

BAB III

KESALAHAN PROSEDUR PENGUKURAN BIDANG TANAH YANG SUDAH BERSETIFIKAT DI KOTA JAMBI

A. Faktor Penyebab dan Jenis Kesalahan Prosedur Pengukuran yang Mengakibatkan *Overlapping* Sertifikat Pada Objek Bidang yang Sama di Kota Jambi.

Kesalahan prosedur dalam pengukuran bidang tanah seringkali menjadi momok yang sangat sering didengar pada perisdangan penyelesaian sengketa tanah, kesalahan prosedur itu sendiri juga mampu menyeret beberapa pihak untuk menyelesaikan permasalahannya. Pada dasarnya prosedur pengukuran sudah ditetapkan oleh badan pertanahan nasional dalam teknisnya, namun sifat manusia yang berbeda mampu menimbulkan sengketa dikemudian hari akibat dari pengukuran hari ini, maka dari itu perlu di pahami faktor apa sajakah yang mendasari terjadinya *overlapping* di kota jambi. Berikut Faktor faktor penyebab terjadinya *overlapping* di kota jambi:²⁹

1. Keterbatasan Teknologi

Teknologi merupakan bagian penting dalam pengukuran bidang tanah untuk menentukan akurasi dan efisien bidang tanah, maka bentuk teknologi sendiri sangat berpengaruh, keterbatasan teknologi sendiri menjadi salah satu penyebab terjadinya *overlapping* bidang tanah yang ada di kota jambi. Teknologi itu sendiri berupa teknologi manual yang kerap menjadi sumber penyebab *overlapping* bidang tanah di kota jambi, teknologi manual ini adalah pita ukur dan

²⁹ Wawancara dengan informan Bapak Imron Rosadi, pada 20 Februari 2025

juga teodolit (alat optik untuk pengukuran sudut), kedua alat ukur manual ini rentan menjadi penyebab overlapping dikarenakan rawan terjadinya kesalahan manusia didalamnya, karena memiliki akurasi yang rendah dan juga penembakan sudut yang salah dalam pengukurannya

a. Pita ukur

Pita ukur dalam pengukuran bidang tanah sudah kerap menjadi penyebab terjadinya kesalahan pengukuran. kekurangan pita ukur sendiri antara lain adalah ketidakakuratan yang disebabkan oleh bahan yang digunakan pita ukur itu sendiri yakni terbuat dari kain atau plastik sehingga mudah melar terutama juga saat digunakan dalam pengukuran bidang tanah yang luas. Selain jangkauan yang luas, kondisi lingkungan juga sangat berpengaruh dalam penggunaan pita ukur, dimana pada kondisi cuaca berangin, hujan dan juga suhu ekstrem juga dapat mempengaruhi kondisi dari pita ukur sendiri, seperti pada saat cuaca berangin kondisi pita ukur dapat bergerak, dan pada saat hujan dapat menyebabkan kondisi pita ukur menjadi melar memanjang atau melebar, sedangkan pada kondisi disuhu ekstrem menyebabkan perubahan pada bahan pita ukur itu sendiri. Keahlian dalam penggunaan pita ukur saat proses pengukuran bidang tanah sangat berpengaruh, ketelitian dalam menggunakan pita ukur sangat diperlukan agar tidak menyebabkan kesalahan dalam penarikan pita ukur, membaca ukuran skala, dan tetap menjaga kelurusan dalam penarikan pita ukur untuk menjaga dari kesalahan pengukuran bidang tanah yang di ukur menggunakan pita

ukur juga memerlukan banyak energi dalam penggunaannya, optimalisasi pita ukur itu sendiri tetap harus dikerjakan secara manual dimana harus mengelilingi bidang tanah yang diukur. selain energi yang dikeluarkan harus besar, waktu yang digunakan dalam pengukuran bidang tanah menggunakan pita ukur juga tergolong cukup banyak, karena harus mengelilingi bidang tanah yang di ukur. maka pita ukur itu sendiri kurang efisien digunakan dalam proses pengukuran bidang tanah.

b. Teodolit

Teodolit merupakan alat ukur sudut, baik secara vertikal maupun horizontal, teodolit digunakan dalam pengukuran bidang tanah agar menentukan garis batas bidang tanah. teodolit memiliki beberapa kekurangan dalam penggunaannya pada penggunaan bidang tanah keahlian, dalam penggunaan teodolit, penggunanya harus memiliki keterampilan khusus dalam membidik target dan menentukan garis kemiringan, karena kesalahan dalam penglihatan yang dilakukan pengguna teodolit maka ukuran bidang tanah akan berubah, serta akan berpotensi menyebabkan overlapping bidang tanah dikemudian hari. Waktu yang digunakan dalam pengukuran bidang tanah menggunakan teodolit relatif cukup lama, karena dimulai dari membidik target, menentukan garis kemiringan, serta menentukan ukuran skala dilakukan secara manual, serta penggunaan teodolit sendiri juga perlu ketelitian itu sendiri. Selain itu, teodolit juga tidak dapat digunakan dalam kondisi cuaca tertentu, seperti hujan deras, kabut, dan juga angin kencang,

karena pada kondisi cuaca seperti ini teodolit akan berkemungkinan menghasilkan akurasi yang rendah, dikarenakan jarak pandang penggunaan yang terbatas atau terhalang. Teodolit tidak dapat mengukur jarak secara langsung, teodolit merupakan alat pengukur sudut yang dengan kata lain teodolit sendiri tidak mampu mengukur jarak secara langsung, maka diperlukan alat tambahan seperti pita ukur atau meteran untuk menentukan jarak antar sudut yang telah diukur menggunakan teodolit, kemudian kurang efektif pada kondisi-kondisi tertentu, seperti pada pengukuran bidang tanah yang luas, teodolit memerlukan banyak menggunakan titik untuk menentukan ukuran. dan dengan bertambahnya titik maka penghitungan ukuran bidang tanah semakin rumit dan memerlukan banyak waktu untuk menyelesaikannya serta rentan terhadap kesalahan manusia, teodolit merupakan alat ukur manual yang dimana pengguna teodolit masih sangat amat dekat dengan kesalahan, kesalahan dalam pengukuran menggunakan teodolit itu sendiri diantaranya pembaca ukuran skala dilapangan, salah dalam membidik target dan juga kurangnya ketelitian dalam mengatur teodolit sehingga menyebabkan kesalahan pengukuran.

