

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING MELALUI
MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
(STUDI KASUS KELURAHAN KALIPANCUR, KECAMATAN NGALIYAN,
KOTA SEMARANG)**

**RESOLUTION OF OVERLAPPING LAND DISPUTES THROUGH
MEDIATION AT THE SEMARANG CITY LAND OFFICE
(CASE STUDY OF KALIPANCUR VILLAGE, NGALIYAN DISTRICT,
SEMARANG CITY)**

Utari Zuhra Siregar dan Fitika Andraini

Universitas Stikubank Semarang

Korespondensi Penulis : fitika@edu.unisbank.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Nama Dibalik. *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)*.
Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Sengketa tanah tumpang tindih merupakan masalah agraria yang kerap muncul di Indonesia, termasuk di Kota Semarang. Studi ini menyoroti penyelesaian sengketa bidang tanah di Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, yang melibatkan dua sertifikat hak atas tanah berbeda atas objek yang sama. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji proses mediasi serta akibat hukum dari kesepakatan yang dicapai. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif melalui studi kasus. Kantor Pertanahan berperan penting dalam memfasilitasi komunikasi, mendampingi proses penyelesaian, serta memastikan bahwa hasil mediasi memiliki kekuatan hukum dan dapat diimplementasikan oleh kedua belah pihak.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, *Overlapping*, Mediasi, Kantor Pertanahan, Penyelesaian Non-Litigasi

ABSTRACT

Overlapping land disputes are an agrarian issue that often arises in Indonesia, including in the city of Semarang. This study highlights the resolution of disputes over a plot of land in Kalipancur village, Ngaliyan district, which involves two different land ownership certificates for the same object. The purpose of this research is to examine the mediation process and the legal consequences of the agreement reached. The method used is a qualitative approach through case studies. The land office plays a crucial role in facilitating communication, assisting the resolution process, and ensuring that the mediation results have legal force and can be implemented by both parties.

Keywords: Land Dispute, *Overlapping*, Mediation, Land Office, Non-Litigation Resolution

A. PENDAHULUAN

Permasalahan sengketa tanah masih menjadi hal yang sering dijumpai di Indonesia, termasuk di wilayah Kota Semarang. Perselisihan ini melibatkan berbagai pihak, mulai dari perseorangan, keluarga, hingga institusi hukum. Hal ini mencerminkan bahwa pelaksanaan penguasaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah di Indonesia belum sepenuhnya berjalan secara tertib dan sistematis. Kenyataannya, masih terdapat ketimpangan dalam hal kepemilikan maupun penguasaan lahan. Akibatnya, konflik pertanahan terus berlangsung dan bahkan cenderung semakin rumit serta meningkat jumlahnya, seiring dengan dinamika perubahan di sektor ekonomi, sosial, dan politik.¹

Sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan pembangunan, kemajuan teknologi serta ilmu pengetahuan, meningkatnya kesadaran masyarakat akan hukum dan hak asasi manusia, serta semakin terbukanya akses terhadap tanah sebagai aset strategis bagi berbagai keperluan, permasalahan pertanahan tetap menjadi isu yang relevan dan terus bermunculan. Oleh karena itu, konflik dan sengketa tanah di Indonesia tidak dapat direduksi hanya sebagai masalah agraria. Dalam proses pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa, berbagai aspek baik yang bersifat hukum maupun non-hukum, harus dipertimbangkan. Bahkan dengan kompleksitas yang semakin meningkat, sengketa pertanahan akan terus berlanjut jika hal ini diabaikan.²

Sengketa tanah sering berdampak negatif pada masyarakat dan individu. Konflik tanah dapat menyebabkan tindak kekerasan seperti perkelahian fisik atau bahkan pembunuhan. Selain itu, sengketa tanah juga dapat menyebabkan hukuman penjara, kehilangan hak atas tanah, atau bahkan pemindahan dari rumah yang telah lama dihuni. Untuk mencegah konflik, semua pemilik tanah harus proaktif. Untuk menghindari hal ini, seseorang harus memastikan bahwa status kepemilikan tanah jelas, berkomunikasi dengan baik dengan pihak yang memiliki klaim atas tanah, dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku.³

¹ T. A. Radina, dkk., *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Diponegoro Law Journal, Vol.10, No.2 (2021).

² S. S. Prawira dan M. Ilyas, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng*, Journal of Lex Philosophy (JLP), Vol.1, No.1 (2020), p.24.

³ Abdul Hamid Usman, *Mencegah Sengketa Tanah*, Sol Justicia, Vol.5, No.1 (Juni 2022)

Salah satu jenis sengketa pertanahan yang masih kerap dijumpai hingga saat ini adalah sengketa tanah tumpang tindih atau overlapping. Permasalahan ini muncul ketika satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat hak atas tanah dengan data yang berbeda. Keadaan tersebut memicu perselisihan antara dua pihak yang sama-sama memegang sertifikat atas bidang tanah yang sama. Masing-masing pihak merasa memiliki hak kepemilikan berdasarkan sertifikat yang mereka pegang.⁴ Salah satu kasus sengketa tanah akibat tumpang tindih ini dapat ditemukan di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah sudah diatur di dalam Perpres No.20/2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 3 dan 4 ini menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas sebagai berikut: "Melakukan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat serta bidang pengaturan, penataan, dan pengadilan kebijakan pertanahan. Negara Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat sebagian warga negara harus mengikuti hukum yang sudah berlaku".⁵

Sebagian besar konflik pertanahan di Indonesia dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme, baik secara litigasi di pengadilan maupun melalui jalur non-litigasi seperti mediasi. Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) yang dinilai lebih efisien dan ekonomis dibandingkan dengan proses peradilan yang cenderung memakan waktu lama dan penuh prosedur. Selain itu, mediasi memungkinkan para pihak untuk mencapai kesepakatan yang lebih fleksibel serta saling menguntungkan. Proses ini menunjukkan bahwa mediasi bukan hanya sebuah opsi penyelesaian semata, melainkan telah menjadi bagian integral dari sistem peradilan yang menekankan prinsip keadilan restoratif.⁶

⁴ Muhammad Budi Santoso, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlappin dengan Cara Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2015, p.6-7.

