahkan pada tujuan dari kebijakan social (*social policy*) yang terdiri dari kebijakan/upaya-upaya untuk kesejahteraan social (*social*

welfare policy) dan kebijakan/upaya-upaya untuk melindungi masyarakat (*social defence policy*).

Berdasarkan wawancara dengan Eni Setyosusilowati SH., MH., Kasubsi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 Mei 2016 pukul 13.00 Wib).

- a) Kewenangan BPN hanya menjalankan fungsi adminisrasi dan apabila BPN salah dalam menerbitkan sertifikat atau timbulnya sengketa baik pidana maupun perdata maka sanksi dari terbitnya sertifikat itu hanya pembatalan sertifikat dan Pegawai Lembaga BPN tidak dapat dilibatkan baik sanksi perdata maupun sanksi pidana.
- b) BPN tidak dapat bertanggung jawab terhadap isi dari alas hak karena BPN hanya memeriksa surat atau alas hak sesuai dengan aslinya.
- c) Isi Materi dari alas hak yang dipalsukan hanya dapat diketahui apabila pihak kepolisian telah melakukan pemeriksaan di Labkrim Kepolisian.
- d) BPN tidak memiliki wewenang untuk mengatakan bahwa alas hak yang diajukan ke BPN adalah alas hak palsu karena pembuktiannya hanya dapat dilakukan oleh pihak kepolisian

Dari hasil kasus register di atas dapat disimpulkan telah terjadi penerbitan sertifikat Hak atas Tanah yang cacat hukum administratif yaitu penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 842/ Bampankerep atas nama Mutmainah pada tahun 2013, sedangkan penertbitan Hak Milik Nomor 756/Bampankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicakson pada tahun 1988, di Jalan Candi Sewu, Kelurahan Bampankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, dalam kasus sertifikat ganda di atas, terdapat dasar hukum penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi keperdataan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Dalam Pasal sebagai berikut: Pasal 12 ayat (5) berbunyi:

”Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi”

Adapun Pasal 37 berbunyi:

- (1) Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui Mediasi.
- (2) Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Maka dalam penyelesaian sengketa dan konflik oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lama terdapat dalam Pasal sebagai berikut: menurut Pasal 7 ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan berbunyi: “ Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan atau penerbitan sertifikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah”.

Adapun menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. terdapat dalam Pasal sebagai berikut:

Pasal 62 ayat (1) berbunyi:

“Sertifikat yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Peraturan Perundang-undangan”.

Adapun Pasal 62 ayat (2) berbunyi:

Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a) Kesalah prosedur dalam proses penetapan dan pendaftaran hak tanah.

- b) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan sertifikat pengganti.
- c) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- d) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan perhitungan luas .
- e) Tumpang tindih hak atas tanah.
- f) Kesalahan subyek dan obyek hak.
- g) Kesalahan lain dalam penerapan Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan hasil penelitian dilakukan penulis, dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang telah melakukan sengketa sertifikat ganda antara sertifikat HM Nomor 756/Bambangkerop atas nama Antonius oke ardian wicaksono dengan Sertifikat HGB Nomor 842/Bambangkerop atas nama Mutmainah, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. dalam Pasal 12 dan Pasal 37. Dalam hal ini penyelesaian sengketa pertanahan dalam sertifikat ganda melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan dilandasi dengan kewenangan yang sah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

Berdasarkan wawancara dengan Eni Setyosusiolowati, S.H., M.H. Kasubsi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 25 Mei 2016 pukul 10.00 Wib mengatakan bahwa:

“..... dinyatakan bahwa mediasi ini telah dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan proses mediasi diawali dengan adanya surat dari satu pihak yang merasa tanah yang di miliknya ada dalam keadaan sengketa. Kemudian berdasarkan surat pengaduan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, mempelajari Kasus dan mencari tahu pokok permasalahan. Setelah itu tim penanganan sengketa dibentuk tim menentukan waktu dan tempat mediasi. Para pihak diundang untuk

menghadiri proses mediasi. Dalam prosesnya, terdapat negosiasi diantara kedua belah pihak. Dalam kesepakatan tersebut tercantum segala hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan dengan baik”.

Dalam hal ini, penulis menguraikan tipologi kasus pertanahan yang berdasarkan sengketa tanah dalam sertifikat ganda sebagai berikut:

a. Tipologi Kasus Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Eni Setyosusilowati S.H., M.H. selaku Kasubsi Sengketa dan Konflik, bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengelompokkan kasus pertanahan ke dalam beberapa tipologi kasus pertanahan. Ada pun tipologi kasus pertanahan tersebut sebagai berikut :

1. 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.
2. 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.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. 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 1 orang.

5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (satu).
6. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidangtanah tertentu yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual-Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang teiah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. 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.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu; (Sumber: Wawancara dengan Eni Setyosusilowati, S.H., M.H. selaku Kasubsi Sengketa dan Konflik di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 Mei 2016).

Dari penjabaran tipologi kasus di atas maka pihak yang merasa berkepentingan dapat mengajukan permohonan agar hak atas tanah yang sedang dalam sengketa diselesaikan dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

4.1.1 Analisis Yuridis Kedudukan Mediasi Penal dalam Penyelesaian Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kedudukan dalam mediasi penal, adalah kedudukan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang sudah mengikat dalam putusan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang putusanya diakui oleh para pihak yang bersengketa, dengan surat perjanjian kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak secara tertulis dengan *win-win solution*. Maka dalam hal ini penyelesaiannya sudah tidak bisa dilakukan lagi dengan proses litigasi (pengadilan), karena pelaksanaannya sudah dilakukan secara mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan Pasal 12 ayat (5) dan Pasal 37, penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan yaitu melalui mediasi yang di landasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini penting sebagai landasan Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan, oleh karena itu, kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi. Hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta

dapat dilaksanakan secara efektif di lapangan. Apabila adanya penyelesaian pasti dengan sendirinya ada permasalahan yang harus diselesaikan, kasus tersebut bersumber pada sengketa perdata yang berhubungan dengan masalah tanah, dan dalam sengketa tersebut menyangkut pihak-pihak yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat. Dalam masalah sengketa tanah seperti halnya dengan masalah sengketa yang umumnya terdapat seorang individu yang merasa haknya dirugikan atau dilanggar oleh seorang individu lainnya. Pada umumnya prosedur penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga mediasi ini dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa yaitu dengan mediasi dan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai seorang mediator dan disaksikan oleh saksi-saksi.

Berdasarkan Wawancara dengan Eni Setyosusilowati S.H.,M.H. selaku Kepala Seksi sengketa dan Konflik yang menjelaskan bahwa:

“..... Berdasarkan kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum, dengan demikian mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang bersifat *autoritatif*” (Wawancara Eni Setyosusilowati S.H., M.H. tanggal 25 Mei 2016 Pukul 10.00 Wib)

Menurut penulis, dalam penelitian ini kedudukan mediasi penal sebagai langkah awal dalam menyelesaikan sengketa tanah dalam sertifikat ganda, dan jika mediasi tidak berhasil tidak menutup kemungkinan untuk mengajukan sengketa ke Pengadilan. Kedudukan putusan hasilnya mediasi penal, oleh karena itu para pihak harus dapat memusyawarahkan apa yang mereka inginkan dengan tujuan untuk memperoleh kesepakatan *win-win solution*. Dengan demikian kompromi merupakan suatu penyelesaian sengketa dan bantuan pihak ketiga yaitu

(mediator). Para pihak akan lebih memungkinkan mengambil kesimpulan sendiri apabila mereka telah benar-benar dan dengan sewajarnya mempelajari setiap pilihan yang ada, termasuk alternatif diluar kesepakatan. Adapun kedudukan mediator dalam proses mediasi adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan para pihak yang bersengketa, berfungsi menyelesaikan sengketa dengan posisi yang netral tidak berpihak serta memiliki peran sebagai penengah, motivator, fasilitator. Bukan pihak yang berhak memutuskan sengketa, tetapi boleh merumuskan untuk mendapat persetujuan dari para pihak.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui, Kantor Pertanahan Kota Semarang, seharusnya tanah-tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terimpendarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda karena disini badan pertanahan tinggal terima permohonan. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

Kemudian faktor Pemerintah setempat, Kelurahan atau Desa Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang yang tidak mempunyai data

mengenai tanah-tanah yang sudah di sertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah. Oleh Pemerintah setempat di buat dan terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah tersebut belum terdaftar atas nama orang lain. Atau untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya. Selanjutnya adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan.

Menurut Chomzah (2002:138) Sertifikat Asli, tetapi Palsu, yaitu:

“Sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.”

Dalam sertifikat ganda antara HM No. 756/Bambankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan HGB No. 842/Bambankerep atas nama Mutmainah. Terjadi adanya pemalsuan surat atau dokumen, yang dilakukan Kelurahan Bambankerep, sehingga terjadi sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) yaitu sebagai berikut:

1. Sertifikat Ganda sebagai Bentuk Pemalsuan Sertifikat

Berdasarkan penelitian penulis dalam kasus sertifikat ganda, harusnya bisa dipidana tapi karena adanya pelaksanaan mediasi penal maka tidak sampai

keranah litigasi (pengadilan), karena mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusannya diakui oleh para pihak. Dalam kasus sertifikat ganda, terdapat pemalsuan sertifikat yang bisa terjadi dalam proses pembuatan sertifikat tanah sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang atau pun juga kerja sama antara pihak mutmaianh dengan kelurahan yang telah menerbitkan surat tidak sengketa untuk diterbitkan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pemalsuan surat khusus diatur pada Pasal 264 KUHP, orang dapat dihukum menurut pasal tersebut ialah orang yang membuat surat palsu atau yang memalsukan, berikut rumusan dalam KUHP, sebagai berikut :

- (1). Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan 8 (delapan) tahun, jika dilakukan terhadap:
 - a) Akta-akta autentik.
 - b) Surat utang atau surat tanda utang dari suatu Negara, atau bagian dari Negara itu, atau dari suatu lembaga umum.
 - c) Sero atau surat utang (obligasi) atau surat tandanya dari suatu perkumpulan, yayasan, atau perseroan.
 - d) Talon atau Dividen atau tanda bunga dari surat-surat tersebut di atas ke-2 dan ke-3.
 - e) Surat kredit atau surat dagang yang dapat diedarkan. Pemakaian surat ini dapat dihukum dalam ayat (2).
- (2). Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Adapun Pasal 263 (1) KUHP sebagai berikut:

“Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, suatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama-lamanya enam tahun”.

Adapun mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 263 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) adalah sebagai berikut:

1. Unsur barang siapa
2. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menerbitkan suatu hak (*briven aan iets recht te publiceren*) sesuatu, atau perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh di pergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan.
3. Unsur dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan (*gebruik of door iemand anders te gebruiken*). Surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan
4. Unsur maka dalam mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian (*brengt een verlies*) dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selama lamanya enam tahun.