Pada pengukuran bidang tanah di kota Jambi, kedua alat tersebut sangat berpengaruh pada penentuan secara fisik maupun administrasi data tanah, dan juga menjadi salah satu faktor terjadinya sengketa tanah yang ada di kota jambi sendiri, baik dari kekurangan yang timbul dari pita ukur maupun teodolit, dimana pada pita ukur bisa saja mengalami

perubahan fisik dan pada teodolit mengalami kerusakan titik utama penembakan sudut, selain dari faktor alat yang digunakan, kesalahan atau kelalaian yang timbul dari penggunaan kedua alat tersebut juga berpengaruh terhadap terjadinya overlapping itu sendiri, contoh kelalaian yang menyebabkan overlapping adalah ketidak lurusan dalam menarik dan menegangkan pita ukur, serta kesalahan dalam pengukuran skala dan memasukan angka pada penghitungan sudut alat teodolit yang menyebabkan kesalahan prosedur pengukuran bidang tanah tersebut.

2. Bidang tanah yang belum terpetakan

Bidang tanah yang belum terpetakan dapat menyebabkan terjadinya overlapping tanah karena masih tidak diketahui secara pasti kepemilikan tanah dari awal mulanya. tanah yang belum terpetakan menjadi faktor terjadinya overlapping dikarenakan beberapa hal yang diantaranya

a. Kurangnya informasi akurat

Tanah yang belum terpetakan menjadi sangat sulit di verifikasi kepemilikannya yang disebabkan kepemilikan tanah sebelumnya tidak diketahui dan batas-batas tanah tersebut tidak tertera secara jelas. penentuan kepemilikan tanah hanya melalui masyarakat yang berbatasan langsung dengan tanah yang tidak terpetakan tersebut.

b. Kesulitan penentuan batas

karena sebelumnya tidak terpetakan, maka penentuan batas tanah tersebut tidak dapat dipastikan secara akurat, sehingga memicu timbulnya overlapping pada batas batas tanah yang belum terpetakan,

hal ini adalah bagian yang menjadikan tanah yang belum terpetakan menjadi sangat sulit diidentifikasi batasnya, bahkan karena batas yang tidak akurat tersebut, bisa menjadi masalah yang lebih rumit dikemudian hari seperti pergeseran ukuran tanah dengan kepemilikan disekitarnya.

c. Kesulitan dalam verifikasi

Bagian tanah yang belum terpetakan menjadi masalah yang menyebabkan overlapping, kepemilikan tanah yang tidak diketahui berakibat dalam verifikasi data tanah yang terbatas. dalam hal ini tidak sedikit terjadinya sengketa overlapping bidang tanah untuk memperebutkan sebagian atau keseluruhan wilayah bidang tanah tersebut, bahkan dalam keadaan seperti ini bisa menjadi penyebab terjadinya permainan mafia tanah untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut karena tahu bahwasanya data kepemilikan tanah tersebut tidak diketahui.

Dari bidang tanah yang belum terpetakan ini menjadi permasalahan yang sangat serius bagi kantor pertanahan kota jambi untuk menekan angka sengketa overlapping yang ada di kota jambi itu sendiri, karena tanah yang belum terpetakan sebelumnya dapat berpotensi memiliki 2 kepemilikan atau lebih (kepemilikan ganda). oleh karena itu proses verifikasi data kepemilikan tanah yang rumit juga menjadi alasan pembuktian tanah yang belum terpetakan tersebut menjadi sangat sulit dan memakan waktu yang relatif lama.

3. *Overlapping* akibat perubahan mutasi wilayah

Mutasi wilayah itu sendiri adalah perubahan status atau batas suatu wilayah, yang biasanya meliputi administrasi, pemecahan dan penggabungan wilayah itu sendiri. perubahan wilayah juga menjadi salah satu faktor utama terjadinya overlapping di kota Jambi sendiri yang terjadi akibat beberapa hal, yakni

a. Ketidakjelasan batas wilayah

Mutasi wilayah harus dibarengi dengan pemetaan ulang batas-batas suatu daerah yang dengan kata lain memberikan pembatas bagi masyarakat untuk mengurus sistem administrasi tanahnya sesuai ranah administrasi daerah yang berlaku pada wilayah tanahnya. namun ketidakadaan pemetaan ulang ini, berakibat fatal pada tanah tanah yang ada di daerah wilayah mutasi khususnya perbatasan wilayah menjadi bersitegang karena bergesekan antar dua wilayah, yang menimbulkan konflik berupa overlapping sertifikat tanah yang di terbitkan antar dua wilayah yang berbatasan tersebut.

b. Perubahan data administrasi

Perubahan data administrasi yang terjadi pada saat mutasi wilayah yang administrasinya tidak sama dengan wilayah sebelumnya menjadikan data tanah yang ada menjadi tidak sesuai. maka hal ini menjadi potensi terjadinya overlapping tanah yang ada pada 2 bagian wilayah yang bermutasi.

c. Aturan yang berubah

Peraturan yang berubah pada wilayah yang bermutasi bisa saja terjadi, ini menyebabkan ketidakpastian hukum yang timbul akibat aturan baru yang berlaku, maka dampak yang timbul dari aturan baru ini adalah gesekan antara wilayah baru dan wilayah sebelumnya, serta menimbulkan dampak pada sistem administrasi berupa overlapping sertifikat tanah.

