

**PENANGANAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING
MELALUI MEDIASI
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

**OLEH :
HOTMA SONDANG HUTAPEA
218400196
BIDANG KEPERDATAAN**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/5/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)20/5/26

**PENANGANAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING
MELALUI MEDIASI
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana di
Fakultas Hukum Universitas Medan Area

**OLEH:
HOTMA SONDANG HUTAPEA
218400196
BIDANG KEPERDATAAN**

The logo of Universitas Medan Area is a circular emblem. It features a central tower with a book at its base, surrounded by a laurel wreath. The words "UNIVERSITAS" and "MEDAN AREA" are inscribed around the top and bottom of the circle, respectively. The letters "U", "M", and "A" are prominently displayed in the center of the emblem.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/5/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)20/5/26

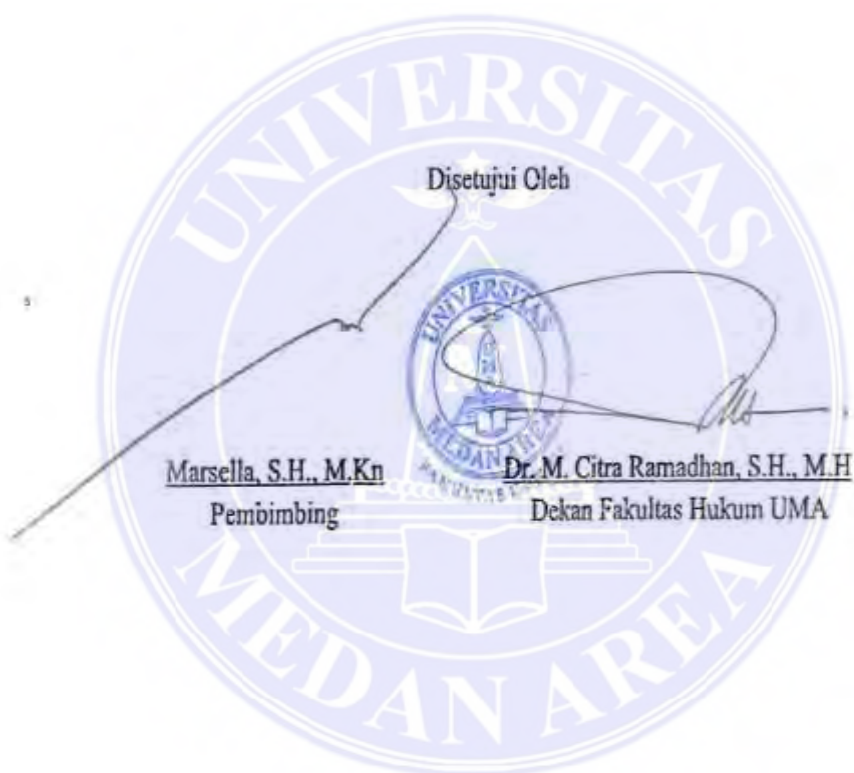
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penanganan Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

Nama : Hotma Sondang Hutapea

NPM : 218400196

Fakultas : Hukum



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN 2025

Tanggal Lulus : 2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/5/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)20/5/26

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penelitian skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas dan sesuai dengan norma, kaidah dan etika penelitian ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Hotma Sondang Hutapea

NPM : 218400196

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: Penanganan Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan) beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area dapat menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 03 Juli 2025

Yang Menyatakan


Hotma Sondang Hutapea
218400196

ABSTRAK

PENANGANAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING MELALUI MEDIASI (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN).

Oleh:

Hotma Sondang Hutapea
NPM: 218400196

Sengketa Tanah *Overlapping* merupakan sengketa tanah yang masih sering terjadi ketika dua atau lebih sertifikat hak milik memiliki data yuridis yang berbeda tetapi data fisiknya sama. Perumusan masalah penelitian ini meliputi bagaimana pengaturan mediasi dalam penanganan sengketa tanah, bagaimana kendala dan tantangan dalam proses mediasi sengketa tanah *overlapping*, dan bagaimana mekanisme penanganan sengketa *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Medan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pengumpulan data secara kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian menjelaskan bahwa pengaturan mediasi dalam penanganan sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kendala dan tantangan yang dihadapi dalam proses mediasi sengketa tanah *overlapping* mencakup proses pengumpulan dokumen yang lambat, kurangnya kemampuan komunikasi antara para pihak, keinginan untuk menguasai tanah, ketidakhadiran dalam mediasi dan keterbatasan pendekatan mediator terhadap pihak. Penanganan sengketa tanah *overlapping* dilakukan dengan tahap pengkajian, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian. Pengaturan mengenai penanganan sengketa tanah pada Pasal 54 perlu disempurnakan untuk memperjelas sanksi bagi pelanggar prosedur dan memastikan peraturan serta implementasi rekomendasi. Untuk mengatasi kendala dalam penanganan, perlu adanya keterampilan komunikasi mediator untuk meningkatkan pendekatan yang lebih komprehensif. Kantor Pertanahan Kota Medan sebaiknya perlu melakukan evaluasi proses mediasi yang diharapkan dapat meningkatkan efektivitas mediasi dalam penanganan sengketa tanah.

Kata Kunci: Penanganan, Sengketa Tanah *Overlapping*, Mediasi.