⁵ N. N. Sucahyo, D. Isnaeni, A. Zamzami, M. U. S. Azmani dan S. Amini, *Analisis Yuridis tentang Sengketa Hak Atas Tanah Perkarangan (Studi Kasusputusan Ma Nomor 256 K/Pdt/2023)*, *Dinamika*, Vol.30, No.2 (2024).

⁶ *Ibid.*

Proses mediasi yang berlangsung di Kantor Pertanahan Kota Semarang umumnya diawali dengan langkah pendekatan antara pihak-pihak yang bersengketa, baik melalui pertemuan langsung secara informal maupun melalui mediasi formal yang difasilitasi oleh mediator dari pihak Kantor Pertanahan. Langkah pertama ini bertujuan untuk menciptakan suasana yang kondusif bagi terbukanya dialog antara para pihak, sehingga mereka dapat menyampaikan pendapat dan kepentingan masing-masing secara terbuka. Mediasi ini tidak hanya fokus pada penyelesaian masalah terkait status kepemilikan tanah, tetapi juga mencakup aspek-aspek lain seperti pembagian hak atas tanah, penyelesaian masalah hak waris, atau bahkan mengatasi klaim yang tumpang tindih. Selain itu, mediasi memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk menemukan solusi yang lebih fleksibel, seperti penyelesaian melalui pemberian kompensasi, pembagian ulang hak atas tanah, atau kesepakatan mengenai penggunaan lahan secara bersama. Dalam proses tersebut, mediator berperan sebagai pihak yang netral, yang memfasilitasi komunikasi dan membantu menemukan titik temu antara para pihak tanpa memihak atau memberikan keputusan akhir. Mediasi bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang disetujui oleh seluruh pihak yang bersengketa, sekaligus menghindari proses litigasi yang umumnya memerlukan waktu lama dan biaya besar. Melalui pendekatan ini, penyelesaian sengketa pertanahan diharapkan dapat berlangsung lebih efisien, menurunkan potensi konflik, serta menghasilkan solusi yang lebih adil dan bersifat restoratif bagi semua pihak yang terlibat.⁷

Dalam sektor pertanahan, seharusnya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi menjadi hal yang rutin dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pembahasan mengenai praktik ini masih relatif kurang mendapat perhatian. Meskipun mediasi sudah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan yang perlu diatasi. Adapun terdapat beberapa faktor yang menyebabkan hal ini antara lain adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur mediasi,

⁷ Absori dan M. Mahdi, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan*, Skripsi, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, 2016, p.35.

adanya anggapan bahwa mediasi tidak seformal jalur hukum lainnya, yang terkadang menyebabkan masyarakat tidak memanfaatkan fasilitas ini, pemahaman yang terbatas tentang penyelesaian sengketa melalui mediasi, serta rendahnya kepercayaan terhadap pelaksanaan keputusan mediasi. Selain itu, ada juga kekhawatiran bahwa mediasi malah dapat menimbulkan masalah baru atau bahkan kebingungannya dalam proses penyelesaiannya. Faktor lainnya adalah kesepakatan antara pihak yang bersengketa, terutama jika salah satu pihak tidak bersedia mengalah atau kurang memiliki niat baik untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Masyarakat seringkali merasa bahwa mediasi tidak cukup efektif, atau mereka khawatir bahwa hasil penyelesaian tidak akan diterima oleh semua pihak. Oleh karena itu, sangat penting untuk meningkatkan pemahaman serta membangun kepercayaan terhadap proses mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tanah.⁸

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan mediasi sebagai metode alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah overlapping di Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Dengan menggunakan studi kasus, penelitian ini akan mengkaji efektivitas mediasi dalam mengurangi intensitas sengketa, meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai mediasi sebagai solusi yang damai, cepat, dan efisien, serta menilai akibat hukum yang timbul dari penyelesaian sengketa melalui mediasi.⁹ (Edi, 2006)

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan mekanisme mediasi yang lebih efektif dan dapat diterima oleh masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan menjadi rekomendasi bagi instansi pemerintah, lembaga mediasi, dan masyarakat untuk memaksimalkan penggunaan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan secara damai, adil, dan berkelanjutan.

⁸ A. Y. Pratama, *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten*, Disertasi, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2022.

⁹ Prajoto Edi, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, CV. Utomo, Bandung, 2006, p.21.

B. PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Sengketa Tanah Overlapping di Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)

Pada era sekarang ini, sengketa tanah tidak hanya menjadi masalah individual, tetapi telah menjadi persoalan sosial yang lebih kompleks dan membutuhkan penyelesaian yang lebih komprehensif.¹⁰ Sengketa tanah terus terjadi karena kebutuhan akan tanah merupakan kebutuhan dasar, sementara itu permintaan terus meningkat dan ketersediaan tanah tetap terbatas. Persaingan dalam kepemilikan dan penggunaan tanah sering kali menimbulkan sengketa antara individu, perusahaan, dan pemerintah.¹¹

Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang menunjukkan adanya peningkatan kasus sengketa pertanahan di Kota Semarang sepanjang tahun 2018 hingga 2024. Berikut ini adalah data peningkatan kasus sengketa tanah di Kota Semarang :

NO	TAHUN	JUMLAH SENGKETA	SELESAI	BELUM SELESAI
1.	2018	148	78	70
2.	2019	180	110	70
3.	2020	197	136	61
4.	2021	130	79	51
5.	2022	213	161	52
6.	2023	228	152	76
7.	2024	288	108	180

**Tabel 1. Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang
(Tahun 2018-2024)**

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Semarang 2025

Dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang merujuk pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

¹⁰ V. Wirawan, *Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah*, Jurnal Hukum Ius Publicum, Vol.1, No.I (2020).