d. Kepentingan ekonomi

Mutasi wilayah juga bagian bentuk meningkatkan mutu ekonomi suatu wilayah, yang dengan kata lain harga jual dan sektor yang berhubungan dengan daya jual juga akan meningkat, hal ini banyak dimanfaatkan bagi beberapa oknum untuk melakukan praktik tanah yang tidak memiliki kejelasan pemilik karena sedang pergantian wilayah, maka dimanfaatkan untuk dimiliki secara curang demi kepentingan diri sendiri. Pada mutasi wilayah, khususnya kota jambi, sengketa yang kerap terjadi diantaranya adalah antar wilayah mutasi kota jambi, kabupaten Batanghari, dan juga kabupaten muaro jambi, karena sebagian wilayah yang berubah mutasinya dan timbul sengketa overlapping tanah, hal ini berdasarkan faktor mutasi yang telah penulis paparkan. dari beberapa sengketa kebanyakan adalah dari tidak terpetakan ulang nya batas batas wilayah dan juga dari sistem administrasi wilayah tersebut, maka dari hal inilah overlapping atas batas wilayah terjadi, dan pada sengketa ini, kantor prrtanahan kota jambi tidak dapat andil bagian sendiri, karena jika masuk dalam mutasi

wilayah lain maka harus melibatkan kantor pertanahan kabupaten lain yang sesuai wilayah administrasinya dan atau wilayah administrasi sebelumnya.

4. *Overlapping* akibat administrasi manual

Administrasi manual pada bagian pertanahan merupakan upaya pemberkasaan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan bidang tanah yang sedang menjadi objek pengukuran dan sedang didaftarkan. Proses administrasi manual ini menyebabkan tumpang tindih pada tanah dikarenakan beberapa alasan, yakni:

a. Kurangnya sinkronasi

Data yang terdapat pada sistem manual atau administrasi manual ini sering kali tidak sama dengan data sebenarnya, kesalahan yang terjadi pada ketidaksamaan ini berupa angka atau ukuran, tempat atau alamat, dan juga denah ataupun peta yang kurang sesuai dan menimbulkan tumpang tindih baik yang berbatasan langsung maupun karena kesalahan tempat penulisan.

b. Kesalahan manusia

Kesalahan manusia ini juga dapat dimasukkan dalam sinkronisasi atau bahkan pada hampir seluruh aspek dalam faktor terjadinya tumpang tindih, namun secara khususnya kesalahan manusia disini adalah kesalahan dalam menyebabkan ketidak konsistenan, yang dimana mampu merubah data lapangan dan data dokumen karena unsur kelalaian yang menyebabkan kesalahan informasi.

c. Kurangnya visibilitas

Dalam sistem manual ini, sulit untuk mengidentifikasi informasi suatu bidang tanah, maka atas hal tersebut kemungkinan terjadinya tumpang tindih sangat besar karena gambaran pasti suatu bidang tidak terealisasi.

d. Proses yang panjang dan kompleks

kekurangan dalam proses pengadministrasian manual adalah prosesnya, proses dalam administrasi manual sangat panjang dan melibatkan banyak orang, dari proses dan banyaknya keterlibatan orang maka menyebabkan terjadinya kesalahan input dan juga tumpang tindih pada objek tanah yang diproses.

5. Pengaplikasian tanah tidak mengatur secara mendasar

Pengaturan penggunaan tanah yang kurang baik menyebabkan terjadinya tumpang tindih penggunaan dan juga kepemilikan tanah.

Berikut adalah beberapa alasannya:

a. Ketidakjelasan batas

Pada dasarnya apabila batas-batas ditunjukkan secara akurat pada pemilik tanah, kemungkinan terjadinya tumpang tindih akibat kesalahan batas sangat kecil, namun dari keseluruhan tumpang tindih, kasus tumpang tindih beririsan batas karena salah peletakan batas cukup banyak.

b. Kurangnya koordinasi

keterlibatan berbagai pihak sangat diperlukan dalam proses pengukuran tanah dan perencanaan tanah, pihak yang perlu terlibat adalah pemerintah, pengembang, dan masyarakat, serta badan pertanahan itu sendiri. Upaya tersebut adalah bentuk penekanan dalam penyelesaian masalah pertanahan khususnya tumpang tindih dikemudian hari.

c. Perencanaan yang tidak memadai

Perencanaan yang dimaksud adalah ketidakterlibatan semua kepentingan dari berbagai aspek baik pemerintah, pengembang dan juga masyarakat yang nantinya akan menimbulkan serta memicu terjadinya sengketa tanah *overlapping* dalam penggunaan tanah yang direncanakan tersebut.

d. penegakan hukum yang kurang optimal

penegakan hukum dalam penyalahgunaan tanah masih kurang optimal, karena pada dasarnya masih banyak pihak yang tidak bertanggung jawab atas kesalahannya yang sangat merugikan, sehingga menimbulkan penyerobotan tanah atau klaim tanah yang biasa disebut dengan tumpang tindih kepemilikan.

Faktor-faktor diatas merupakan penyebab utama terjadinya tumpang tindih yang terjadi kota jambi, berdasarkan faktor-faktor diatas yang menjadi dampak melibatkan banyak pihak adalah faktor terjadinya tumpang tindih akibat mutasi wilayah, karena pada kota jambi bermutasi menjadi 3 wilayah, yakni Kabupaten Batanghari dan juga Kabupaten Muaro Jambi. Dengan kata lain untuk

menyelesaikan sengketa tersebut perlu melibatkan pihak terkait yang sesuai dokumen administrasi bersangkutan.³⁰

B. Upaya Penyelesaian Sengketa Overlapping Yang Timbul Akibat Kesalahan Prosedur Pengukuran Yang Berdampak Pada Hak Atas Tanah Di Kota Jambi

Perlindungan hak keperdataan adalah suatu bentuk kewajiban negara yang harus diberikan kepada seluruh golongan masyarakat, ini adalah bentuk kepastian hukum yang negara janjikan kepada rakyatnya. Untuk menyelesaikan sengketa tanah khususnya tumpang tindih mampu melewati dua pilihan penyelesaian, yakni secara litigasi dan non litigasi yang dimana antara keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan.

1. Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Pada sengketa pertanahan maka harus melakukan gugatan pada pengadilan yang terkait yakni bisa pada pengadilan negeri untuk gugatan perdata atau pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk gugatan secara administrasi. Pada dasarnya kedua pengadilan tersebut memiliki proses penyelesaian sengketa yang tidak jauh berbeda. Serta perdata dan juga administrasi selalu terkait, karena hak-hak perdata biasanya akan diterbitkan dan diakui negara melalui dokumen negara sebagai sistem administrasi negara. Pada kali ini penulis membagi litigasi menjadi 4 poin

³⁰ Wawancara dengan informan Bapak Imron Rosadi, pada 20 Februari 2025

tahapan dalam proses penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan itu sendiri, yakni:

a. Pengajuan gugatan

Pengajuan gugatan adalah proses dimana pihak yang dirugikan melakukan pengaduan dan pelaporan terhadap klaim kepemilikan tanah yang merasa diusik dan bermasalah terhadap orang lain. Proses ini adalah salah satu elemen penting tentang akan dilanjutkan atau tidaknya pengadilan karena dalam proses ini harus memenuhi beberapa unsur yang tidak boleh terlewatkan, yakni:

a. Memiliki dasar hukum yang kuat

Dasar hukum yang dimaksud adalah fakta-fakta yang dilaporkan kepada pihak pengadilan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta sesuai dengan keadaan yang sebenar-benarnya.

b. Diajukan oleh pihak yang berhak

Pihak yang berhak disini adalah pihak yang merasa dirinya dirugikan atau melalui perwakilan yakni dengan menggunakan jasa bantuan hukum dari advokat serta harus melalui surat kuasa dan dalam pembuatan gugatan harus menyertakan surat kuasa tersebut.

c. Ditujukan pada pihak yang tepat

Gugatan harus sesuai dengan apa yang terjadi pada keadaan yang sebenar-benarnya, dengan kata lain pihak yang bersangkutan atau pihak yang digugat harus sesuai dengan kebenaran yang sesuai dengan keadaan nyata, maka surat gugatan juga diberikan kepada pihak yang

digugat untuk dipanggil ke pengadilan untuk turut serta memberikan pernyataan dan menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi dengan penggugat.

d. Disertai bukti yang cukup

Gugatan yang diajukan pada pengadilan harus disertai dengan bukti-bukti terkait, apabila mengenai sengketa tanah, maka bukti-bukti terkait adalah seperti sertifikat tanah, dokumen-dokumen kepemilikan, saksi atau bukti lainnya yang relevan untuk menambah kekuatan mempertahankan hak kepemilikan tanah yang di sengketakan.

e. Memenuhi syarat formal

Syarat formal adalah syarat yang ditetapkan oleh pengadilan untuk pengajuan gugatan yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Syarat formal yang dimaksud adalah format gugatan, identitas para pihak terkait serta petitum atau tuntutan yang jelas dan relevan.

b. Pemeriksaan dan Mediasi

Selanjutnya setelah tahap pengajuan gugatan adalah proses pemeriksaan gugatan. proses ini adalah tahap pengecekan gugatan yang sesuai ketentuan format dan syarat yang telah terpenuhi, selain itu proses ini adalah tahapan pengesahan gugatan apabila gugatan dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan didaftarkan pada nomor perkara di pengadilan. Selanjutnya pemanggilan para pihak untuk dipertemukan di pengadilan untuk kesepakatan melakukan mediasi, proses mediasi yang dilakukan oleh pihak pengadilan dilakukan 30 hari setelah

pemanggilan pihak, ini adalah tahapan dilanjutkan atau tidaknya suatu perkara, karena apabila dalam mediasi menemukan jalan keluar dan berakhir damai, maka perkara gugatan tidak dilanjutkan dan akta perdamaian didaftarkan pada pengadilan tersebut.

c. Pembuktian

Pembuktian adalah proses lanjutan apabila proses mediasi tidak menemukan perdamaian, pada tahap ini kedua belah pihak harus memberikan bukti seotentik mungkin untuk memberikan keyakinan pada hakim yang menangani sengketa tersebut. Pembuktian yang ada digunakan dalam peradilan sengketa tanah berupa 3 jenis yakni dokumen yang diantara lain berisikan sertifikat hak milik (SHM), akta jual beli, girik, letter C, surat keterangan waris, surat wasiat, dan dokumen-dokumen serupa. Dan kedua adalah pembuktian melalui keterangan saksi dan keterangan saksi dibagi menjadi dua yakni saksi yang melihat atau mengetahui secara langsung peristiwa yang berkaitan dengan tanah yang dipersengketakan, serta keterangan saksi ahli di bidang pertanahan yang berkompetensi atau keterangan dari saksi hukum yang berkompetensi. Yang terakhir adalah bukti penunjang yakni foto atau video yang menunjukkan kondisi tanah yang dipersengketakan, peta atau denah peta, dan laporan hasil survei atau pengukuran tanah yang dipersengketakan. Pembuktian tersebut tidak murni dianggap benar oleh pengadilan karena harus dinilai oleh hakim mengenai relevansinya.

d. Putusan pengadilan

Proses akhir dari suatu perkara dalam proses litigasi adalah pembacaan putusan yang dimana putusan ini adalah bentuk pernyataan gugatan dimenangkan oleh penggugat atau tergugat, hakim akan memberikan putusan sesuai dengan penilaian bukti yang telah diajukan oleh para pihak serta memberikan putusan sesuai dengan asas keadilan. Pengambilan jalur litigasi untuk menyelesaikan sengketa akan menuai banyak pro dan kontra, karena jika berbicara seputar kelebihan dari litigasi ialah :