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut di atas adalah:

- 1) Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan.
- 2) Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata dapat maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup.
- 3) Yang dihukum menurut pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa

orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum.

- 4) Sudah dianggap mempergunakan misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu di tempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan.
- 5) Dalam hal menggunakan surat palsu harus pula dibuktikan bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, demikian pula perbuatan itu harus dapat mendatangkan kerugian.

Berdasarkan uraian di atas, penulis dalam penelitian ini menggunakan penyelesaian sengketa sertifikat ganda melalui mediasi penal, untuk memberikan forum bagi pihak-pihak untuk mencapai kearah kesepakatan, sukarela dalam mengambil keputusan mengenai sengketa yang dihadapinya.

Berdasarkan wawancara dengan Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, S.H. tanggal 13 Agustus 2016 Pukul 09.00 Wib menjelaskan bahwa:

“..... Mediasi penal merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (yang biasa dikenal dengan istilah ADR atau *Alternative Dispute Resolution*”, perkara di luar pengadilan yaitu *criminal cases*, dan penyelesaian di luar pengadilan biasanya dilakukan secara *win-win solution* yaitu adanya kesepakatan damai atau kekeluargaan antara korban tindak pidana dan pelaku tindak pidana. Dalam proses penyelesaian melalui mediasi penal harus menggunakan landasan ilmu secara formil dalam prakteknya, dengan adanya permintaan ganti kerugian kepada korban, jika ada kesepakatan damai atas perbuatan tindak pidana yang dilakukan orang tersebut”.

Menurut penulis, dalam kasus sertifikat ganda antara sertifikat Hak Milik Nomor 00756/Bamankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono

dengan Hak Guna Bangunan Nomor 842/Bambankerep atas nama Mutmainah. Terdapat data fisik yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan diduga adanya indikasi kelalaian dari aparat yang membuat batas atau patok dalam buku tanah yang bersangkutan, sehingga perlu diteliti kembali kemudian apakah perbuatan tersebut, telah digantikan dengan patok lain yang tidak sesuai dengan ukuran semula. Adapun perbuatan yang dilakukan Mutmainah dengan perusakan barang yaitu merusak batas tanah Antonius Oke Ardian Wicaksono tanpa seijin pemiliknya, maka diatur dalam pasal sebagai berikut:

Pasal 406 (1) berbunyi:

“Barangsiapa dengan sengaja dan melawan hukum menghancurkan, merusakkan, membikin tak dapat dipakai atau menghilangkan barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan atau denda paling banyak tiga ratus rupiah”.

Pasal 407 ayat (1) KUHP berbunyi:

“Perbuatan-perbuatan yang dirumuskan dalam Pasal 406, jika harga kerugian yang disebabkan tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, diancam dengan pidana penjara paling lama tiga bulan atau denda paling banyak enam puluh rupiah”.

Maka dalam hal ini penulis menguraikan, bahwa terjadi tindak pidana yang dilakukan Mutmaianah, dalam Pasal 406 (1) karena telah menghancurkan, merusakkan batas tanah orang lain. Dan mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa seijin pemiliknya yaitu Antonius Oke Ardian Wicaksono.

Berdasarkan kasus sertifikat ganda, adanya kelalaian dari pejabat ialah adanya pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan dalam pembuatan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh beberapa pihak terkait seperti Kantor

Pertanahan Kota Semarang yang tidak mengecek, atau meneliti saat pengukuran tanah, camat/kelurahan yang menerbitkan surat tidak dalam sengketa kepada mutmainah, di dalam KUHP ditemukan ketentuan untuk menjaring pelaku tindak pidana di bidang pendaftaran tanah antara lain dengan menggunakan Pasal 423 Jo. Pasal 424 ayat (1) KUHP dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan (*delneming*) Jo Pasal 385 KUHP tentang perbuatan curang (*bedrog*). Artinya dalam ketiga pasal tersebut ialah seorang pejabat yang bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri bersama orang lain yang ikut serta dalam membantu melalaikan tugas dan wewenang pejabat dalam menggunakan kekuasaannya melakukan suatu peristiwa tindak pidana.

Menurut penulis, berdasarkan uraian di atas melihat kondisi terkait dengan sertifikat ganda yang penyelesaiannya dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Walaupun sengketanya termasuk dalam keperdatan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akan tetapi penyelesaiannya disebut dengan mediasi penal walaupun dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Adapun pembahasan mengenai mediasi penal antara lain:

a. Mediasi Penal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Pidana

Menurut *Martin Wright* mendefinisikan mediasi penal sebagai suatu proses dimana korban (korban-korban) dan pelaku (pelaku-pelaku) berkomunikasi dengan bantuan pihak ketiga yang tidak memihak, baik secara langsung (bertatap muka) maupun secara tidak langsung melalui pihak ketiga, menyanggupkan/memungkinkan korban mengekspresikan

kebutuhan kebutuhan dan perasaan-perasaan mereka dan pelaku untuk menerima dan bertindak berdasarkan tanggung jawab mereka (Suseno *et al*, 2013:44).

Menurut penulis, berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa mediasi penal merupakan proses pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bermasalah untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan yang memuaskan dan dapat mengembalikan keseimbangan kepentingan terutama korban yang telah dirugikan akibat perbuatan pelaku tindak pidana, pihak luar dalam hal ini mediator hanya bersifat pasif, hanya menyediakan tempat untuk komunikasi dan diskusi antara korban dan pelaku sehingga masing-masing pihak bisa mengemukakan keinginannya. Untuk hasil keputusan tetap diserahkan kembali kepada kedua belah pihak baik korban dan pelaku.

Maka berdasarkan kasus sertifikat ganda, penulis menggunakan Penanganan konflik (*Conflict Handling/ Konfliktbearbeitung*), dengan adanya sertifikat tumpang tindih (*Overlapping*) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Bambangkerp atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 842/Bambangkerp atas nama Mutmainah.

Maka Proses penyelesaian mediasi dilakukan 3 kali di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Mediasi dilaksanakan tanggal 11 Desember 2014

bertempat diruang Seksi SKP Lt. II Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kemudian Mediasi ditindaklanjuti pada tanggal 22 Desember 2014, bertempat diruang Seksi SKP Lt. II Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dan ditindaklanjuti tanggal 12 Februari 2015 dengan Pelepasan Hak atas Tanah Antonius Oke Ardia Wicksono, untuk dimatikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Maka dalam kasus sertifikat ganda, dipimpin oleh Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik pertanahan Kota Semarang yaitu Eni Setyosusilowati, S.H., M.H., sebagai mediator penyelesaian sengketa tersebut.

Menurut penulis, sertifikat diselesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan hasil mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan *prinsip win-win solution* yang diharapkan mampu memberikan penyelesaian secara memuaskan dan diterima oleh semua pihak. Dengan hasil kesepakatan perdamaian dengan perjanjian secara tertulis antara Antonius Oke Ardian Wicaksoano dengan Mutmainah, karena Mutmainah bersedia untuk ganti rugi atas perbuatan yang dilakukannya dan sepakat untuk memberikan kompensasi kepada Antonius Oke Ardian Wicaksoano dengan nilai uang nominal Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah).

4.2. Pelaksanaan Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda melalui Mediasi Penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pelaksanaan sengketa, pada dasarnya memang tidak semua perselisihan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan proses mediasi, adapun sengketa

menurut hukum, bentuk penyelesaian terdiri atas penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi), dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi). Sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan dibagi atas dua bagian besar yaitu melalui arbitrase, dan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang meliputi cara-cara: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi, dan penilaian ahli

Mediasi adalah salah satu pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah yang melibatkan pihak ke tiga sebagai mediator dengan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi atau jalan perdamaian yang saling menguntungkan para pihak. Ada beberapa kasus yang ditangani dan diselesaikan melalui jalur mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Salah satunya adalah kasus yang terjadi di Kelurahan Bambangrepep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

Salah satu kasus yang terjadi di Kelurahan Bambangrepep, yang diselesaikan melalui jalur mediasi penal oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah kasus yang dialami oleh Antonius Oke Ardian Wicaksono atas sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 756/Bambangrepep, seluas 232 M2 terletak di Kelurahan Bambangrepep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

Berdasarkan dengan mekanisme di atas, Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan melalui alternatif mediasi diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, dalam Pasal 12 ayat (5) dan Pasal 37.

Kewenangan penyelesaian masalah dengan cara mediasi itu dapat memberikan pengaruh terhadap putusan penyelesaian masalah sehingga disamping dapat mewujudkan keadilan dan kemanfaatan, sekaligus juga dalam rangka kepastian dan perlindungan hukum. Dengan demikian mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersifat autoritatif. Bersifat autoritatif maksudnya adalah penyelesaian sengketa melalui mediasi dan hasil keputusan yang dihasilkan dari proses tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilaksanakan sesuai dengan kewenangan dan kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam pertanahan baik dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di luar pengadilan. Keputusan sebagai hasil dari penyelesaian sengketa pun bersifat mengikat dan final bagi para pihak yang bersangkutan. Namun perlu diingat bahwa tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga penyelesaian sengketa alternatif atau mediasi. Maka dengan ini dapat dikatakan bahwa tidak semua putusan mediasi dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam Putusan-putusan mediasi, telah memperoleh dan mempertimbangkan aspek-aspek yuridis, fisik, dan administrasi yang dapat dilaksanakan.

Dari tujuan mediasi yang pada dasarnya adalah untuk menghasilkan putusan yang intinya adalah bersifat "*win-win solution*". Yaitu kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi. Merupakan pencerminan dari asas keadilan dalam penerapan hukum

yaitu keputusan yang mana tidak ada pihak yang dirugikan maupun merasa dirugikan atas putusan hukum yang dijatuhkan.

Menurut pendapat Sumardjono (1982:113) mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya di tempuh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebagai berikut:

- a) Bila ditemukan cacat administrasi karena adanya kekeliruan data awal, maka koreksi administrasi dilakukan oleh BPN.
- b) Bila kedua pihak saling terbuka, diusahakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- c) Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektora.
- d) Bila semua usaha memenuhi kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan hak yang berkaitan dengan kebenaran materil, maka upaya terakhir adalah melalui jalur pengadilan.

Maka berdasarkan uraian di atas, penulis mengungkapkan bahwa jika Mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah:

- (1) Jika ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif.
- (2) Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- (3) Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektor.

Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah hak yang berkaitan dengan kebenaran materil, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan

Adapun menurut penulis, penyebab terjadinya sertifikat ganda bisa dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan, kesalahan administrasi. Upaya penyelesaian sertifikat ganda hanya bersifat administrasi yaitu pembatalan atau pencabutan suatu sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor pertanahan Kota Semarang mekanisme penanganan sengketa pertanahan penyelesaiannya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau melalui Pengadilan. Begitu juga yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa, seperti yang diungkapkan oleh Eni Setyosusilowati S.H.,M.H. selaku Kepala Seksi sengketa dan Konflik, tanggal 25 Mei 2016 Pukul 10.00 Wib menjelaskan bahwa :

“..... Kantor Pertanahan Kota Semarang selalu berupaya menyelesaikan sengketa sertifikat hak atas tanah melalui jalan musyawarah terlebih dahulu, yang dalam hal ini terwujud dalam suatu upaya yang disebut dengan mediasi. Dan jika jalan mediasi tidak menemui penyelesaiannya maka akan diupayakan melalui jalur Peradilan”.

Penyelesaian sengketa terhadap sengketa hak atas tanah antara sertifikat HM Nomor 756/Bambangkerup, Jalan Candi Sewu, Kelurahan Bambangkerup, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan Sertifikat HGB Nomor 842/ Bambangkerup, Jalan Candi Sewu II, Kelurahan Bambangkerup, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Mutmainah, dalam hal ini dilakukan melalui mediasi penal. Proses mediasi

dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sertifikat ganda hak atas tanah terjadi jika dalam tanah yang sama terbit dua atau lebih sertifikat tanah dengan subyek yang berbeda dan data-datanya juga berbeda.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Antonius Oke Ardian Wicaksono, tanggal 30 Juli 2016 Pukul 17.00 Wib mengatakan bahwa:

“..... Tadinya saya ingin penyelesaiannya dilakukan melalui proses pengadilan, akan tetapi saya diberi arahan oleh Eni Setyosusilowati S.H.,M.H, selaku Kepala Seksi sengketa dan Konflik, dan Perkara. Karena dalam proses pengadilan, penyelesaiannya akan rumit, mengeluarkan uang banyak dan proses penyelesaiannya memakan waktu lama. Akhirnya Saya memilih penyelesaian dilakukan secara mediasi saja karena dari segi biaya kami tidak harus mengeluarkan banyak uang, dibandingkan jika memilih jalur pengadilan, asalkan ada itikad baik dari ibu mutmainah untuk menyelesaikan kasus sertifikat ganda melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang saja, lagi pula jika lewat pengadilan nanti takutnya malah ada permusuhan antara saya dengan ibu mutmainah, kalau bisa dibicarakan baik-baik, tidak perlu ada sampai ke pengadilan”

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, Kantor Pertanahan Kota Semarang selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang yang ditempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, Kantor Pertanahan Kota Semarang juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. Jika tidak mendapatkan temu dilakukan melalui proses litigasi atau pengadilan.

Berdasarkan wawancara dengan Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, S.H. Pada tanggal 13 Agustus 2016 Pukul 09.00 Wib menjelaskan bahwa:

“..... Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang memberikan kesempatan kepada korban dan pelaku tindak pidana ringan untuk bertemu dalam suasana yang aman dan terstruktur, dengan tujuan meminta pelaku langsung bertanggungjawab sambil menyediakan bantuan dan kompensasi untuk korban, dengan dibantu oleh seorang mediator yang ahli, dan secara langsung terlibat dalam membuat rencana restitusi sebagai bentuk pertanggung jawaban pelaku terhadap kerugian atau kerusakan yang ditimbulkan” .

Adapun prosedur yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah Sebagai berikut:

a) Prosedur Mediasi Penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Berdasarkan penelitian penulis, dalam pelaksanaan penyelesaian mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, setiap permasalahan yang masuk semuanya harus dengan prosedur atau proses yang sudah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan adanya proses tersebut diharapkan semua sengketa yang masuk 59 kasus di bagian sengketa konflik dan perkara pertanahan dapat terselesaikan dengan baik. Akan tetapi ada 1 (satu) kasus mengenai sertifikat ganda (*overlapping*) yang seharusnya prosedur dilakukan secara mediasi penal, karena ada unsur tindak pidana yang dilakukan orang tersebut, dalam hal ini penulis, menyimpulkan kasus sertifikat ganda penyelesaiannya dilakukan melalui mediasi penal, hal ini dapat memuaskan semua para pihak yang bersengketa.

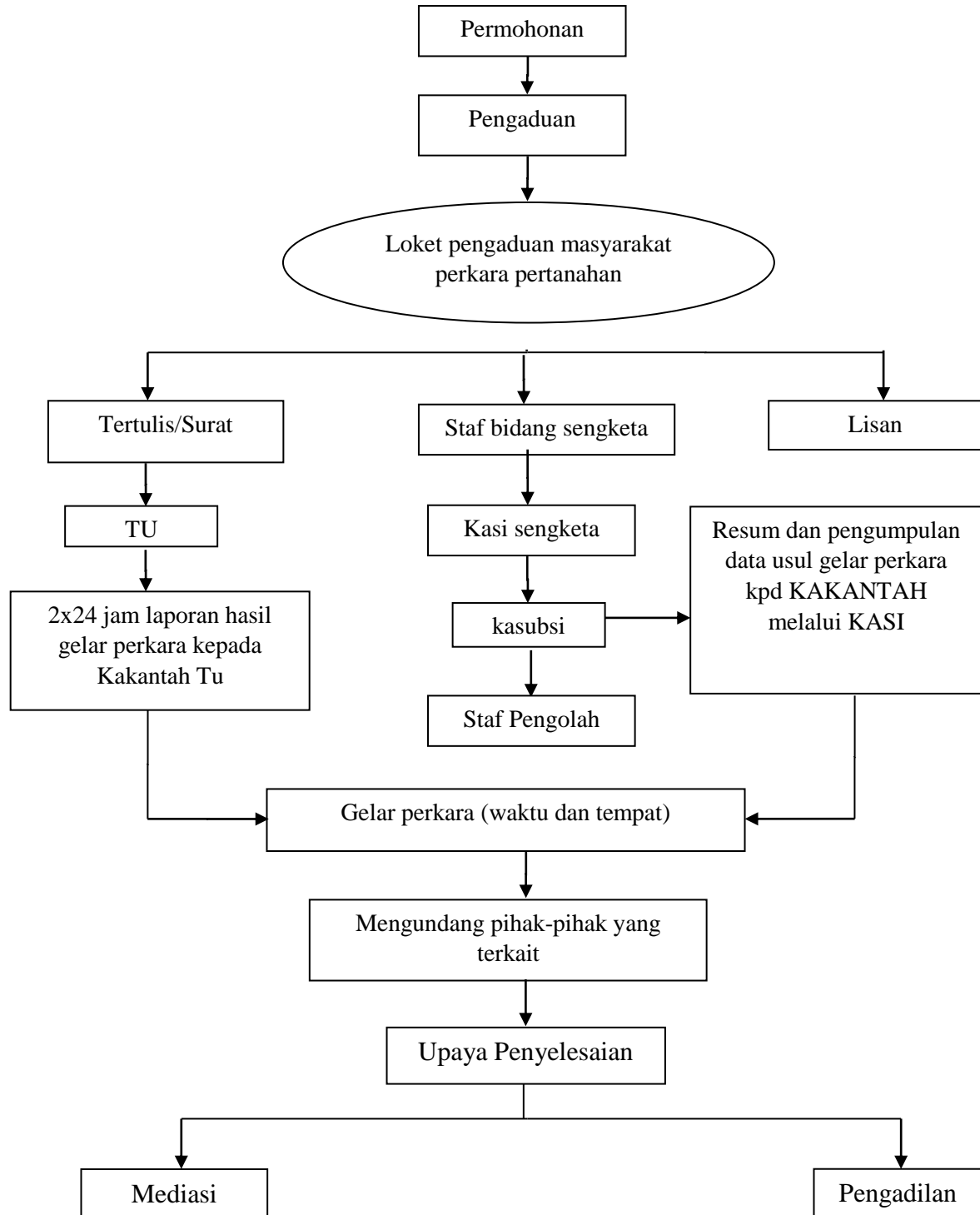
Para pihak yang bersengketa dalam proses mediasi penal, ditempatkan dalam kedudukan dan posisi yang sama, tidak terdapat perbedaan. Disinilah letak perbedaan antara penyelesaian sengketa melalui jalur hukum dengan diluar jalur hukum. Tidak adanya pihak yang menang ataupun kalah, dikarenakan terdapatnya kesepakatan bersama berupa *Win-win solution*.

Kesepakatan bersama berupa *Win-win solution* menghantarkan para pihak yang bersengketa, mendapatkan kesepakatan damai yang menguntungkan kedua belah pihak.

Alur Pengaduan suatu indikasi kasus pertanahan di Kantor Pertanahan dengan prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilihat dalam bagan berikut:

Bagan 4.3.

Prosedur Pelaksanaan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang



Keterangan:

1. Pihak pelapor mengadukan masalah sengketa yang dialaminya, ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Pihak pelapor yang mengadukan masalah sengketa bias dengan tertulis/surat atau secara lisan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Seksi bagian tata usaha melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
4. Kepala Kantor Pertanahan akan melimpahkan berkas pengaduan ke Seksi Sengketa Konflik dan perkara pertanahan dengan kembali dilimpahkan kepada sub seksi sengketa dan konflik pertanahn dengan menyertakan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan untuk ditindaklanjuti.
5. Subseksi sengketa dan konflik pertanahan menelaah dan melakukan pengumpulan data di lapangan (mengumpulkan bukti-bukti yang bersangkutan mengenai obyek sengketa).
6. Seksi sengketa konflik dan perkara membuat surat pemanggilan terpisah untuk adanya klarifikasi terkait dengan sengketa yang dilaporkan. Klarifikasi terdiri dari klarifikasi pihak pelapor/pengadu dan klarifikasi pihak terlapor/teradu. Apabila klarifikasi dirasa cukup, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi, maka akan dilakukan pemanggilan dengan agenda mediasi melalui surat.
7. Apabila tidak ada kesepakatan dalam penyelesaian sengketa tanah dalam sertifikat akan akan diproses melalui jalur pengadilan, dan jika ada kesepakatan antara kedua belah pihak untuk penyelesaian sengketa melalui

mediasi, maka seksi sengketa dan konflik pertanahan Kota Semarang membuat berita acara mediasi guna dilaksanakannya mediasi tersebut.

8. Setelah membuat berita acara maka pihak mediator yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan mediatornya sub seksi sengketa dan konflik pertanahan kota semarang yaitu Eni Setyosusilowati S.H.,M.H. yang akan mengadakan mediasi dengan kedua belah pihak yang bersengketa untuk mendapatkan kesepakatan yang dapat menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*). Setelah para pihak hadir maka dilaksanakan gelar mediasi. Gelar mediasi dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali apabila para pihak mengendaki, (jangka waktu mediasi adalah 3 (tiga) bulan dan dapat diperpanjang dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan).
9. Apabila kedua belah pihak sepakat dari hasil mediasi, maka mediator akan membuat perjanjian penyelesaian sengketa (perdamaian) yang ditandatangani oleh para pihak, mediator dan saksi-saksi.