¹¹ N. Triana, *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*, Kaizen Sarana Edukasi, Bantul, 2019.

Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Regulasi ini menjadi acuan hukum utama dalam menangani berbagai persoalan pertanahan yang muncul di Kota Semarang, baik yang berkaitan dengan aspek administratif maupun sengketa kepemilikan tanah.

Dalam pelaksanaannya, Kantor Pertanahan Kota Semarang menjalankan serangkaian tahapan dalam menangani kasus pertanahan, yang dimulai dari penerimaan laporan pengaduan, pemeriksaan dan verifikasi dokumen, investigasi di lapangan, hingga proses mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Apabila mediasi tidak menghasilkan penyelesaian, maka permasalahan tersebut dapat dilimpahkan ke pengadilan atau lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, Kantor Pertanahan Semarang juga berperan dalam mencegah konflik yang dapat terjadi, yaitu dengan meningkatkan transparansi dalam administrasi pertanahan, mempercepat proses sertifikasi tanah serta melakukan sosialisasi tentang hak dan kewajiban masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.¹² (Rini, 2021)

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang berusaha membangun mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang lebih efisien, terbuka, dan adil, dengan tujuan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat serta meminimalkan kemungkinan terjadinya konflik pertanahan di wilayah Kota Semarang.

Kantor Pertanahan Kota Semarang senantiasa menyarankan mediasi sebagai langkah awal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Pendekatan ini dipilih untuk mencapai penyelesaian yang adil, efisien, serta menghindari proses hukum yang berlarut-larut. Melalui mediasi, pihak-pihak yang bersengketa dapat berdialog secara langsung dan, apabila tercapai kesepakatan, hasilnya akan menjadi solusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak (*win-win solution*). Dengan cara ini, para pihak dapat merasa puas atas hasil penyelesaian tanpa harus menempuh proses pengadilan yang panjang dan memerlukan biaya besar.¹³

¹² T. S. Rini, *Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Hambatan, dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur)*, Disertasi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2021.

¹³ I. Istijab, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Widya Yuridika, Vol.1, No.1 (2018), p.234794.

Dalam upaya menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kota Semarang, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Aturan tersebut memuat ketentuan secara terperinci mengenai tahapan penyelesaian konflik dan sengketa tanah, mulai dari proses penerimaan laporan, verifikasi dokumen, pelaksanaan mediasi, hingga tindakan lanjutan apabila tidak tercapai kesepakatan. Melalui peraturan ini, BPN Kota Semarang berkomitmen menangani setiap permasalahan pertanahan secara adil, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum, guna menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.¹⁴

Pada masa sekarang, masyarakat Kota Semarang semakin menyadari bahwa mediasi adalah metode yang efektif untuk menyelesaikan sengketa tanah. Sudah mulai banyak pihak yang bersengketa memilih mediasi sebagai langkah awal karena dianggap lebih cepat, murah, dan efisien dibandingkan dengan proses peradilan yang panjang dan berbiaya tinggi. Namun, meskipun mediasi ini sering digunakan, pelaksanaannya di lapangan tidak selalu berjalan mulus. Ada banyak kendala yang kerap muncul, seperti perbedaan kepentingan, kurangnya itikad baik dari salah satu pihak, serta kompleksitas status hukum tanah yang disengketakan. Hambatan-hambatan ini dapat memperlambat atau bahkan menggagalkan upaya mencapai kesepakatan. Dalam beberapa kasus, jika mediasi tidak membuahkan hasil yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, sengketa tanah tetap berlanjut ke jalur hukum sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan kepastian hukum.¹⁵ Oleh karena itu, peran mediator dan Kantor Pertanahan Kota Semarang sangat penting untuk memastikan proses mediasi berjalan efektif, transparan, dan sesuai dengan regulasi yang berlaku, sehingga semakin banyak sengketa tanah yang dapat terselesaikan secara damai tanpa harus melalui proses peradilan yang lebih panjang dan rumit.

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., SubSeksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

¹⁵ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., SubSeksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Selama periode 2018 hingga 2024, penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang menunjukkan fluktuasi. Meskipun demikian, kesadaran masyarakat Kota Semarang terhadap pentingnya mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa mulai meningkat. Semakin banyak pihak yang memilih jalur mediasi guna menyelesaikan permasalahan tanah secara damai. Meski begitu, jika dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur pengadilan, jumlah kasus yang berhasil diselesaikan lewat mediasi masih tergolong rendah. Berikut ini disajikan data hasil penelitian terkait penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang:

NO	TAHUN	JUMLAH SENGKETA	SELESAI	BELUM SELESAI
1.	2018	33	18	15
2.	2019	35	25	10
3.	2020	30	23	7
4.	2021	30	30	0
5.	2022	39	34	5
6.	2023	77	72	5
7.	2024	46	23	23

**Tabel 2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor
Pertanahan Kota Semarang (Tahun 2018-2024)**
Sumber : Kantor Pertanahan Kota Semarang 2025

Pasal 2 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa “Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.”

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah yang berada di bawah kewenangan langsung Presiden dan bertanggung jawab kepadanya. Lembaga ini memiliki peran penting dalam menangani berbagai permasalahan pertanahan, khususnya dalam upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme mediasi.

Salah satu perkara sengketa pertanahan yang berhasil ditangani melalui jalur mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang adalah kasus tumpang tindih kepemilikan (overlapping) tanah yang berlokasi di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Sengketa ini muncul karena terdapat dua pihak yang masing-masing memegang sertifikat resmi atas lahan yang sama, dan keduanya mengklaim memiliki hak kepemilikan atas bidang tanah tersebut.