Kepastian hukum putusan pengadilan bersifat final dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, hal ini memberikan kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa, kekuatan eksekutorial karena pengadilan merupakan bagian dari lembaga negara, maka eksekusi dari putusan pengadilan memberikan sanksi apabila pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan tersebut, keterlibatan pihak ketiga yang netral yakni pengadilan sebagai pihak ketiga yang netral adalah pemutusan perkara berdasarkan keadilan dan tidak memihak antar kedua belah pihak yang bersitegang karena bersengketa, preseden hukum adalah putusan pengadilan dapat menjadi yurisprudensi dikemudian hari dikarenakan adanya persamaan kasus.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi juga memiliki beberapa kekurangan seperti proses yang lama dan mahal yang selalu dipahami adalah proses dari litigasi itu sendiri memakan banyak waktu dan juga biaya, karena proses persidangan dari sidang pertama hingga putusan memerlukan banyak tahap-tahapan penting. Karena sifatnya yang eksklusif, pengadilan dapat menimbulkan konflik antara kedua belah pihak yang bersengketa. Kurang

fleksibel Putusan pengadilan selalu memenangkan satu pihak yang dengan kata lain putusan pengadilan tidak mampu mendengarkan aspirasi atau bahkan kepentingan dari pihak yang kalah. Terbuka untuk umum informasi yang terdapat dalam pengadilan sistemnya terbuka, karena proses persidangan yang berjalan didepan public sehingga informasi terbuka luas.

2. Non Litigasi

Penyelesaian Sengketa yang dilakukan Secara Non Litigasi (di Luar Pengadilan) proses penyelesaian sengketa yang dilakukan secara non litigasi ialah proses penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan atau biasa disebut dengan alternatif penyelesaian sengketa. Jalur non litigasi/di luar pengadilan ini diatur dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yakni: “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.” Alternatif penyelesaian sengketa ini merupakan alternatif dari pengadilan, yang mana dengan demikian pengertian alternatif penyelesaian sengketa ini termasuk di dalamnya arbitrase. Akan tetapi pengertian alternatif penyelesaian sengketa dengan memasukkan arbitrase merupakan pengertian secara luas. Dalam arti sempit, arbitrase bukan termasuk alternatif penyelesaian sengketa. Hal tersebut dinilai dari arbitrase yang pada dasarnya ialah “pengadilan” (pengadilan swasta) melakukan putusnya penyelesaian

sengketa dengan berdasarkan pada menang-kalah, sedangkan alternatif penyelesaian sengketa putusnya dengan menang-menang (win-win solution).³¹

Adapun macam-macam alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan Pasal 10 UU No. 30 Tahun 1999 ialah:

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat pribadi/personal antara seorang konsultan dengan klien (pihak yang bersengketa), sehingga peran seorang konsultan tidak begitu dominan, sebab konsultan hanya memberikan pendapat (legal opinion) sesuai dengan permintaan/kebutuhan kliennya. Dengan demikian, keputusan dalam penyelesaian sengketa berada pada para pihak yang bersengketa. Namun, ada kalanya seorang konsultan berperan dengan memberi saran/masukan terkait rumusan format dari penyelesaian sengketa tersebut.

2. Negosiasi

Negosiasi atau biasa disebut dengan musyawarah, perundingan, atau bermufakat untuk menyelesaikan suatu konflik/sengketa. Negosiasi ini merupakan sarana untuk para pihak yang bersengketa menyelesaikan permasalahan dengan mengadakan komunikasi dua arah dengan disusun/dirancang sedemikian rupa untuk mencapai suatu kesepakatan dari adanya perbedaan pendapat/pandangan. Jumlah anggota yang terlibat dalam mediasi sangat penting. Hal ini dikarenakan apabila semakin banyak pihak yang ikut/terlibat dalam proses negosiasi, maka akan

³¹ Aris Prio Agus Santoso, Aryono, and Ns. Yoga Dewa Brahma, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, ed. Tim Redaksi (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS, 2022).

semakin banyak argumentasi maupun opsi sehingga suatu kesepakatan akan sulit tercapai. Dengan demikian, proses negosiasi yang baik hendaknya dilakukan oleh dua orang atau beberapa perunding saja.³²

Proses negosiasi dapat dilaksanakan jika terdapat isu/topik yang dapat dinegosiasikan, dan pihak-pihak yang terlibat/bersengketa bersedia untuk turut dalam negosiasi, kesiapan untuk melakukan proses negosiasi, mempunyai kewenangan atas pengambilan keputusan dan interdependensi (saling bergantung). Dalam hal ini, negosiator harus memiliki kemampuan untuk mengidentifikasi alternatif terbaik apabila kesepakatan dari perundingan negosiasi tidak dicapai dan keraguan terkait hasil-hasil penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, seorang negosiator hendaknya memiliki kepekaan terhadap hal-hal yang mendesak untuk diselesaikan dan tidak mempunyai kendala psikologis yang besar.³³

3. Mediasi

Mediasi juga merupakan tahapan yang digunakan dalam proses penyelesaian sengketa non litigasi. Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan mencari kesepakatan bersama melalui pihak yang memediasi (mediator) yang bersikap netral di antara kedua belah pihak, di mana mediator di sini tidak untuk membuat suatu keputusan, akan tetapi sebagai fasilitator untuk berjalannya pelaksanaan mediasi atau

³² Umar Hasan, Suhermi, and Sasmiar, *Mediasi "Model Alternatif Penyelesaian Sengketa,"* ed. Urip Sulisty, Dwi Suryahartati, and Windarto, Edisi Pert. (Jambi: Unja Publisher, 2024).

³³ Santoso, Aryono, and Brahma, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Op.cit., Hlm 39

dialog antar pihak dengan suasana kejujuran, keterbukaan, hingga tukar pikiran/pendapat untuk mencapai mufakat. Dalam mediasi, penyelesaian sengketa ini lebih banyak muncul dari inisiatif dan keinginan para pihak, sehingga peran mediator membantu para pihak yang bersengketa tersebut untuk mencapai suatu kesepakatan.