Menurut penulis, dalam kasus sertifikat ganda tersebut, dilakukan penyelesaiannya melalui mediasi perdata di Kantor Pertanahan Kota Semarang, berdasarkan kasus di atas seharusnya dilakukan prosedur melalui mediasi penal, dikarenakan ada tindak pidana yang dilakukan pihak mutmainah ataupun kurang ketelitian yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pengukuran tanah sehingga terjadi sertifikat ganda.

Dalam hal ini penulis berpendapat bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak memiliki kewenangan dalam mengambil keputusan, hanya

berperan memfasilitasi dan membantu para pihak yang bersengketa, supaya proses mediasi berlangsung cepat dan tercapainya kesepakatan penyelesaian sengketa secara damai. Kesepakatan yang tercapai merupakan kesepakatan yang menguntungkan para pihak dan tidak terdapat paksaan dalam mencapai kesepakatan mediasi.

Maka dalam pelaksanaan dalam penyelesaian dengan persetujuan para pihak, yaitu Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan Mutmainah, sebelum pelaksanaan mediasi penal digelar, mediator yaitu Eni Setyosusilowati, S.H., M.H. (Kasubsi sengketa, konflik, perkara pertanahan) menemui para pihak untuk menggali informasi tentang sengketa yang disengketakan setelah itu mediator juga menggali informasi dengan pihak yang terkait untuk memperoleh data yang sebenarnya dilapangan, baru setelah mediator cukup dengan info-info dari lapangan dan para pihak baru mediator memanggil para pihak dan melakukan proses mediasi, disini dalam proses mediasi para pihak diperbolehkan membawa saksi masing-masing.

Sehingga dalam kasus ini, penulis menguraikan bahwa pelaksanaan sertifikat ganda dilakukan secara mediasi penal, karena untuk memberikan konteks penyelesaian sengketa perkara pidana yang diselesaikan secara kekeluargaan atau perdamaian. Mekanisme penyelesaian perkara pidana melalui perdamaian yang diwujudkan melalui musyawarah secara kekeluargaan, maka sudah dimungkinkan pola-pola penyelesaian sengketa dapat memberikan rasa keadilan bagi pihak korban tindak pidana dan pelaku tindak pidana, dapat diakomodasi di dalam kebijakan perundang-undangan.

Dalam penelitian yang dilakukan penulis, di Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang sengketa tanah sertifikat ganda (*overlapping*) yang pelaksanaannya diselesaikan melalui mediasi keperdataan yang sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan wawancara dengan Eni Setyosusiolowati S.H., M.H. selaku Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik pada tanggal 25 Mei 2016, Pukul 10.00 Wib menjelaskan bahwa:

“..... Dalam proses penyelesaian sengketa mediasi ini atas persetujuan para pihak, sebelum proses mediasi digelar, mediator (Kasubsi sengketa, konflik, perkara pertanahan) menemui para pihak untuk menggali informasi tentang sengketa yang disengketakan setelah itu para mediator juga menggali informasi dengan pihak yang terkait untuk memperoleh data yang sebenarnya dilapangan, baru setelah mediator cukup dengan info-info dari lapangan dan para pihak baru mediator memanggil para pihak dan melakukan proses mediasi, disini dalam proses mediasi para pihak diperbolehkan membawa saksi masing-masing”.

Menurut penulis dalam kasus ini seharusnya dilakukan melalui tahapan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Mediasi penal merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan Pada umumnya hanya ada dalam sengketa perdata, namun dalam praktek sering juga kasus pidana diselesaikan di luar pengadilan melalui aparat penegak hukum atau melalui mekanisme musyawarah/perdamaian atau lembaga perdamaian yang ada di dalam masyarakat (musyawarah keluarga, musyawarah desa, musyawarah adat dan sebagainya). Praktek penyelesaian perkara pidana di luar pengadilan selama ini tidak ada landasan hukum formalnya, sehingga sering

terjadi suatu kasus yang secara informal telah ada penyelesaian damai (walaupun melalui mekanisme hukum adat), namun tetap saja diproses ke pengadilan sesuai hukum yang berlaku. Dalam hal ini tahapan mediasi penal yaitu sebagai berikut:

1. Tahapan Mediasi Penal

Tahapan dalam mediasi penal menurut Margono, (2010:63) dapat di buat tidak jauh berbeda dengan mediasi pada hukum perdata. Namun perlu di pikirkan dalam tingkatan manakah mediasi dapat dilaksanakan dalam sistem peradilan pidana, apakah mediasi dapat dilaksanakan pada tahap penyidikan, penuntutan atau peradilan. Adapun proses mediasi penal dalam 5 (lima) tahapan sebagai berikut :

- 1) Sepakat untuk menempuh proses mediasi.
- 2) Memahami masalah-masalah.
- 3) Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah.
- 4) Mencapai kesepakatan.
- 5) Melaksanakan kesepakatan.

Maka dalam kasus sertifikat ganda, tahapan mediasi penal dikemukakan dengan model sebagai berikut:

a. Model Victim-Offender Mediation

Menurut model ini maka mediasi antara korban dan pelaku merupakan model yang paling sering ada dalam pikiran orang. Model ini melibatkan berbagai pihak yang bertemu dengan dihadiri oleh mediator yang ditunjuk. Banyak variasi dari model ini. Mediatornya dapat berasal

dari pejabat formal, mediator independen, atau kombinasi. Mediasi ini dapat diadakan pada setiap tahapan proses, baik pada tahap penyidikan oleh polisi, tahap penuntutan, tahap pemidanaan atau setelah pemidanaan. Model ini ada yang diterapkan untuk semua tipe pelaku tindak pidana, ada yang untuk tipe tindak pidana tertentu (misalnya pengutulan, perampokan dan tindak kekerasan). Ada yang terutama ditujukan pada pelaku anak, pelaku pemula, namun ada juga untuk delik-delik berat dan bahkan untuk *recidivis* (Nawawi Arief, 2012: 8)

Menurut penulis, dalam penyelesaian sengketa terhadap sertifikat ganda, Untuk mencapai kesepakatan damai, antara Hak Milik Nomor 00756/Bambangkerop atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua) terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambangkerop, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dengan HGB atas nama Mutmainah Nomor 842/Bambangkerop seluas 316 m² (tiga ratus enam belas) terletak di Jl Candi Sewu II No. 512, Kelurahan Bambangkerop, kecamatan ngaliyan, Kota Semarang. Maka penulis, berpendapat seharusnya penyelesaian dilakukan melalui mediasi penal, di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan menggunakan Model *Victim-offender mediation*. karena model ini langsung mempertemukan antara korban dan pelaku Model ini juga melibatkan berbagai pihak dengan dihadiri oleh mediator yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam menyelesaikan permasalahan sertifikat ganda (*overlapping*) di Candi Sewu, Kelurahan Bambangkerop, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

2. Penyelesaian Pidana di Luar Pengadilan dalam RUU KUHAP

Undang-undang Nomor 8 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), pada jamannya diakui sebagai sebuah karya besar bangsa Indonesia, khususnya dalam memberikan jaminan perlindungan hak asasi bagi warganya di dalam peradilan pidana. Namun demikian, mendekati tiga puluh tahun usianya, KUHAP tidak lagi sesuai dengan semangat zaman, yang menghendaki keadilan sebagai bagian penting dari perlindungan hak asasi.

Selain hal tersebut rancangan KUHP 2012 ini mengakui proses penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat melalui mediasi. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 145 RKUHP yang menyatakan kewenangan penuntutan gugur, jika: (Nawawi Arief, 2012:41)

- a) Telah ada putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b) Terdakwa meninggal dunia.
- c) Daluwarsa.
- d) **Penyelesaian di luar proses.**
- e) Maksimum denda dibayar dengan sukarela bagi tindak pidana yang dilakukan hanya diancam dengan pidana denda paling banyak kategori II.
- f) Maksimum denda dibayar dengan sukarela bagi tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak kategori III.
- g) Presiden memberi amnesti atau abolisi.
- h) Penuntutan dihentikan karena penuntutan diserahkan kepada negara lain berdasarkan perjanjian.
- i) Tindak pidana aduan yang tidak ada pengaduan atau pengaduannya ditarik kembali.
- j) Pengenaan asas oportunitas oleh Jaksa Agung.

Dari Pasal di atas melalui rumusan Pasal 145 maka terdapat kemungkinan bahwa mediasi penal mendapat pengakuan secara legal dalam

sistem peradilan pidana di Indonesia. Dengan diakomodirnya konsep penyelesaian pidana di luar pengadilan yang diatur dalam Rancangan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana maka hal ini akan membuka peluang bagi mediasi penal sebagai salah satu alternatif penyelesaian pidana dalam sistem peradilan pidana di Indonesia. Jika dihubungkan dengan mediasi penal itu sendiri, mediasi penal merupakan penggunaan penyelesaian perkara pidana melalui jalur non litigasi dalam sistem peradilan pidana, namun hukum positif belum mengakui secara tersurat. Namun jika konsep RKUHP 2012 diterapkan maka mediasi ini telah secara nyata diakui dalam sistem peradilan pidana di Indonesia.

4.2.1 Analisis Yuridis Kasus Pelaksanaan Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dalam kasus ini terjadi sengketa kepemilikan ganda atas suatu bidang tanah. Kedua belah pihak menyatakan berhak atas bidang tanah yang sama dengan berdasarkan bukti-bukti yang mereka miliki masing-masing. Antonius oke ardiyan wicaksono menyatakan diri sebagai penguasa bidang tanah tersebut berdasarkan sertifikat Hak Milik 756/Bambankerep dengan semua bukti-bukti beserta saksi-saksi yang kuat bahwa dirinya yang berhak atas bidang tanah tersebut. Sedangkan mutmainah juga menyatakan diri sebagai penguasa bidang tersebut berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan 842/Bambankerep.

Dalam pelaksanaan mediasi penal Kantor Pertanahan Kota Semarang menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang

Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam kasus sengketa sertifikat ganda yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat dalam pasal sebagai berikut:

Pasal 12 ayat (5) berbunyi:

“Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi”.

Pasal 37 berbunyi:

- (1). Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui Mediasi.
- (2). Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan penelitian penulis, dapat merincikan bahwa adanya sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

1. Adanya kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dalam hal pengumpulan dan pengolahan data fisik yang dalam hal ini kesalahan tersebut dalam bentuk pengukuran dan pemetaan obyek tanah dimana Kantor Pertanahan Kota Semarang telah keliru dalam hal pengukuran tanah dan penetapan batas-batas bidang tanah.
2. Selain itu, juga dikarenakan belum adanya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh di daerah obyek tanah tersebut sehingga belum bisa diketahui bidang tanah mana saja dalam wilayah cakupan tersebut yang sertifikat tanahnya sudah terbit.