Kronologi kasus sengketa tanah tumpang tindih yang melibatkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1553/Kalipancur dengan luas 419 m² atas nama Gurun Risyad Moko dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur dengan luas yang sama, yaitu 419 m², atas nama Dimas Ragil bermula ketika Saudara Gurun Risyad Moko, pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1553/Kalipancur, melakukan pengecekan ke lokasi tanah miliknya di Jalan Prambanan 1A Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Saat melakukan pengecekan ke lokasi tanah miliknya tersebut, Saudara Gurun sangat kaget karena tanahnya sudah dipagari, padahal beliau tidak pernah memasang pagar atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Karena merasa ada yang tidak beres, Saudara Gurun langsung mencari tahu lebih lanjut mengenai tanahnya yang dipasang pagar tersebut dan melakukan pengecekan dokumen di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dari hasil pengecekan, ternyata tanah yang beliau klaim sebagai miliknya juga memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur dengan luas yang sama atas nama Dimas Ragil. Kedua sertifikat ini sama-sama terdaftar secara resmi di Kantor Pertanahan. Setelah mengetahui adanya sertifikat lain, Saudara Gurun merasa haknya dirugikan, karena beliau tidak pernah menjual atau memberikan izin kepada siapapun untuk mengalihkan kepemilikan tanahnya. Oleh karena itu, beliau segera mengadukan permasalahan ini di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Saudara Gurun mengajukan permohonan mediasi dengan Saudara Dimas Ragil yang merupakan pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur.

Dalam proses mediasi ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang bertindak sebagai pihak penengah sekaligus penyelenggara forum mediasi yang dilaksanakan di kantor tersebut. Tujuan utama mediasi ini adalah mempertemukan kedua pihak yang bersengketa, yakni Gurun Risyad Moko dan Dimas Ragil, untuk bersama-sama mencari penyelesaian yang terbaik. Proses ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.¹⁶

Sengketa ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bersangkutan dan berisiko menimbulkan dampak sosial yang lebih luas di tengah masyarakat. Sebagai bentuk penyelesaian, BPN Kota Semarang memfasilitasi proses mediasi dengan melibatkan seluruh pihak terkait, termasuk para pemilik tanah yang bersengketa serta tenaga ahli di bidang pertanahan yang dapat memberikan penjelasan mengenai status hukum tanah tersebut. Melalui mekanisme mediasi ini, BPN berupaya mencapai solusi yang adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat, dengan tetap berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dalam penanganan sengketa pertanahan yang terjadi di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, para pihak yang berselisih sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur mediasi. Proses mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilaksanakan melalui beberapa tahapan tertentu.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., selaku Subkoordinator Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah yang juga bertindak sebagai mediator dalam sengketa tanah tumpang tindih di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, proses mediasi dilaksanakan melalui beberapa tahapan sebagai berikut¹⁷:

¹⁶ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., SubSeksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang,

¹⁷ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., SubSeksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

a. Pengaduan

Pada tanggal 30 April 2021, Saudara Gurun Risyad Moko datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melaporkan permasalahan tanahnya yang telah dipagari tanpa izin dan menemukan bahwa tanah yang diklaim sebagai miliknya ternyata memiliki sertifikat lain atas nama Dimas Ragil, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur, padahal ia sendiri memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1553/Kalipancur dengan luas tanah yang sama, yaitu 419 m². Saudara Gurun mengajukan pengaduan resmi di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pengaduan ini dilakukan secara tertulis, sesuai dengan prosedur yang berlaku, dengan melampirkan berbagai dokumen pendukung, seperti:

- 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1553/Kalipancur sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah.
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai identitas diri yang valid.
- 3) Bukti kepemilikan lainnya, seperti Akta Jual Beli (AJB), Surat Ukur, dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), untuk memperkuat klaimnya atas tanah tersebut.

b. Menelaah Pengaduan

Setelah menerima pengaduan dari Saudara Gurun Risyad Moko, Kantor Pertanahan Kota Semarang segera melakukan verifikasi awal terhadap dokumen-dokumen yang diajukan. Langkah ini bertujuan untuk memastikan keabsahan dokumen serta mengidentifikasi potensi tumpang tindih kepemilikan tanah yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini.

Pada tahap verifikasi awal ini, petugas Kantor Pertanahan melakukan pengecekan legalitas terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1553/Kalipancur milik Saudara Gurun Risyad Moko dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur milik Saudara Dimas Ragil. Pengecekan ini mencakup beberapa aspek penting, antara lain:

- 1) Pengecekan Keabsahan Sertifikat, yaitu memastikan bahwa kedua sertifikat tersebut dikeluarkan secara resmi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan masih berlaku.

- 2) Pengecekan Riwayat Kepemilikan, yaitu melakukan penelusuran historis terhadap status tanah melalui data pertanahan untuk mengetahui apakah pernah terjadi transaksi jual beli, hibah, atau peralihan hak lainnya yang menyebabkan munculnya dua sertifikat atas tanah yang sama.
- 3) Pengecekan Peta dan Surat Ukur, yaitu membandingkan data spasial dan peta bidang tanah untuk melihat apakah terjadi kesalahan administrasi atau kekeliruan dalam penerbitan sertifikat.
- 4) Keabsahan Dokumen Pendukung, yaitu memeriksa akta jual beli, pajak bumi dan bangunan (PBB), serta surat ukur tanah yang diajukan sebagai bukti pendukung oleh pihak pengadu yaitu Saudara Gurun.

Hasil dari verifikasi awal ini menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menentukan langkah selanjutnya proses penyelesaian sengketa tanah overlapping di Jalan Prambanan 1A Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, seperti pemanggilan para pihak untuk klarifikasi serta pengumpulan data tambahan guna memperjelas kronologi permasalahan.

c. Pemanggilan Para Pihak Untuk Klarifikasi

Setelah tahap verifikasi awal selesai dilakukan, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengeluarkan surat pemanggilan resmi kepada Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil untuk menghadiri pertemuan klarifikasi terkait sengketa kepemilikan tanah. Tujuan dari pemanggilan ini adalah untuk memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mengutarakan posisi mereka masing-masing dan menyajikan bukti-bukti yang dapat mendukung klaim kepemilikan yang mereka ajukan.