Terdapat 3 unsur dalam mediasi :

- 1) Mediasi ialah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak ataupun lebih, dan melibatkan pihak lain (pihak ketiga) sebagai mediator.
- 2) Mediator dalam penyelesaian sengketa ini bukan merupakan pihak yang terlibat atau merupakan pihak luar dari yang bersengketa
- 3) Mediator bertindak sebagai penasihat, dan tidak berwenang untuk mengambil keputusan dari proses mediasi.³⁴

4. Konsiliasi

Dalam Kamus Hukum, konsiliasi merupakan suatu usaha mempertemukan keinginan para pihak yang bersengketa untuk tercapainya suatu kesepakatan, di mana penyelesaian ini dilakukan secara kekeluargaan. Konsiliasi dapat dilakukan oleh seseorang/individu atau lembaga yang berkompeten. Praktek konsiliasi ini pada prinsipnya hampir sama dengan mediasi. Akan tetapi, pada konsiliasi peran konsiliator lebih aktif apabila dibandingkan dengan peran mediator saat pelaksanaan proses mediasi.

³⁴ Hasan, Suhermi, and Sasmiar, *Mediasi "Model Alternatif Penyelesaian Sengketa."* Op.cit. Hlm 12

Proses konsiliasi terdiri dari dua tahap. Pertama, dilakukan secara tertulis yang kemudian diserahkan kepada badan konsiliasi. Tahap kedua, dilakukan secara lisan yang mana masing-masing pihak yang bersengketa memaparkan keinginan atau pandangannya (bisa diwakili oleh kuasa hukumnya). Apabila dibandingkan dengan mediasi, proses penyelesaian sengketa melalui konsiliasi ini lebih formal. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Kamar dagang Internasional tahun 1988.³⁵

5. Arbitrase

Arbitrasi menjadi salah satu opsi dalam penyelesaian sengketa tanah, arbitrasi sendiri adalah salah satu penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang ditandai dengan kesepakatan pembuatan perjanjian tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dalam pelaksanaan arbitrasi juga diperlukan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memihak antar kedua pihak yang bersengketa, tujuan arbitrasi juga sama dengan mediasi adalah untuk menemukan jalan tengah dengan perdamaian yang diiringi dengan perjanjian kesepakatan.

Non litigasi juga memiliki kelebihan dan kekurangan sama dengan litigasi, yang dimana kelebihan dan kekurangan tersebut menjadi acuan para pihak untuk memilih jalur penyelesaian sengketa. Berikut kelebihan dari penyelesaian sengketa non litigasi Lebih cepat dan efisien lebih cepat dan efisien dalam non litigasi sendiri yakni penyelesaian sengketa adalah proses hanya tergantung kepada kesepakatan pihak terkait dan waktu yang digunakan

³⁵ Ibid. Hlm 15-16

untuk melakukan penyelesaian tidak harus sesuai jam kerja. Biaya lebih rendah yaitu biaya yang dikeluarkan dalam penyelesaian sengketa lebih rendah jika dibandingkan dengan waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan sengketa. Hubungan baik terjaga karena dalam penyelesaian sengketa non litigasi ini adalah menemukan cara penyelesaian sengketa dengan menguntungkan kedua belah pihak atau biasa disebut dengan *win-win solution*. Solusi yang lebih kreatif, karena proses non litigasi ini menyertakan para pihaknya untuk memberikan solusi bagi sengketanya, maka tak jarang opsi yang diberikan lebih kreatif dan tidak hanya sekedar denda saja kepada salah satu pihak. Kerahasiaan terjamin sifat dari non litigasi adalah hanya pihak terkait saja yang ikut serta dalam penyelesaiannya, maka perkembangan permasalahan dan juga informasi terkait tidak mudah tersebar kepada masyarakat umum.

Non-litigasi juga memiliki kekurangan, yaitu tidak mendapat kepastian hukum secara langsung karena akta perdamaian harus didaftarkan pada pengadilan terkait jika ingin memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara kesepakatan yang di buat oleh para pihak menjadikan perjanjian tersebut masih mudah untuk diingkari atau wanprestasi dikemudian hari. Potensi ketidakseimbangan kekuatan yaitu dalam proses non litigasi adalah proses jual beli penawaran, maka pihak yang lebih kuat dalam menawar maka berkemungkinan lebih untung dalam hasil kesepakatan nantinya. Membutuhkan keterlibatan aktif karena proses non-litigasi hanya memerlukan kedua belah pihak terkait, apabila salah satu pihak saja tidak aktif, maka proses non litigasi ini tidak akan dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Pernyataan diatas merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi atau pengadilan, pernyataan tersebut dipertegas dengan keluarnya Peraturan Menteri agrarian Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan juga menjelaskan bahwasannya penanganan sengketa pertanahan juga dapat dilakukan melalui jalur non litigasi, dimana menegaskan pada Pasal 43 ayat (1) menyebutkan penyelesaian kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi. Yang dimana mediasi sendiri dapat dilakukan atas keinginan dan kemauan antar pihak yang bersangkutan dan tanpa adanya paksaan. Sebagaimana mestinya tujuan mediasi adalah perdamaian dan mufakat Bersama, untuk memberikan kekuatan hukum dari apa yang telah dihasilkan mediasi, kantor pertanahan harus mendaftarkan laporan mediasi dan perjanjian damai kepada pengadilan terkait, hal ini adalah bentuk kewaspadaan akan adanya wanprestasi dikemudian harinya.

Dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur non-litigasi sendiri tidak serta merta langsung mempertemukan kedua belah pihak untuk negosiasi, mediasi ataupun arbitrase, melainkan pihak kantor pertanahan akan menerima laporan terjadinya tumpang tindih, atau terjadinya ketidak pastina hukum yang dirasakan pihak yang tanahnya terjadi *overlapping*. Selanjutnya pihak kantor pertanahan akan melakukan pengecekan sesuai dengan prosedur untuk menentukan terjadinya tumpang tindih, serta jika memang dipastikan terjadi tumpang tindih, maka faktor apakah yang mempengaruhi terjadinya tumpang tindih tersebut.

Untuk mengidentifikasi sengketa tanah, pihak kantor pertanahan akan melakukan 7 tahapan, yakni :

1. Pengkajian kasus

Tahap awal dari penyelesaian tumpang tindih adalah pengkajian. Pengkajian ini adalah proses pengumpulan data seperti sertifikat, akta jual beli, surat waris, dan buku warkah tanah.