3. Adanya pemalsuan surat yang di keluarkan oleh Kelurahan Bambangkerap, untuk Mutmainah agar bisa diterbitkannya sertifikat hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sedangkan tanah tersebut sudah dalam sengketa dan bersertifikat atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono.
4. Adanya pegrusakan batas tanah di atas tanah Hak Milik Antoius oke ardian wicaksono yang dilakukan oleh pihak mutmainah yang jelas-jelas sudah diberi tanda cet berwarna merah.

Menurut penulis, dalam uraian di atas ada beberapa faktot terjadinya sertifikat ganda yaitu, petugas ukur jelas tidak melakukan penyelidikan terlebih dahulu karena bidang tanah tersebut tidak pernah diperjual belikan kepada pihak manapun. Berarti petugas Kantor Pertanahan tidak dengan teliti menyelidiki informasi yang diperoleh. Hal ini juga disebabkan karena kelemahan sistem pendaftaran tanah secara sporadik yang melaksanakan pengukuran tanahnya dilakukan secara keseluruhan hanya terbatas pada permohonan pada obyek tanah yang akan diterbitkan. Kendala perolehan data dilapangan karena hanya didasarkan data dari pemohon sertifikat saja, dan ketidaktepatan pencatatan oleh petugas ukur. Dalam pengukuran harus melibatkan tgetangga yang tanahnya berada di sisi kanan dan kiri dari tanahnya untuk memastikan pengukuran, agar batas-batasnya tanah yang diukur sesuai dengan batas tanah fisik yang ada.

Berdasarkan Wawancara dengan Antonius Oke Ardian Wicaksono pada tanggal 30 Juli 2016 Pukul 17.00 WIB mengatakan bahwa:

“..... Penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda adalah kecurangan pemalsuan surat terhadap dokumen-dokumen yang dikelurkan Kelurahan Bambangkerap untuk Mutmainah, yang bawasannyaa tanah saya tidak sedang dalam sengketa tanah, dan adanya pengrusakan batas tanah saya

yang dilakukan oleh pihak Mutmainah dan membangun di atas tanah saya, tanpa seijin saya. Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang juga dalam kasus ini, tidak melakukan pengecekan, pengukuran tanah yang benar, sehingga dapat diterbitkan dokumen yang tidak benar, sehingga terjadi sertifikat Ganda (*overlapping*)”.

Dalam kasus sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 842/Bambankerep atas nama Mutmainah terbit tidak berdasarakan bukti yang kuat dan sah, seperti:

- a. Pada saat proses sertifikat tersebut tidak adanya tandatangan/persetujuan dari tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang di sertifikatkan.
- b. Tidak adanya surat pernyataan penggarap, surat persaksian tanah garapan, surat perjanjian pelimpahan penguasaan tanah negara, surat pernyataan diri, surat kete rangan tidak sengketa dan Surat keterangan penguasaan tanah negara yang dikeluarkan oleh kelurahan bambankerep. Padahal tanggal 27 April 2009, kelurahan bambankerep jelas-jelas sudah mengeluarkan surat-surat yang sama kepada Antonius Oke Ardian Wicaksono. Mestinya di pembukuan Kelurahan Bambankerep masih tercatat, kenapa Kelurahan bisa membuat dan mengeluarkan Surat-surat yang sama untuk atas nama orang lain lagi di tahun 2013.
- c. Tidak ada ganti rugi garapan kepada petani/penggarap yang tepat, terus kepada siapa pemohon mengganti rugi garapan. Padahal petani/penggarap kapling tersebut adalah Bapak Saimin.
- d. Tidak ada surat IMB (ijin mendirikan bangunan) dengan adanya pembangunan kapling baru. Dalam pengurusan IMBpun perlu adanya

tandatangan/persetujuan tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang akan dibangun.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, seharusnya penyelesaiannya secara mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam kasus sengketa tanah terhadap sertifikat ganda adalah adanya penerbitan 2 (dua) sertifikat yang saling tumpang tindih (*overlapping*) yaitu sertifikat Hak Milik pada tanah yang sama, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 756/Bambangkerp atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono seluas 232 M² (Dua ratus tiga puluh dua) terletak di Candi Sewu, Kelurahan Bambangkerp, Kecamatan Ngaliyan, dan tanah yang sama juga diterbitkan Sertifikat HGB atas nama Mutmainah Nomor 842/Bambangkerp seluas 316 m² (tiga ratus enam belas) terletak di Jl Candi Sewu II No. 512, Kelurahan Bambangkerp, kecamatan ngaliyan, Kota Semarang.

Walaupun pada umumnya penyelesaian sengketa di luar pengadilan hanya ada dalam sengketa perdata, namun dalam praktek sering juga kasus pidana diselesaikan di luar pengadilan melalui berbagai diskresi aparat penegak hukum atau melalui mekanisme musyawarah/perdamaian atau lembaga perdamaian yang ada di dalam masyarakat (musyawarah keluarga, musyawarah desa, musyawarah adat). Praktek penyelesaian perkara pidana di luar pengadilan selama ini tidak ada landasan hukum formalnya, sehingga sering terjadi suatu kasus yang secara informal telah ada penyelesaian damai (walaupun melalui mekanisme hukum adat), namun tetap saja diproses ke pengadilan sesuai hukum yang berlaku.

Maka dalam penelitian kasus sertifikat ganda, terdapat tindak pidana yang dilakukan Kelurahan dalam menerbitkan sertifikat palsu, Hal ini merupakan

akibat dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang belum tertib dan sistem pendaftaran tanah secara negatif. Dan adanya kelalaian (*culpa*) atau karena kesengajaan (*dolus*) yang dilakukan Kelurahan Bambangkerp dalam pembuatan surat tidak dalam sengketa atas tanah Hak Milik Nomor 756/Bambangkerp atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono. Atas perbuatan karena kelalaian atau kesengajaan akan menghasilkan sertifikat yang cacat hukum. Kesalahan atas subjek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertifikat sering terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertifikat bisa saja karena adanya unsur-unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*) dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah.

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dapat batal demi hukum. Sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*). Termasuk perbuatan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena kurang teliti dalam pengecekan pengukuran tanah, dan pembuatan surat palsu yang dilakukan Kelurahan Bambangkerp, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrecht matige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

Dalam rangka penyelesaian kasus sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah Model *Victim-offender mediation*. Menurut penulis, mempunyai tujuan memperbaiki tindakan kejahatan dengan menyeimbangkan kepentingan pelaku, korban, dan komunitas. Karena model ini

langsung mempertemukan antara korban dan pelaku Model ini juga melibatkan berbagai pihak yang dapat menyelesaikan permasalahan sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam hal ini akhirnya Kedua belah pihak bersepakat menyelesaikan permasalahan ini dengan damai, karena mutmainah ada etikad baik mendatangi kerumah Antonius oke ardian wicaksono, untuk di selesaikan secara mediasi.

Berdasarkan wawancara dengan Mutmainah selaku pihak kedua, pada hari sabtu, 25 Juni 2016, Pukul 10.30 Wib mengatakan bahwa:

“..... Saya dan bapak antonius menyelesaikan kasus ini melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena jika melauai proses pengadilan, akan rumit dan akan mengeluarkan biaya yang besar, jadi saya meminta ke Bapak Antonius agar diselesaikan secara mediasi saja di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan saya bersedia memberi ganti rugi kepada Bapak Antonius dengan jumlah nominal yang sudah disepakati sejumlah Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah), dengan catatan bapak Antonius mematikan sertifikatnya di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Adapun bentuk dari mediasi penal yaitu *Facilitative Mediation (Interest-Based, Problem-Solving, dan Rational-Analytic Mediation)*, model ini paling sering dipergunakan dalam praktik mediasi, fokus terletak pada pencapaian kesepakatan yang memuaskan sesuai kebutuhan semua pihak.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis yaitu pelaksanaan mediasi penal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, terhadap sertifikat HM No. 756/Bamankerep dengan HGB No. 842/Bamankerep yaitu :

Proses Mediasi:

1. Dalam kasus ini, yang melakukan pengaduan pertama kali adalah Bapak Antonius Oke Ardian Wicaksono beliau mengajukan surat pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 24 November 2014, yang

pada intinya adanya sertifikat tumpang tindih yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu HM Nomor 00756 atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu HGB Nomor 842 atas nama Mutmainah. Dalam kasus ini membuka ruang pengaduan bagi masyarakat yang bersengketa untuk menyampaikan aduannya ke Kantor Pertanahan Kota Semarang terkait adanya permasalahan tanah yang mereka hadapi, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dari sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Kantor Pertanahan Eni Setyosusilowati, SH., M.H. selaku Kepala Seksi sengketa dan Konflik menerangkan bahwa yang melakukan pengaduan pertama kali adalah dari pihak Antonius Oke Ardian Wicaksono.

2. Pihak Kantor Pertanahan kemudian menindaklanjuti surat Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan mengirimkan undangan kepada para pihak yang terkait dengan sengketa tersebut pada tanggal 24 November 2014.
3. Kemudian Mediasi dilaksanakan tanggal 11 Desember 2014 bertempat di ruang Seksi SKP Lt. II Kantor Pertanahan Kota Semarang.
4. Kemudian Mediasi ditindaklanjuti pada tanggal 22 Desember 2014, bertempat di ruang Seksi SKP Lt. II Kantor Pertanahan Kota Semarang.
5. Dan ditindaklanjuti tanggal 12 Februari 2015 dengan Pelepasan Hak atas Tanah Antonius Oke Ardia Wicksono, untuk dimatikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

6. Mediasi di Pimpin oleh Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang.

7. Gelar kasus pertanahan sengketa kepemilikan tanah HM No. 756/Bambankerep dipimpin oleh Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan sengketa dan Konflik pertanahan Kota Semarang yaitu Eni Setyosusilowati, S.H., M.H., dan Peserta Mediasi sesuai dengan daftar hadir :

- a. Nama : Setiadjid, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
- b. Nama : Eni Setyosusilowati S.H., M.H.
Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik
- c. Nama : Aris Wibowo S.ST.
Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan
- d. Nama : Neneng Sukarsih
Jabatan : Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
- e. Nama : Atonius oke Ardian Wicaksono
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Candi Prambanan Tengah Raya Kav. 662, RT 008/ Rw 001 Kel. Kalipancur, Kec Ngaliyan, Kota Semarang
- f. Nama : Mutmainah
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Asrama Kesdam IV/ DIP 20, Rt 003/ Rw 003 Kel. Baru Sari, Kec. Semarang Selatan