Pada tanggal 10 Mei 2021, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengirimkan surat undangan klarifikasi kepada Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil untuk datang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021 jam 10.00 WIB. Dalam pertemuan ini, petugas pertanahan meminta keduanya untuk membawa dokumen asli terkait tanah yang disengketakan, antara lain:

Utari Zuhra Siregar dan Fitika Andraini
Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)

- 1) Sertipikat tanah (SHM No. 1553/Kalipancur milik Gurun Risyad Moko dan SHGB No. 3365/Kalipancur milik Dimas Ragil).
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) untuk membuktikan identitas masing-masing pihak.
- 3) Akta jual beli, hibah, atau dokumen peralihan hak lainnya (jika ada).
- 4) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah yang diklaim.
- 5) Surat ukur tanah atau dokumen terkait lainnya yang dapat memperjelas batas dan luas tanah Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil.

Selama sesi klarifikasi, petugas Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan mendalam terhadap dokumen yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta mendengarkan keterangan mereka secara langsung.

Saudara Gurun Risyad Moko menegaskan bahwa ia tidak pernah menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sementara Saudara Dimas Ragil menyatakan bahwa dirinya memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) secara sah dan mengklaim memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Dari hasil pertemuan klarifikasi ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang menyimpulkan bahwa terdapat indikasi tumpang tindih kepemilikan tanah, sehingga perlu dilakukan pengumpulan data tambahan dan penelitian lapangan guna memastikan status hukum tanah tersebut.

d. Penelitian Lapangan

Untuk menyelesaikan sengketa tanah tumpang tindih ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang memutuskan untuk melakukan survei lapangan guna memastikan kondisi aktual dari tanah yang dipersengketakan di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Langkah ini dianggap krusial untuk mendapatkan pemahaman yang lebih jelas mengenai lokasi tanah, batas- batasnya, serta kondisi fisik dari lahan yang bersangkutan.

Tim dari Kantor Pertanahan Kota Semarang yang terdiri dari petugas pengukuran, staf administrasi, serta perwakilan dari bidang sengketa dan konflik pertanahan, turun langsung ke lokasi sengketa. Dalam penelitian ini, tim memiliki beberapa tugas utama, di antaranya:

- 1) Memeriksa Batas-Batas Tanah
- 2) Memverifikasi Lokasi Tanah yang Diklaim Oleh Kedua Belah Pihak
- 3) Mengklarifikasi Dengan Pihak Kelurahan atau RT/RW Setempat
- 4) Mengonfirmasi Kepemilikan Tanah dengan Warga Sekitar atau Saksi yang Mengetahui Riwayat Tanah Tersebut
- 5) Pemanggilan Para Pihak Untuk Mediasi

e. Kesepakatan dan Perjanjian Perdamaian

Setelah melalui proses mediasi yang di mediasi oleh Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si. dan difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil akhirnya mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tanah secara damai.

Selain Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., yang bertindak sebagai mediator dalam kasus ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang juga memiliki tim mediator internal yang terdiri dari pegawai fungsional dan struktural yang memiliki pengalaman dalam penanganan kasus pertanahan. Meskipun saat ini tidak semua mediator di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki sertifikasi mediator dari Mahkamah Agung sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, para mediator di Kantor Pertanahan wajib mengikuti pelatihan internal mengenai penyelesaian sengketa dan mediasi berbasis peraturan agraria.

Kualifikasi dasar yang umumnya dimiliki oleh para mediator di Kantor Pertanahan meliputi pemahaman yang mendalam terhadap hukum agraria, administrasi pertanahan, serta keterampilan dalam negosiasi dan fasilitasi komunikasi antar pihak. Walaupun mediasi di BPN bersifat non-litigasi dan tidak memerlukan sertifikat mediator formal, proses mediasi tetap dilakukan dengan berpegang pada prinsip-prinsip mediasi sebagaimana diterapkan di lembaga resmi, yaitu netralitas, kerahasiaan, serta itikad baik para pihak.

Kesepakatan ini dituangkan dalam Perjanjian Perdamaian dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pengukuran Ulang Tanah
 - 2) Penghapusan SHGB No. 3365/Kalipancur
 - 3) Pengakuan Sertifikat yang Sah dan Revisi Dokumen
 - 4) Pengesahan Kesepakatan melalui Akta Notaris
 - 5) Pengesahan dan Kekuatan Hukum
- f. Penyiapan Berita Mediasi

Sengketa tanah yang terjadi di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang telah berhasil diselesaikan melalui kesepakatan bersama. Sebagai tindak lanjut dari penyelesaian tersebut, dibuatlah Berita Acara Mediasi yang memuat hasil perundingan antara para pihak. Dokumen ini ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa, mediator Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., serta disaksikan oleh perwakilan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Berita acara tersebut memiliki kekuatan sebagai bukti autentik dan dapat dijadikan dasar dalam proses administratif di kantor pertanahan maupun dalam langkah hukum jika dibutuhkan.

2. Akibat Hukum dari Hasil Mediasi yang Disepakati oleh Para Pihak dalam Penyelesaian Studi Kasus Sengketa Tanah Overlapping di Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang

Mediasi ialah salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang menawarkan proses yang lebih cepat, biaya yang lebih rendah, serta membuka peluang yang lebih luas bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan yang adil dan memuaskan dari segi keadilan. Penerapan mediasi dalam sistem peradilan dipandang sebagai upaya yang efektif untuk mengurangi beban perkara di pengadilan, sekaligus memperkuat peran lembaga non-yudisial dalam menyelesaikan sengketa di luar mekanisme pengadilan yang bersifat memutus atau adjudikatif.¹⁸

Intinya, mediasi adalah metode penyelesaian sengketa di luar jalur peradilan yang dilakukan melalui proses musyawarah, melibatkan pihak ketiga yang netral, tak memihak, dan tidak melakukan intervensi. Kehadiran pihak ketiga ini diterima para pihak yang bersengketa sebagai fasilitator dalam mencapai kesepakatan.¹⁹

¹⁸ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

¹⁹ H. J. Pandiangan, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*, Publika Global Media, Yogyakarta, 2023, p.56.