2. Gelar awal

Gelar awal adalah pembukaan awal kasus dibuka, atau biasa disebut untuk mengidentifikasi semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian kasus pertanahan ini. Gelar awal biasanya bukan hanya dilakukan oleh kantor pertanahan, melainkan pihak-pihak yang berada dibidangnya, tergantung dari unsur apa saja yang sedang digali, jika ada unsur pidana maka kantor pertanahan juga akan melibatkan pihak kepolisian untuk mengidentifikasi sidik jari serta tanda tangan sebagai verifikasi dalam dokumen terkait.

3. Penelitian

Adalah proses analisis dari apa saja kesalahan yang ada dalam sengketa tersebut, maka proses ini juga perlu melakukan perjalanan dinas dari pihak kantor pertanahan ke objek yang disengketakan.

4. Ekspos hasil penelitian

Ekspos ini bertujuan untuk memberi gambaran umum apa saja yang ada pada penelitian, serta memberikan petunjuk tentang arah penyelesaian

yang harus di ambil, pada proses ini biasanya akan ditemukan bukti-bukti terkait untuk memberikan arah perkembangan sengketa.

5. Rapat koordinasi

Rapat koordinasi adalah forum yang dihadiri pihak terkait dalam penyelesaian sengketa, rapat ini akan menjadi wadah untuk saling bertukar informasi yang didapat dari perkembangan kasus yang telah diteliti, dan mencari solusi terbaik untuk penyelesaian kasus ini

6. Gelar akhir

Proses selanjutnya adalah gelar akhir, gelar akhir adalah proses evaluasi secara mendetail tentang perkembangan dan semua data yang telah masuk dalam penyelesaian ini. Pada proses ini juga ditentukan proses penyelesaian kasus kedepannya harus melalui prosedur apa saja.

7. penyelesaian kasus

Ini merupakan tahap akhir dari runtutan yang telah dilalui pihak kantor pertanahan dan instansi-instansi terkait, guna menyelesaikan sengketa yang terjadi, opsi yang ditawarkan untuk menyelesaikan sengketa ini tetap melalui dua jalur yakni litigasi dan non-litigasi.

Ketujuh proses ini adalah tahapan yang dilakukan kantor pertanahan guna menjaga hak-hak perdata masyarakat yang dikarenakan beberapa faktor, penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan kantor pertanahan diatas diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 6 ayat (1). Dan semua tahapan harus dilakukan secara berurutan sesuai ketentuan dari ayat (2) peraturan diatas.

Kepastian Hukum yang diupayakan oleh pihak-pihak yang bersangkutan juga disokong dan ditengahi oleh instansi yang berkaitan adalah bentuk negara berkomitmen untuk menjaga hak-hak perdata seseorang yang diselesaikan melalui dua jalur yakni litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan), keduanya saling brupaya dengan tujuan yang sama yaitu memberikan kepastian hukum bagi semua pemegang hak atas tanah.

Terkait dengan Upaya penyelesaian sengketa *overlapping* di kota Jambi, berikut beberapa sengketa *overlapping* yang terjadi di kota Jambi :

1. Sengketa tanah atas nama S. Heratum dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) 257 yang berada pada kelurahan Kenali Asam. Pada awalnya pemilik tanah yang bersengketa S. Heratum (yang selanjutnya akan disebut dengan Ibu Hera) mendapatkan tanah tersebut melalui proses jual beli yang melibatkan Notaris dan BPN yang dimana dibeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Sri Purnomo pada tahun 1978, tanah tersebut lalu langsung diterbitkan sertifikat atas nama S. Heratum (ibu Hera). Sengketa ini bermula pada tahun 2020 yang mana tanah atas nama ibu Hera secara tidak sadar terbit sertifikat baru yang diketahui atas nama Hengky, dimana sertifikat kedua ini terbit dengan posisi dan letak yang sangat sama persis pada lokasi tanah yang dimiliki ibu Hera, karena ibu Hera telah wafat maka tanah tersebut turun kepada ahli warisnya yaitu bapak Mustafa Kamal (bapak Kamal). Bapak kamal baru mengetahui sengketa tersebut saat melakukan pengecekan asset milik orang tuanya,

yang mana bapak Kamal mendapati di atas tanahnya sudah berdiri deforestasi (penambangan minyak) milik Pertamina yang setelah diusut itu merupakan kerja sama dan penyewaan tanah yang dikembangkan oleh pemilik sertifikat kedua yakni Hengky.

Setelah itu pemilik tanah pertama yakni ibu Hera menuju ke BPN melaporkan dan mempertanyakan kejadian tersebut dengan membawa bukti outentik berupa sertifikat kepemilikan tanah tersebut. Tetapi ibu Hera tidak mendapat kejelasan dari pihak BPN dan langsung mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri kota Jambi dengan yang digugat adalah saudara Hengki. Dan proses litigasi (persidangan) ini telah selesai 2022.³⁶

Dari kasus tersebut dan pemaparan kronologi diatas, memiliki beberapa unsur kesalahan prosedur yang mana kesalahan prosedurnya ialah karena adanya wilayah dengan pemetaan bidang tanah yang belum optimal keseluruhannya, yang mana pada kesalahan prosedur ini menjadikan tanah di Kawasan yang dimiliki oleh ibu Hera masih sangat jarang yang terpetakan sehingga menimbulkan sertifikat ganda, dari kurangnya informasi atas kepemilikan tanah tersebut maka BPN kesulitan untuk memverifikasi tanah yang disertifikatkan. Yang mana akan menimbulkan sengketa seperti perkara milik ibu Hera dengan Hengky. Pada sengketa ini peran BPN sangat dibutuhkan karena sesuai dengan prosedur pengukuran dan aturan yang berlaku untuk BPN. Kesalahan yang

³⁶ Wawancara dengan responden Bapak Mustafa Kamal, pada 20 Maret 2025

dimiliki oleh sertifikat Hengky terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 tahun 2020 pada Pasal 35 poin a, c, dan i yakni

- a. Kesalahan dalam Proses / prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses / penerbitan sertipikat pengganti;
- c. Tumpang tindih hak atas tanah;

Berdasarkan peraturan tersebut maka BPN harus memperbaiki kesalahan dan kelalaian yang mana tanggung jawab BPN itu diatur dalam dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 41 ayat (3) yakni “Apabila dalam pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut.” Dari peraturan ini maka tanggung jawab BPN seutuhnya harus dipenuhi karena ini bentuk komitmen negara dalam memberikan kepastian hukum dan ikut serta melindungi hak-hak individu seseorang.