- g. Nama : M. Wiryo
Pekerjaan : -
Alamat : Asrama Kesdam IV/ DIP 20, Rt 003/ Rw 003 Kel.
Baru Sari, Kec. Semarang Selatan
- h. Nama : Soetarjo.
Pekerjaan : -
Alamat : Jl. Candi Prambanan Tengah Raya Kav. 662, RT
008/ Rw 001 Kel. Kalipancur, Kec Ngaliyan, Kota
Semarang

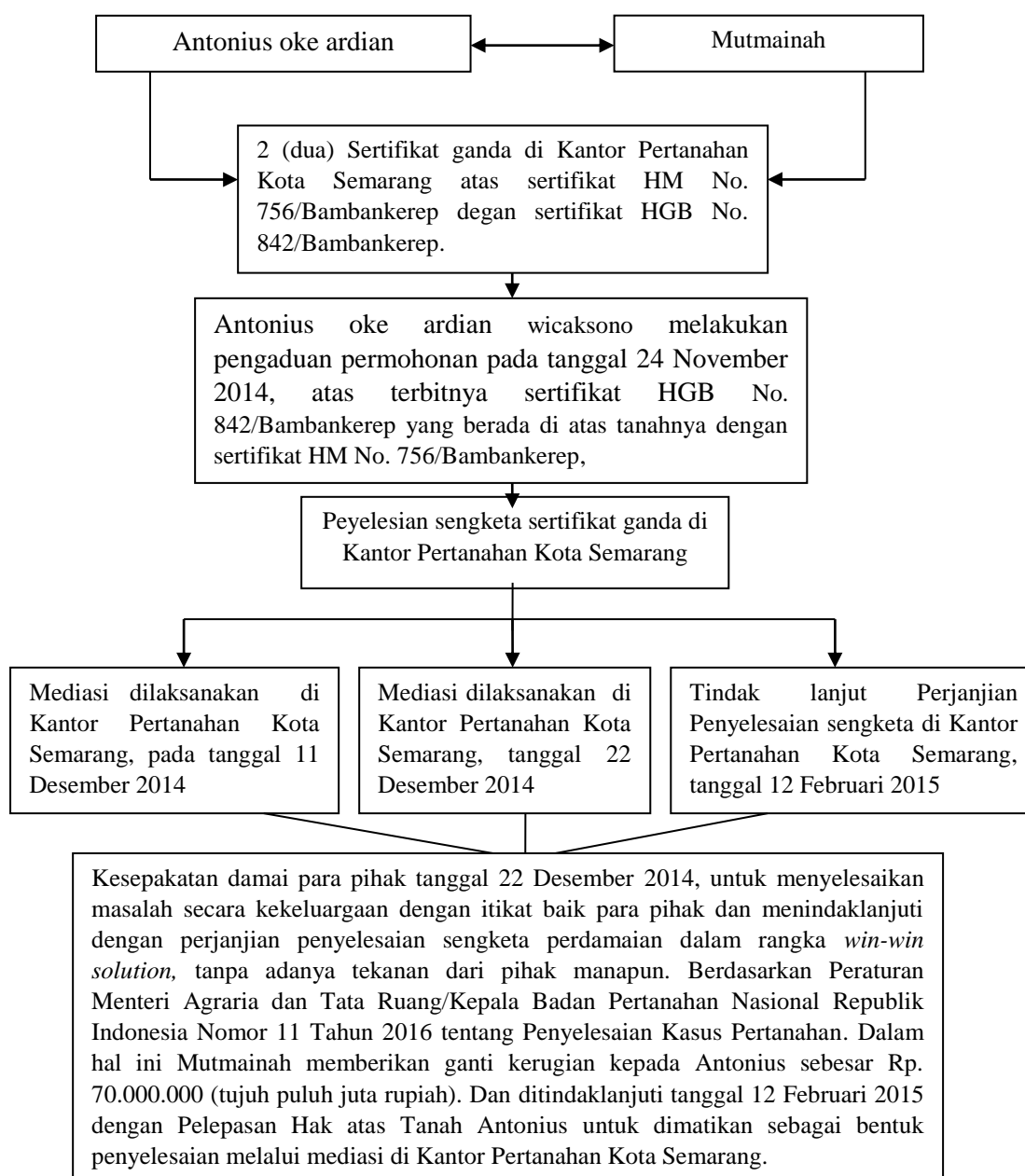
8. Mediasi di laksanakan pada pukul 09.00 Wib dan berlangsung selama 2 (dua) jam dan telah menghasilkan keputusan bahwa kedua belah pihak sepakat tentang sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 756/Banbankerep atas nama Antonius Oke Ardian Wicaksono bersedia melepaskan hak atas tanahnya seluas 232 m², SU No. 11.01.07.04.01015/1998 tanggal 12-3-1998 untuk dimatikan dan pelepasannya akan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan kompensasi bahwa pihak Mutmainah memberikan uang sejumlah Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak pertama antonius oke ardian wicaksono.
9. Penyelesaian dilakukan dalam proses mediasi 3 kali di Kantor Pertanahan Kota Semarang
10. Terhadap keputusan ini, dibuatlah perjanjian penyelesaian sengketa perdamaian.

Dari hasil kesimpulan penyelenggaraan gelar perkara tersebut ada kalanya perlu ditindaklanjuti dengan adanya mediasi. Maka dari itu Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengupayakan adanya mediasi untuk menyelesaikan permasalahan tanah tersebut.

Selanjutnya kesepakatan-kesepakatan tersebut diformalisasikan kedalam bentuk bagan dalam perjanjian penyelesaian sengketa (perdamaian) antara Antonius Oke Ardian Wicaksono dengan Mutmainah, sebagaimana berikut ini:

Bagan 4.4

Perjanjian Peyelesaian Sengketa (Perdamaian)



Adapun isi dalam perjanjian para pihak dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai berikut:

ISI PERJANJIAN PENYELESAIAN SENGKETA

(PERDAMAIAAN)

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Bahwa, pada tahun 2013, proses sertifikat tersebut tidak adanya tandatangan/persetujuan dari tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang di sertifikatkan;
- 2) Bahwa, sertifikat baru tahun 2013 mestinya ada ganti rugi garapan petani/penggarap yang tepat, terus kepada siapa pemohon mengganti rugi garapan. Padahal petani/penggarap kapling tersebut adalah Bapak Saimin;
- 3) Bahwa, pembangunan kapling baru, mestinya mutmainah harus ada IMB. Dalam pengurusan IMBpun perlu adanya tandatangan/persetujuan tetangga/pemilik tanah sebelah kanan, kiri atau belakang dari kapling yang akan dibangun;
- 4) Bahwa, Pihak Kedua dengan ini Merusak/membongkar batas-batas siku/ letter L kapling yang Antonius Oke Ardian Wicaksono yang dibuat tahun 2009 untuk penguasaan tanah dan resmi diukur oleh petugas DTK, merupakan tindakan pelanggaran Hukum;
- 5) Bahwa, pihak kedua menyampaikan permohonan maaf kepada Pihak Pertama, dan telah mengajukan permohonan penyelesaian secara damai dan kekeluargaan secara lisan kepada Pihak Pertama, serta berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya di kemudian hari;
- 6) Bahwa, Pihak Pertama menyetujui untuk menyelesaikan secara damai dan kekeluargaan yang proses penyelesaiannya dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- 7) Dalam proses mediasi penal dalam penyelesaian sengketa terhadap sertifikat ganda yaitu di mediasi oleh Eni Setyosusilowati S.H.,M.H. selaku Kepala Seksi sengketa dan Konflik, dan Perkara;

Selanjutnya, berdasarkan uraian tersebut di atas Pihak Pertama ANTONIUS OKE ARDIAN dan Pihak Kedua MUTMAINAH dengan ini menyatakan secara kekeluargaan, dengan beberapa kesepakatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pihak pertama dan pihak kedua sepakat untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan dengan didasari itikat baik para pihak untuk memutus mata rantai permasalahan yang ada.

- 2) Bahwa pihak kedua sepakat untuk memberikan kompensasi kepada pihak pertama dengan nilai nominal Rp. 71.500.000,- (Tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dari total penghitungan 65% x Rp. 110.000.000, yang kemudian para pihak sepakat untuk dibulatkan menjadi Rp. 70.000.000 (Tujuh puluh juta rupiah) yang pembayarannya akan dilakukan secara bertahap yaitu:
 - Uang sejumlah Rp. 25.000.000 pembayarannya maksimal tanggal 31-12-2014
 - Uang sejumlah Rp. 45.000.000 pembayarannya maksimal tanggal 31-3-2015.
- 3) Bahwa pihak pertama bersedia melepaskan hak atas tanahnya yang berstatus HM No. 00756/Banbankerep seluas 232 m², SU No. 11.01.07.04.01015/1998 tanggal 12-3-1998 untuk dimatikan dan pelepasannya akan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Demikian SURAT KESEPAKATAN BERSAMA ini dengan sebenarnya, dengan kesanggupan dan kerelaan para pihak untuk menyelesaikan masalah dalam rangka *Win-win solution*, tanpa adanya tekanan dari pihak manapun, dan dibuat rangkap 3 (tiga) rangkap bermaterai cukup. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA masing-masing memperoleh satu rangkap asli yang semuanya mempunyai kekuatan hukum yang sama. SURAT KESEPAKATAN BERSAMA ini berlaku sejak ditandatangani oleh PARA PIHAK.

Semarang, 22 Desember 2014

PARA PIHAK

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



Antonius Oke Ardian Wicaksono

Mutmainah

SAKSI-SAKSI

SAKSI PERTAMA

SAKSI KEDUA

Emmanuel Soetarjo

Mohamad Wiryo

Mengetahui,

Kepala Seksi SKP

Kasubsi Sengketa & Konflik

Setiadjid, S.H.
NIP. 196210291983011001Eni Setyosusilowati, SH.MH.
NIP. 197805131997032001

Menurut penulis dalam hal ini, putusan mediasi yang digunakan adalah mediasi penal dalam hukum pidana, karena terdapat unsur pemalsuan surat atau dokumen, pengrusakan batas tanah yang di miliki orang lain, adanya kesalahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal pemetaan dengan tidak mencantumkan batas-batas yang jelas terhadap luas tanah pada sertifikat yang dikeluarkan untuk Mutmainah dan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan tidak dapat membuktikan kebenaran bukti-bukti yang sah akan kepemilikan tanah tersebut, sedangkan Antonius Oke Ardian Wicaksono, mempunyai bukti-bukti yang sah akan kepemilikan tanah tersebut, kelengkapan tersebut telah sesuai dengan teori kelengkapan bukti asal usul riwayat tanah dalam pendaftaran tanah. Dalam hal ini membuktikan bahwa masih kurangnya ketelitian pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses pendaftaran tanah. Menurut penulis dalam penyelesaian kasus sengketa tanah terhadap sertifikat ganda yang digunakan adalah Model *Victim-offender mediation*.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari uraian di atas, penulis dapat mengambil simpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan mediasi penal dalam perselisihan sengketa pertanahan memiliki landasan yuridis dalam penyelesaian sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang sudah mengikat dalam putusan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan putusanya diakui oleh para pihak yang bersengketa, dengan surat perjanjian kesepakatan perdamaian antara kedua belah pihak secara tertulis dengan *win-win solution*. Maka dalam hal ini penyelesaiannya sudah tidak bisa dilakukan lagi dengan proses litigasi (pengadilan). Putusan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, memiliki dasar hukum yang kuat dan sah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, dalam Pasal 12 ayat (5) berbunyi :

”Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi”.