Peran mediator dalam proses mediasi adalah memberikan alternatif dasar penyelesaian terhadap sengketa, tanpa memberikan keputusan atau opini yang bersifat mengikat terhadap substansi permasalahan yang sedang diperselisihkan.²⁰ Keunggulan dalam menyelesaikan sengketa melalui mediasi terletak pada pendekatan yang menekankan kerja sama untuk mencapai suatu kompromi, sehingga para pihak tidak perlu saling mempertahankan bukti dan fakta masing-masing, serta tidak perlu bersikeras mempertahankan kebenaran versi mereka sendiri.²¹

Dalam kasus sengketa tanah antara Saudara Gurun Risya Moko dan Saudara Dimas Ragil, ada beberapa akibat hukum dari hasil mediasi yang telah disepakati oleh para pihak, di antaranya:

- 1) Penyelesaian Secara Damai
- 2) Kekuatan Mengikat dari Kesepakatan Mediasi
- 3) Penghapusan Hak dan Pembatalan Sertifikat Tanah
- 4) Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dirugikan
- 5) Implikasi terhadap Administrasi Pertanahan
- 6) Sanksi Hukum Jika Kesepakatan Dilanggar

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) No. 21 Tahun 2020 tidak hanya menghasilkan kesepakatan yang mengikat secara hukum bagi pihak-pihak terkait, tetapi juga memiliki dampak yang signifikan terhadap sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan. Dengan adanya ketentuan yang jelas dalam regulasi ini, setiap hasil kesepakatan yang tercapai dalam mediasi harus dicatat dalam dokumen resmi, seperti berita acara mediasi dan akta perdamaian yang diakui secara hukum. Proses ini menjamin bahwa penyelesaian sengketa dilakukan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan, baik di ranah hukum maupun administrasi.

²⁰ Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*, Cet. 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, p.165.

²¹ D. R. A. Anastasia, J. P. Tumanggor dan R. Aprilyah, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik*, Lex Suprema Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4, No.1 (2022).

Selain itu, peraturan ini memperkuat peran mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa tanah yang lebih efisien dibandingkan dengan jalur litigasi. Melalui pendekatan musyawarah untuk mufakat, mediasi memberikan kesempatan bagi kedua belah pihak untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*), sehingga dapat mengurangi kemungkinan timbulnya konflik yang berlarut-larut. Kesepakatan yang tercapai dalam proses mediasi juga berdampak pada perubahan administrasi pertanahan, seperti penyesuaian kepemilikan tanah, pembaruan sertifikat, atau pembaruan data pertanahan yang tercatat di Kantor Pertanahan.

Dengan demikian, mediasi bukan hanya sekadar alternatif penyelesaian sengketa, tetapi juga merupakan instrumen hukum yang berperan penting dalam menciptakan stabilitas hukum dan kepastian administrasi pertanahan. Keberhasilan implementasi mediasi di berbagai kasus dapat menjadi dasar untuk terus mengembangkan dan memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, guna mewujudkan sistem pertanahan yang lebih tertib, efisien, dan berorientasi pada keadilan bagi seluruh masyarakat.

3. Analisis Data Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Menangani Studi Kasus Sengketa Tanah Overlapping di Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang

Sengketa pertanahan akibat tumpang tindih kepemilikan berhasil diselesaikan melalui proses mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang antara pihak Gurun Risyad Moko dan Dimas Ragil. Hasil mediasi menghasilkan kesepakatan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Dimas Ragil akan dibatalkan serta dihapuskan. Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Gurun Risyad Moko diakui sebagai satu-satunya hak atas tanah yang sah menurut hukum. Putusan ini didukung oleh dasar hukum yang kuat, khususnya berkaitan dengan hierarki hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Milik (SHM) merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1), yang menyatakan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah...". Hak ini bersifat permanen dan tidak memiliki batas waktu kepemilikan, sehingga memberikan status kepemilikan yang paling tinggi dibandingkan jenis hak lainnya. Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, hak milik tidak dapat diberikan di atas tanah yang sudah berstatus hak lainnya, seperti Hak Guna Bangunan, kecuali ada mekanisme peralihan yang sah.

Dalam kasus tumpang tindih sertifikat tanah antara Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Bangunan (SHGB), seperti yang terjadi antara Gurun Risyad Moko dan Dimas Ragil, pembatalan SHGB seringkali menjadi langkah penyelesaian yang diambil. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor utama. Pertama, secara hukum, SHGB tidak dapat berada di atas tanah yang telah dibebani dengan Hak Milik, kecuali terdapat kesepakatan antara para pemegang hak. Apabila dua sertifikat mencakup lahan yang sama dan salah satunya adalah SHM, maka SHM memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi. Ini sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferiori*, yaitu prinsip yang menyatakan bahwa ketentuan hukum yang lebih tinggi mengesampingkan yang lebih rendah. Oleh karena itu, dalam konteks legalitas, SHM sebagai bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan permanen, secara otomatis memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada SHGB.

Kedua, pemberian Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh negara atau pemerintah hanya dapat dilakukan apabila tanah yang dimaksud bukan merupakan tanah dengan status Hak Milik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa SHGB dapat diberikan atas tanah negara atau tanah yang dikuasai melalui Hak Pengelolaan.