Pada dasarnya sengketa tersebut bisa saja diselesaikan menggunakan jalur non-litigasi (luar pengadilan). Tetapi dengan syarat kedua belah pihak memiliki keinginan untuk menyelesaikan dengan cara damai, dan juga pada sengketa ini adalah terbitnya sertifikat yang dimana objek bidang tanah yang sama (sertifikat ganda) jadi pemilihan jalur penyelesaian sengketa dengan menggunakan bantuan pengadilan adalah

bentuk cara bisa memastikan keamanan bagi aset tanah yang dimiliki oleh bapak Mustafa Kamal tersebut yang mana pembuktian pada jalur ini memang harus dipersiapkan dan juga melewati pemeriksaan bukti yang sangat ketat untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihaknya.

2. Sengketa Tanah atas nama Hamzah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 546 kelurahan Kenali Asam. Pada mulanya bapak Hamzah selaku pemilik tanah ini mendapatkan tanah yang disertifikatkan dari tanah negara yang sudah diurus sesuai dengan undang-undang pada tahun 1975 yang langsung diterbitkan sertifikatnya pada tahun yang sama pula. Selanjutnya tanah tersebut tanpa sebab terjadi tumpang tindih dengan tanah disebelahnya yang yakni dengan kepemilikan oleh bapak Paimin yang mana sertifikat kepemilikan bapak Paimin ini juga sertifikat yang lebih baru dibandingkan milik bapak Hamzah, yakni sertifikat tahun 1996. Tumpang tindih yang berupa masuknya Sebagian tanah kepemilikan bapak Hamzah kedalam Tanah yang dimiliki oleh bapak Paimin ini terjadi pada tahun 2011 yang mana tanah tersebut telah dibangun hotel diatas tanah bapak Paimin. Setelah terjadi tumpang tindih ini bapak hamzah menyadarinya dan mengajak bapak Paiman ini untuk menyelesaikan sengketa tersebut, dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa tersebut secara baik-baik maka kedua belah pihak sepakat untuk menemui BPN untuk menanyakan perihal tanah mereka yang bersengketa. Setelah dilakukan peninjauan lapangan oleh BPN lewat Kantor Pertanahan Kota Jambi ditemukanlah bahwasannya ada kesalahan dalam pengukuran dan

administrasi yang dilakukan saat pendaftaran dan penerbitan sertifikat milik bapak Paimin.

Sebagaimana terjadinya sengketa, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan mediasi yang ditengahi atau dimediasi oleh pihak BPN kota Jambi untuk lebih fleksibel dan dengan iktikad baik menyelesaikan sengketa maka sepakat menemui Notaris untuk membuat akta perdamaian dan setelahnya kedua belah pihak sepakat untuk saling menguntungkan, yakni dengan bapak Hamzah menjual Sebagian tanahnya yang terkena tumpang tindih kepada bapak Paimin dan bapak Paimin sepakat untuk membeli tanah yang Sebagian besar masuk kedalam sertifikatnya.³⁷

Berdasarkan sengketa diatas, terjadinya tumpang tindih karena kesalahan prosedur yang mana kesalahan tersebut adalah teknologi yang digunakan adalah teknologi manual yang mana kemungkinan kesalahan sangat besar, serta kesalahan dari pihak pengukur sendiri yang salah ukur dalam melakukan pengukuran tidak memperhatikan batas-batas dari pemilik objek bidang tanah yang diukur, dan juga faktor administrasi manual yang terjadi pada saat pengukuran bidang tanah milik bapak Paimin, yang mana kemungkinan salah masih sangat besar dan berpengaruh akan hasil terbitnya sertifikat.

Proses yang diambil dalam penyelesaian sengketa ini juga menggunakan jalur Non-litigasi (luar Pengadilan) yang mana jalur penyelesaian ini harus mengutamakan asas perdamaian. Pada dasarnya

³⁷ Wawancara dengan responden Baoak Hamzah, pada 20 Maret 2025

sengketa ini terjadi karena kesalahan prosedur yang seharusnya setelah terbitnya akta perdamaian dan selesainya sengketa maka BPN sendiri harus menarik kedua sertifikat tersebut untuk dicabut dan diukur ulang agar bisa diterbitkan sertifikat baru yang bersih dari sengketa, karena jika hanya dengan akta perdamaian, kemungkinan atau potensi sengketa akan tetap terjadi dikemudian hari yang faktornya sama tetapi dengan subjek hukum berbeda seperti ahli waris dan juga pemilik yang membeli tanah tersebut nantinya. Perbaikan ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 41 ayat (2) yakni “Apabila terdapat peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data ukur terkait yang rusak atau hilang, Kepala Kantor Pertanahan diwajibkan memperbaiki atau mengembalikan data informasi tersebut.” Maka harus diselesaikan dengan tujuan agar terhindar dan hilangnya potensi sengketa. Sengketa yang terjadi juga dikarenakan kesalahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 35 ayat (a,b dan i) yaitu :

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;

ketiga landasan inilah yang menjadikan sengketa tanah ini berlangsung antara bapak Hamzah dan juga bapak Paimin di kelurahan Kenali Asam. Pada sengketa kedua ini pemilihan jalur penyelesaian

menggunakan jalur mediasi atau salah satu jalur penyelesaian sengketa non-litigasi (luar pengadilan) karena kedua belah pihak baik bapak Hamzah maupun bapak Paimin sama-sama tidak ingin ada pertikaian, serta juga pada jalur ini dibutuhkan kooperatifan kantor Pertanahan Nasional yang membantu dalam proses penyajian dokumen yang akan diperbaharui.