Adapun Pasal 37 berbunyi:

- (1). Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui Mediasi.

- (2). Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal tersebut maka kedudukan putusan mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai komponen atau landasan yuridis yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Pelaksanaan kasus sengketa tanah yang menimbulkan sertifikat ganda (*overlapping*) yaitu terkait kasus antara para pihak dengan SHM Nomor 756/Bambangkerop dan SHGB Nomor 842/Bambangkerop di Kelurahan Bambangkerop, Kecamatan ngaliyan, Kota Semarang dengan obyek sengketa yang sama. Dalam hal ini sertifikat diselesaikan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan hasil mediasi yang merupakan proses penyelesaian berdasarkan *prinsip win-win solution* yang diharapkan mampu memberikan penyelesaian secara memuaskan dan diterima oleh semua pihak.

Dengan hasil perjanjian penyelesaian sengketa secara tertulis dengan kesepakatan perdamaian antara para pihak, dan pihak kedua bersedia untuk ganti rugi atas perbuatan yang dilakukannya dan sepakat untuk memberikan kompensasi kepada pihak pertama dengan nilai uang nominal Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Dengan demikian pihak pertama, bersedia melepaskan hak atas tanahnya yang berstatus HM No. 756/Bambangkerop seluas 232 m², SU No. 11.01.07.04.01015/1998 tanggal 12-3-1998 untuk dimatikan dan pelepasannya akan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Mediasi yang ada dalam rumusan skripsi ini, adalah penyelesaian dilakukan secara bentuk perdata. Oleh karena itu perlu adanya penegasan mediasi penal dalam kasus sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang agar lebih efektif dalam penyelesaian sengketa pertanahan terhadap sertifikat ganda. Dalam hal pengumuman melalui media maupun terhadap oknum petugas pendaftaran tanah yang menyimpang agar dapat diberlakukan sanksi disiplin sesuai peraturan yang berlaku sehingga menimbulkan efek jera. Dan mengadakan pembinaan lagi kepada karyawannya agar tidak terjadi penerbitan sertifikat yang cacat hukum administratif, sehingga tidak akan terjadi kembali sengketa pertanahan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku /Refrensi

- Ali, Zainuddin, 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arief, Barda Nawawi. 2012. *Mediasi Penal Penyelesaian Perkara di Luar Pengadilan*. Pustaka Magister: Semarang.
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Brigjen Pol.(p) Drs. Mudjiyono Aloysius dan Kusuma mahmud, 2013, *penyidikan tindak pidana kasus tanah dan bangunan*, Jakarta: Penerbit Pustaka Yustisia
- Chomzah, A.A. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang UUPA. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Alwih, Hasan. 2015. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, pusat bahasa, Edisi ke-4*, Jakarta: Pt Gramedia, Pustaka Utama.
- Margono, Suyud. 2010. *Penyelesaian Sengketa Bisnis (Alternative Dispute Resolution (ADR), Teknik dan Strategi dalam Negosiasi dan Arbitras*, Cetakan Pertama. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Moleong, L.J. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*, Cetakan Ke-22 (edisi revisi). Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Cetakan Pertama. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sarjita, Hasan Basri Nata Nanggolan. 2005. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu jogja.

- Sembiring, J.J. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan* (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase), Cetakan Pertama, Jakarta: Visimedia.
- Soekanto, Soerjono. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama. Surabaya: Arkola.
- Soetrisno, S. 2010. *Malpraktik Medik dan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cetakan Pertama. Tangerang: Telaga Ilmu Indonesia.
- Sugiono, 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta
- Sunggono, Bambang. 2012. *Metodologi penelitian Hukum*, Edisi Pertama. Jakarta: Rajawali Pers.
- Suseno. 2013. *Hukum Pidana Indonesia*, Bandung: Remaja Rosdakarya offset
- Sutedi, Andrian. 2012. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- . 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- Sukantie Hutagalung, Arie. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Penebar Swadaya Grup.
- Sumarjono, Maria S.W. 1982. *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan sengketa Tanah melalui Pengadilan khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Usman, Racmadi. 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A.P.1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama. Bandung: Mandar Maju.

B. Skripsi, Tesis, Disertasi dan Karangan lain yang tidak diterbitkan secara komersil:

Agus Mahendra Iswara, I Made. 2013. *Mediasi Penal Penerapan Nilai-nilai Restorative Justice dalam Penyelesaian Tindak Pidana Adat Bali*. Tesis Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta (Diakses Selasa, 23 Agustus 2016, Pukul 20.30 wib).

Noviana Ira Hapsari, Maria Emaculata. 2006. *Tinjauan Yuridis Putusan No.10/G/TUN/2002/PTUN.SMG (Studi Kasus Sertifikat Ganda/Overlapping diKelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang*, Tesis Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. (Diakses Rabu, 11 Mei 2016, Pukul 08.30 Wib).

C. Jurnal

Bagali, Deky Purwanto. 2015. *Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda*. Jurnal *Lex Privatum*, Vol. III No. 4 Oktober 2015. (Diakses Senin, 26 Agustus 2016, Pukul 10.00 Wib).

Eman, Angga. B. Ch. 2013. *Penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. I No. 5 September 2013 (Diakses Senin, 26 Agustus 2016, Pukul 10.10 Wib).

Lestari, Rika. 2013. *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*. JURNAL ILMU HUKUM Vol. 3 N0.2. (Diakses Senin, 26 Agustus 2016, Pukul 10.15 Wib).

Rofi, Wahanisa dan Aprila Niravita. 2015. *Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)*. Jurnal Hukum Acara Perdata Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2015.pdf. (Diakses Senin, 26 Agustus 2016, Pukul 10.23 Wib).

Sorongon, Ricardo J. 2015. *Dampak Yuridis terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)*. Jurnal. *Lex Et Societatis*, Vol. III/No. 3 April 2015.pdf. (Diakses Senin, 26 Agustus 2016, Pukul 10.30 Wib).

D. Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945

Naskah Akademik RUU KUHAP.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.*

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 *tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.*

Peraturan Pelaksanaan No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*


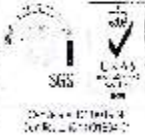
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*
Peraturan Menteri 3 tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 1999 Tentang *Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.*

LAMPIRAN-LAMPIRAN

	KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG (UNNES) Kantor: Gedung F I I Kampus, Sekaran, Gunungpati Semarang 50229 Telp. (024)8526081 Fax (024)8526082, Ponsel (024) 850800 Website: www.unnes.ac.id - E-Mail: info@unnes.ac.id		 SGS L-143 01/10/2012
	FORMULIR USULAN TOPIK SKRIPSI		
No. Dokumen FM-01-AKD-24	No. Revisi 01	Hal 1 dari 1	Tanggal Terbit 01 Desember 2012

Usulan topik skripsi ini diajukan oleh :

Nama : RIZKI RIDITA
 NIM : 8111912018
 Jurusan : IKMU HUKUM / HUKUM PIDANA
 Program Studi : IKMU HUKUM
 Topik : Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa pemalsuan sertifikat Hak atas Tanah melalui Mediasi (Studi kasus SHM No. 711 Kul Mongkarawit kec. Gunung Pati Kota Semarang)

Semarang, 16 Desember 2012

Menyetujui

Ketua Jurusan/Prodi,



Anis Widyanati, S.H., M.H.
 NIP. 197906022008012021

Yang mengajukan,



RIZKI RIDITA
 NIM. 8111912018

 UNNES <small>UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG</small>	KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG FAKULTAS HUKUM Gedung K. Kampus Sekeloa Gunungpati Semarang 50229 Telepon : +62248507891, +62470709205; Fax +62248507891 T laman: http://li.unnes.ac.id ; email: li@unnes.ac.id		 <small>UKAS MANAJEMEN PERUSAHAAN BERKUALITAS</small>
	SURAT IZIN PENELITIAN		
No. Dokumen FM-DS-AKD-24	No. Revisi 01	Hal 1 dari 1	Tanggal Terbit 1 September 2016

No : 2403 / UN37.1.8 / LI / 2016 13 Mei 2016
 Hal : Ijin Penelitian

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dengan hormat,

Bersama ini, kami mohon ijin pelaksanaan penelitian untuk penyusunan skripsi/Tugas Akhir oleh mahasiswa sebagai berikut:

Nama : **RIZKI RIOLITA**
 NIM : 8111412018
 Prodi : Ilmu Hukum S1
 Judul : Analisis Yuridis Mediasi Penal Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Tembusan :
 Wakil Dekan I Fakultas Hukum Unnes



**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH**

SURAT KETERANGAN

Nomor : 3573 /Ket/33.74/VIII/2016

Yang bertanda tangan dibawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : RIZKI RIOLITA
Tempat, Tgl Lahir : Cirebon 21 November 1994
NIM : 8111412018
Program Studi : Ilmu Hukum S1 Fakultas Hukum
Universitas Negeri Semarang

Berdasarkan surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Nomor : 2403/UN37.1.8/LT/2016 Tanggal 13 Mei 2016 perihal ijin Penelitian, Yang bersangkutan telah melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul : *"Analisis Yuridis Mediasi Penul Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Semarang"*.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 08 Agustus 2016
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



RR. RAHMATISSANANTIL, SH
NIP. 19620913 198903 2 002

TEMBUSAN disampaikan kepada :
Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang, sebagai laporan.

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI



UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

Gedung K, Kampus Sekaran Gunungpati Semarang 50229

Telepon +62248507891; +62470709205; Fax. +62248507891

Laman: <http://fh.unnes.ac.id>; email: fh@unnes.ac.id

PEDOMAN WAWANCARA

ANALISIS YURIDIS MEDIASI PENAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

A. Informan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik sebagai Pelaksana Mediasi Penal dalam Sengketa Tanah terhadap Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Nama Informan : Eni Setyosusilowati S.H.,M.H.