Ketiga, karakteristik Hak Guna Bangunan (SHGB) secara hukum lebih terbatas dibandingkan dengan Hak Milik (SHM). SHGB hanya diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, sebagaimana tercantum dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Keempat, dalam praktik hukum pertanahan, Kantor Pertanahan dapat melakukan peninjauan kembali terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah apabila ditemukan indikasi adanya kesalahan administrasi atau tumpang tindih hak atas tanah. Jika dalam kasus sengketa tanah antara Gurun Risyad Moko dan Dimas Ragil ditemukan bahwa SHGB diterbitkan secara tidak sah atau tanpa dasar hukum yang kuat, maka Kantor Pertanahan berwenang untuk membatalkan SHGB tersebut melalui mekanisme administratif atau berdasarkan putusan pengadilan. Kelima, dalam sengketa pertanahan yang melibatkan tumpang tindih kepemilikan antara Gurun Risyad Moko dan Dimas Ragil, diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Gurun Risyad Moko diterbitkan lebih dahulu dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Dimas Ragil. Fakta bahwa SHM terbit lebih awal menjadi dasar pertimbangan utama dalam pembatalan SHGB milik Dimas Ragil.

Keberhasilan proses mediasi di Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, tercermin dari tercapainya kesepakatan antara Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil. Kesepakatan tersebut kemudian diformalisasi dalam Berita Acara Mediasi yang memiliki status sebagai dokumen resmi dan sah secara hukum. Dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif atas kesepakatan yang dicapai, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak. Dengan adanya berita acara tersebut, hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi jelas, sehingga dapat mencegah potensi konflik lebih lanjut di masa depan serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak apabila terjadi sengketa ulang.

4. Analisis Data Akibat Hukum dari Hasil Mediasi yang Disepakati oleh Para Pihak dalam Penyelesaian Studi Kasus Sengketa Tanah *Overlapping* di Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang

Mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi memiliki konsekuensi hukum yang signifikan serta berdampak luas dalam sistem administrasi pertanahan. Mediasi dalam hal ini berperan sebagai sarana penyelesaian yang memiliki kekuatan mengikat, sekaligus menjadi alat penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Penyelesaian melalui pendekatan damai yang dilakukan secara sadar dan sukarela oleh para pihak bersengketa mencerminkan pelaksanaan prinsip non-litigasi, yang diutamakan dalam menangani konflik pertanahan agar terhindar dari ketidakpastian hukum akibat proses peradilan yang panjang. Selain menawarkan jalur penyelesaian yang lebih efisien dan cepat, mediasi juga berkontribusi dalam menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang terlibat, sehingga mengurangi risiko terjadinya konflik lanjutan di masa mendatang. Dalam hal ini, mediasi tidak hanya berorientasi pada aspek hukum semata, melainkan turut mempertimbangkan dimensi sosial, ekonomi, serta psikologis dari masing-masing pihak.

Kesepakatan yang dicapai antara Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil melalui proses mediasi memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan yang setara dengan undang-undang, sehingga harus dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini menegaskan bahwa hasil dari mediasi bukan hanya sebatas kesepakatan secara informal, melainkan merupakan suatu bentuk perikatan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Oleh karena itu, kesepakatan hasil mediasi tidak hanya bersifat mengikat dan final, tetapi juga menimbulkan akibat hukum yang dapat ditegakkan jika salah satu pihak melanggar isi perjanjian tersebut.

Mediasi yang dilakukan antara Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil berhasil menghasilkan sebuah kesepakatan damai, yang selanjutnya diformalkan dalam Akta Perdamaian Nomor 11, ditandatangani pada tanggal 17 Juni 2021 di hadapan Notaris Dina Ismawati, S.H., M.H. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai dokumen hukum yang sah dan mengikat kedua belah pihak, tetapi juga menjadi dasar pelaksanaan tindakan administratif oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Langkah yang diambil oleh Kantor Pertanahan tersebut telah sejalan dengan ketentuan Pasal 44 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang mengatur bahwa apabila mediasi menghasilkan kesepakatan, maka hasil tersebut harus dituangkan dalam dokumen resmi dan ditindaklanjuti sesuai dengan prosedur administrasi pertanahan yang berlaku.

Mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah pada kasus ini tidak hanya menjadi jalan keluar yang praktis dan efisien bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga membawa dampak positif terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia secara keseluruhan. Dengan menempuh jalur mediasi, proses penyelesaian dapat dilakukan dalam waktu yang lebih singkat, menghindari prosedur litigasi yang cenderung memakan waktu lama dan biaya besar, serta membantu memelihara hubungan baik antar pihak yang bersengketa. Lebih dari itu, mediasi turut mendukung terciptanya tata kelola administrasi pertanahan yang lebih tertib, yang merupakan salah satu pilar penting dalam pengelolaan pertanahan nasional. Sistem yang transparan dan tertata rapi diharapkan dapat mengurangi potensi sengketa di masa mendatang, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih maksimal terhadap hak atas tanah.

5. Hambatan-Hambatan dalam Penyelesaian Studi Kasus Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak selalu berjalan mulus. Dalam realitas pelaksanaannya, terdapat sejumlah kendala yang menghambat efektivitas proses mediasi tersebut. Kendala-kendala ini secara umum dapat dibedakan menjadi dua kategori, yaitu faktor internal dan faktor eksternal, sebagaimana dijabarkan berikut ini:

1) Faktor Internal

Faktor internal merupakan hambatan yang berasal dari dalam Kantor Pertanahan atau dari proses mediasi itu sendiri, yang dapat menghambat kelancaran penyelesaian sengketa tanah.

- a) Data yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Semarang Tidak Lengkap
- b) Kualitas dan Kuantitas Sumber Daya Manusia (SDM)
- c) Sarana dan Prasarana yang Kurang Memadai
- d) Keterbatasan Wewenang Kantor Pertanahan

2) Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan hambatan yang berasal dari luar institusi Kantor Pertanahan, termasuk dari pihak-pihak yang bersengketa serta kondisi sosial yang mempengaruhi jalannya mediasi.

- a) Ketidakhadiran Pihak yang Bersengketa
- b) Sulit Menyatukan Kepentingan
- c) Penggunaan Alamat Palsu
- d) Kurangnya Itikad Baik dari Para Pihak
- e) Emosi yang Tinggi
- f) Kuasa Hukum yang Menghambat Proses Mediasi
- g) Jarak Tempuh yang Jauh ke Kantor Pertanahan

C. PENUTUP

1. Proses penyelesaian sengketa tanah overlapping di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Selama proses mediasi, beberapa tahapan penting dilakukan, seperti verifikasi dokumen, pemanggilan pihak terkait untuk klarifikasi, penelitian lapangan untuk memastikan batas tanah, dan pemanggilan kedua pihak kembali untuk mediasi. Tujuan dari mediasi ini adalah untuk menemukan solusi yang adil dan menghindari eskalasi masalah yang bisa berujung pada sengketa hukum di pengadilan. Dalam kasus sengketa tanah overlapping di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, mediasi berhasil mencapai kesepakatan, di mana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik Saudara Dimas Moko dibatalkan dan dihapuskan, sehingga hanya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saudara Gurun Risyad Moko yang sah dan terdaftar. Keberhasilan mediasi ini tidak hanya menyelesaikan sengketa dengan efektif, tetapi juga menegaskan pentingnya pendekatan non-litigasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan ini dapat mengurangi potensi konflik lebih lanjut dan menjaga hubungan sosial yang harmonis antara pihak-pihak yang terlibat. Kasus sengketa tanah di Jalan Prambanan 1A, Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, memperlihatkan bahwa masalah sertifikat ganda masih menjadi tantangan besar dalam administrasi pertanahan di Indonesia.

2. Akibat hukum dari kesepakatan mediasi ini meliputi penyelesaian sengketa secara damai tanpa melalui jalur litigasi, pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3365/Kalipancur yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 01553/Kalipancur, serta pemberian kepastian hukum yang mengikat sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Selain itu, mediasi ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan. Dari sisi administrasi pertanahan, proses mediasi ini tidak hanya berdampak pada para pihak yang terlibat sengketa, tetapi juga berperan dalam meningkatkan ketertiban dan transparansi dalam sistem pertanahan secara keseluruhan, yang pada gilirannya dapat mencegah munculnya sengketa serupa di masa depan. Penyelesaian sengketa tanah antara Saudara Gurun Risyad Moko dan Saudara Dimas Ragil yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang ini membuktikan bahwa pendekatan non- litigasi dapat menjadi solusi yang efektif dalam menyelesaikan masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ajeung Syilva Syara Noor Silmi Sudrajat dkk. 2022. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Banten: Sada Kurnia Pustaka.
- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Edi, Prajoto. 2006. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*. (Bandung: CV. Utomo).
- Miru, Ahmadi. 2013. *Prinsip-prinsip Perlindungan bagi Konsumen di Indonesia*. Cet. 2. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Pandiangan, H. J.. 2023. *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*. (Yogyakarta: Publika Global Media).
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka).
- Sudarsono. 2002. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Rineka Cipta).
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*. (Jakarta: Kompas).
- Triana, N.. 2019. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*. (Bantul: Kaizen Sarana Edukasi)

Publikasi

- Anastasia, D. R. A., J. P. Tumanggor dan R. Aprilyah. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik*. Lex Suprema Jurnal Ilmu Hukum. Vol.4. No.1 (2022).
- Istijab, I.. *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*. Widya Yuridika. Vol.1. No.1 (2018).
- Prawira, S. S., dan M. Ilyas. *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng*. Journal of Lex Philosophy (JLP). Vol.1. No.1 (2020).
- Purba, Hasim. *Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*. Jurnal Law Review. Vol.X. No.2 (2010).
- Radina, T. A., dkk.. *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping melalui Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. Diponegoro Law Journal. Vol.10. No.2 (2021).
- Retor, Z. A.. *Tinjauan Yuridis Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020*. Lex Administratum. Vol.12. No.5 (2024).
- Sucahyo, N. N., D. Isnaeni, A. Zamzami, M. U. S. Azmani dan S. Amini. *Analisis Yuridis tentang Sengketa Hak atas Tanah Perkarangan (Studi Kasusputusan Ma Nomor 256 K/Pdt/2023)*. Dinamika. Vol.30. No.2 (2024).
- Usman, Abdul Hamid. *Mencegah Sengketa Tanah*. Sol Justicia. Vol.5. No.1 (Juni 2022).
- Widiawati, A., F. Firmanto dan Miswar. *Analisis terhadap Kasus Hukum Perdata dalam Sengketa Lahan Pertanahan*. Jurnal Pahlawan. Vol.7. No.1 (2024).

Utari Zuhra Siregar dan Fitika Andraini
Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang)

Wirawan, V.. *Sengketa Tanah dan Konflik Tanah: Dampak Munculnya Mafia Tanah*. Jurnal Hukum Ius Publicum. Vol.1. No.1 (2020).

Karya Ilmiah

Absori dan M. Mahdi. 2016. *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan*. Skripsi, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Nanggala, N. 2022. *Penyelesaian Kasus Sengketa Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Diduduki Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No 31/Pdt. G/2017/PN. Unr)*. Disertasi. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.

Syaiful Azam, “Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria” Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized, (USU Digital Library, 2003.

Putera, Redho Prasetya. 2022. *Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah Melalui Mediasi di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman*. Tesis. Padang: Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Pratama, A. Y.. 2022. *Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Proses Mediasi oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten*. Disertasi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rini, T. S.. 2021. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Hambatan, dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur)*. Disertasi. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Santoso, Muhammad Budi. 2015. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlappin dengan Cara Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*. Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Sumber Lainnya

Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., SubSeksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.