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : -

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik

Tanggal : 16 Mei 2016 Pukul 13.00 Wib

DAFTAR PERTANYAAN :

1. Sudah berapa tahun Bapak/ibu menjabat sebagai Kepala Sub Seksi sengketa dan konflik dimana tugas salah satu bapak/ibu adalah melakukan proses mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “4 (empat) tahun sejak Tahun 2012”.
2. Apakah faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Ada banyak hal misalnya karena sertifikatnya hilang terus mengajukan permohonan sertifikat pengganti, atau kekeliruan dalam penentuan batas-batas tanah sehingga tumpang tindih (*Overlapping*)”.
3. Bagaimana Kedudukan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah, apakah putusannya diakui adanya sertifikat ganda dan mengikat para pihak yang bersengketa? “Ya diakui, karena dengan adanya kedudukan mediasi, para pihak merasa puas dengan adanya putusan mediasi”
4. Apakah Dasar Hukum yang memberikan kewenangan bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan mediasi penal dalam menyelesaikan sengketa tanah? “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan”.
5. Bagaimana Penyelesaian dari kasus sertifikat ganda? “Pertama kita adakan mediasi atau musyawarah, di Kantor Pertanahan Kota

Semarang. Kedua diselesaikan di pengadilan, jika tidak ada kesepakatan antara para pihak”.

6. Bagaimana peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi sengketa tanah terhadap sertifikat ganda? “Sebagai mediator yang turut menyelesaikan melalui mediasi, terhadap sertifikat ganda (*Overlapping*)”.
7. Apakah mediasi penal cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Ya cukup efektif dan efisien dalam penyelesaian mediasi”.
8. Apa saja faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda atas nama HM No. 00756/Candi Sewu, kel. Bambangrejo, kec. Ngaliyan, kota Semarang dengan sertifikat atas nama HGB No. 842/Candi Sewu II, kel Bambangrejo, kec. Ngaliyan, kota Semarang? “Penyebab adanya sertifikat ganda itu adalah adanya sebidang tanah yang dikuasi oleh dua orang, dimana kedua orang tersebut memiliki tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah berupa sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang”.
9. Selain itu, apakah tujuan dari pelaksanaan mediasi penal dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Tujuannya agar para pihak yang bersengketa tidak ada permusuhan, dan diselesaikan secara *win-win solution*. Sehingga para pihak tidak merasa dirugikan”.

10. Adakah kemungkinan terjadi kasus sertifikat ganda pada setiap kegiatan penerbitan sertifikat hak atas tanah? “Tentu saja bisa soalnya dari penelitian, pemeriksaan kita anggap sudah memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat ternyata dengan sebab tertentu telah ada pihak lain yang memegang sertifikat atas sebidang tanah tersebut”.
11. Bagaimana akibat hukum adanya sertifikat ganda hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Maka akan berakibat terhadap tanah tersebut untuk dilakukan peralihan hak atau pembebanan hak”.
12. Berapa biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak yang bersengketa dalam proses mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Tidak dipungut biaya sama sekali selama proses penyelesaian”.
13. Berapa lama proses mediasi penal berlangsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang? ”3 bulan harus selesai, dan maksimal 3 kali, kecuali para pihak menginginkan lebih dari 3 kali”.
14. Apa sajakah hambatan-hambatan yang dihadapi selama proses mediasi penal berlangsung dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah dalam sertifikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “ Para pihak tidak komperatif saat dipanggil., dan tidak ada etiket baik dari salah satu pihak untuk menyelesaikan secara mediasi”.
15. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang bertifikat ganda? “Setiap pemegang hak atas tanah dengan dibuktikan kepemilikan sertifikat asli mendapatkan perlindungan hukum”.

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI



UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

Gedung K, Kampus Sekaran Gunungpati Semarang 50229

Telepon +62248507891; +62470709205; Fax. +62248507891

Laman: <http://fh.unnes.ac.id>; email: fh@unnes.ac.id

PEDOMAN WAWANCARA

ANALISIS YURIDIS MEDIASI PENAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

B. Responden : Pihak yang bersengketa (Pelapor)

Nama responden : Atonius oke Ardian Wicaksono
 Umur : 39
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Pekerjaan : Swasta
 Alamat : Jl. Candi Prambanan Tengah Raya Kav, 662 Rt
 008/ Rw 011, Kelurahan Kalipancur Semarang
 Tanggal : 30 Juli 2016 Pukul 17.00 Wib

DAFTAR PERTANYAAN :

1. Apakah penyebab saudara datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Karena saya merasa keberatan dengan adanya

kepemilikan Mutmainah dengan bukti kepemilikan SHGB No.842/Bambankerep yang berada di atas tanah milik saya yang sudah bersertifikat HM No. 756/Bambankerep, sejak tahun 1998, dan batas-batas tanah saya telah rusak”.

2. Sengketa apakah yang saudara adukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Hak atas tanah yang bersertifikat ganda (*Overlapping*)”.
3. Apakah solusi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap sertifikat ganda tersebut? “Pertama dengan musyawarah dulu atau mediasi untuk dicari jalan keluarnya, kemudian jika tidak ada kesepakatan damai, diajukan ke pengadilan”
4. Bagaimanakah pelaksanaan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap kasus yang saudara hadapi? dilaksanakan secara mediasi atau musyawarah, secara *win-win solution* sehingga saya dan mutmainah tidak ada dirugikan”.
5. Berapa lamakah proses mediasi berlangsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Selama 3 kali dalam proses mediasi”.
6. Berapakah biaya yang dikenakan untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut? “Saya tidak dipungut biaya sama sekali saat proses penyelesaian secara mediasi”.
7. Menurut saudara, apakah yang menyebabkan terjadinya kasus sertifikat ganda? “Menurut saya, sertifikat ganda bisa disebabkan karena adanya kesalahan ketika melakukan pengukuran dan pemetaan.

Bisa saja pas melakukan pengukuran tidak teliti dalam melihat peta induk sehingga tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah tersebut”

8. Apakah ada kemungkinan jika kasus sertifikat ganda tersebut disebabkan oleh kesalahan oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Menurut saya, penerbitan sertifikat ganda tersebut disebabkan oleh petugas pengukuran yang tidak memperhatikan batas-batas tanah dan tidak mengecek ulang saat penerbitan sertifikat, seharusnya dicek terlebih dahulu, apakah sertifikat tersebut, sudah bersertifikat apa belum,”
9. Apakah harapan yang diinginkan saudara dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda melalui mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Ya, secara damai, awalnya saya ingin mengajukan permohonan ke Pengadilan, karena berhubung saudara Mutmaianh ada etiket baik untuk menyelesaikan secara musyawarah, maka saya menyelesaikan secara mediasi saja di Kantor Pertanahan Kota Semarang”.
10. Menurut saudara, bagaimanakah peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap sertifikat ganda? “Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan aktif dalam penyelesaian sertifikat ganda, agar diselesaikan secara musyawarah atau damai”.

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI



UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

Gedung K, Kampus Sekaran Gunungpati Semarang 50229

Telepon +62248507891; +62470709205; Fax. +62248507891

Laman: <http://fh.unnes.ac.id>; email: fh@unnes.ac.id

PEDOMAN WAWANCARA

ANALISIS YURIDIS MEDIASI PENAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

- C. Responden : Pihak yang bersengketa (Terlapor)**
- Nama Responden : Mutmainah
- Umur : 70
- Jenis Kelamin : Perempuan
- Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
- Alamat : Asrama Kesdam IV/Dip. 20, Rt 003/Rw 003,
Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan,
Kota Semarang
- Tanggal : 25 Juni 2016 Pukul 10.30 Wib

DAFTAR PERTANYAAN :

1. Apakah penyebab saudara datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Saya dilaporkan oleh Bapak Antonius Oke Ardian Wicaksono, untuk menghadiri di Kantor Pertanahan Kota Semarang
2. Sengketa apakah yang diadakan oleh pelapor di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Sengketa Hak atas tanah yang bersertifikat ganda (*Overlapping*)”.
3. Apakah solusi yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap sertifikat ganda tersebut ? “Pertama dengan musyawarah dulu atau mediasi untuk dicari jalan keluarnya, kemudian jika tidak ada kesepakatan damai, diajukan ke Pengadilan”
4. Bagaimanakah pelaksanaan mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap kasus yang saudara hadapi? dilaksanakan secara mediasi atau musyawarah, secara *win-win solution* sehingga saya dan Antonius Oke Ardian Wicaksono tidak ada dirugikan”.
5. Berapa lamakah proses mediasi berlangsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang? “Selama 3 kali dalam proses mediasi”.
6. Berapakah biaya yang dikenakan untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut? “Tidak tidak dipungut biaya sama sekali selama proses penyelesaian mediasi”.
7. Apakah yang menyebabkan terjadinya kasus sertifikat ganda? “Menurut saya, sertifikat ganda bisa disebabkan karena adanya

kesalahan ketika melakukan pengukuran dan pemetaan. Bisa saja saat melakukan pengukuran tidak teliti dalam melihat peta induk sehingga tidak mengetahui secara pasti batas-batas tanah tersebut atau juga bisa dari pemilik tanah yang secara sengaja menunjuk batas-batas tanah yang tidak benar atau faktor lain sehingga sertifikat tumpang tindih (*Overlapping*)”.

8. Apakah ada kemungkinan jika kasus sertifikat ganda tersebut disebabkan oleh kesalahan oleh petugas Kantor Pertanahan? “Ya sangat mungkin sekali, bisa saja salah penentuan batas-batas tanah atau yang lainnya”.
9. Apakah harapan yang diinginkan saudara dalam penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda melalui mediasi penal di Kantor Pertanahan Kota Semarang? ”Secara mediasi atau musyawarah, secara *win-win solution*. Sehingga mencapai kesepakatan damai dan tidak ada yang dirugikan”.
10. Menurut saudara, bagaimanakah peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah terhadap sertifikat ganda? “Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan aktif dalam penyelesaian secara mediasi”.

Dokumentasi wawancara dengan Informan



Wawancara dengan Eni Setyosusilowati SH.MH., Kasubsi Sengketa dan Konflik di

Kantor Pertanahan Kota Semarang, Pada Hari Rabu, 25 Mei 2016

Dokumentasi wawancara dengan Responden



Wawancara dengan Atonius oke Ardian Wicaksono selaku Pihak Pertama, Pada Hari Sabtu, 30 Juli 2016. Di Jalan. Candi Prambanan Tengah Raya Kav. 662, RT 008/ Rw 001 Kel. Kalipancur, Kec Ngaliyan, Kota Semarang.

Dokumentasi wawancara dengan Responden



Wawancara dengan Mutmainah selaku Pihak Kedua, Pada Hari Sabtu, 25 Juni 2016. Di Jalan Asrama Kesdam IV/ DIP 20, Rt 003/ Rw 003 Kel. Baru Sari, Kec. Semarang Selatan