ABSTRACT

HANDLING OF OVERLAPPING LAND DISPUTES THROUGH MEDIATION (STUDY AT THE MEDAN CITY LAND OFFICE)

By:

**Hotma Sondang Hutapea
REG.NUMBER: 218400196**

Overlapping land disputes refer to land conflicts that frequently arise when two or more certificates of ownership contain disparate legal data despite sharing identical physical data. This study addresses three primary research questions: how mediation is regulated in land disputes resolution, the obstacles and challenges encountered in mediating overlapping land disputes, and the mechanism employed by the Medan City Land Office in handling such disputes. A normative juridical research method was utilized, incorporating data collection through literature review and interviews. The findings indicate that the regulation of land dispute mediation is governed by Ministerial Regulation of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases. The obstacles and challenges faced in land disputes include delays in document collection, inadequate communication skills among parties, disputes over land control, non-appearance in mediation, and limitations in the mediator's approach. The handling of overlapping land disputes is conducted through a structured process comprising several stages, including review, initial hearing, investigation, presentation of research findings, coordination meeting, final hearing, and resolution. Pursuant to Article 54 of the aforementioned Regulation, further refinement is necessary to clarify sanctions for procedural violations and ensure the enforcement and implementation of recommendations. To address challenges in handling land disputes, mediators require enhanced communication skills to adopt a more comprehensive approach. The Medan City Land Office is advised to evaluate the mediation process to improve the effectiveness of mediation in resolving land dispute.

Keywords: Handling, Overlapping Land Disputes, Mediation.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Hotma Sondang Hutapea
Tempat/Tanggal Lahir : Pasar Bengkok, 02 Oktober 2003
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen Protestan
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Ridwan Hutapea
Ibu : Marintan Sitorus
Anak ke : 6 dari 6 bersaudara

3. Pendidikan

TK Diakonia Pelangi Kasih : Lulus Tahun 2009
SD Negeri Ujung Tanduk : Lulus Tahun 2015
SMP Negeri 1 Laguboti : Lulus Tahun 2018
SMK Arjuna Laguboti : Lulus Tahun 2021
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas seluruh karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagai salah satu ketentuan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Medan Area. Judul Skripsi ini yaitu: **“Penanganan Sengketa Tanah *Overlapping* Melalui Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”**. Penyusunan Skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bimbingan dari bermacam pihak terutama kedua Orang Tua penulis yang sangat penulis sayangi, yaitu Bapak Ridwan Hutapea dan Ibu Marintan Sitorus yang selalu mendoakan dan mengusahakan penulis untuk menempuh pendidikan yang setinggi-tingginya. Dengan harapan dapat mendampingi penulis hingga mencapai masa tua bersama yang sejahtera.

Selama menempuh masa studi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan pendidikan, arahan dan motivasi. Oleh karena itu dengan sepuh hati penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn, selaku Wakil Dekan bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H, selaku Kepala Bidang Ilmu Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Marsella, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh kesabaran hingga skripsi ini selesai.
7. Bapak Dr. Muazzul, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji skripsi.
8. Ibu Sri Hidayani, S.H., M.Hum, selaku Ketua.
9. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H., M.Kn, selaku Sekretaris.
10. Ibu Ade Irawati, S.H, selaku narasumber dalam penelitian skripsi.
11. Bapak Prof. Dr. Maswandi, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing Akademik yang memberikan bimbingan selama perkuliahan.
12. Bapak/Ibu dosen di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta staf/pegawai yang telah menyediakan bantuan serta pelayanan selama perkuliahan.
13. Saudara penulis yaitu Juita Riama Hutapea/Hendri Hutagalung, Jekson Hotman Parmonangan Hutapea, Tommy Jumihaar Hutapea, Christina Melati Hutapea, dan Friska Artaty Mulia Hutapea yang telah menjadi pemberi masukan yang aktif sekaligus pendorong dan penyemangat bagi penulis.
14. Teman-teman dekat penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang saling menghibur dan memberikan dukungan selama proses perkuliahan.
15. Rekan Mahasiswa angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan informasi kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga skripsi ini selesai.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih dari kata sempurna, oleh karena itu segala bentuk kritik dan saran yang membangun penulis harapkan guna menyempurnakan skripsi ini. Penulis juga berharap semoga skripsi ini dapat memberi manfaat untuk kalangan pendidikan dan masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih.



DAFTAR ISI

ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat penelitian	9
1.5 Keaslian Penilitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanah	12
2.1.1 Pengertian Hukum Tanah	12
2.1.2 Teori Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah.....	16
2.1.3 Hak-hak Atas Tanah	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah	23
2.2.1 Pengertian Sengketa Tanah.....	23
2.2.2 Penyebab dan Dampak Tanah Overlapping	26
2.3 Tinjauan Umum Tentang Mediasi	28
2.3.1 Pengertian Mediasi	28
2.3.2 Prinsip-prinsip Mediasi.....	30
2.4 Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan	33
2.4.1 Sejarah Kantor Pertanahan Kota Medan.....	33
2.4.2 Tugas dan Wewenang Kantor Pertanahan Kota Medan	37
BAB III METODE PENELITIAN	41
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian.....	41
3.1.1 Waktu Penelitian.....	41
3.1.2 Tempat Penelitian	41
3.2 Metodologi Penelitian	42

3.2.1	Jenis Penelitian	42
3.2.2	Jenis Data.....	42
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data	44
3.2.4	Analisis Data.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		46
4.1	Pengaturan Mediasi dalam Penanganan Sengketa Tanah.....	46
4.1.1	Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	46
4.1.2	Peran mediator dalam mediasi sengketa tanah	48
4.2	Kendala dan Tantangan yang dihadapi dalam Mediasi Sengketa Tanah <i>overlapping</i>	49
4.2.1	Kendala dan Tantangan dalam Mediasi.....	49
4.2.2	Upaya mengatasi kendala dan tantangan dalam mediasi... 53	
4.3	Mekanisme Penanganan Sengketa Tanah <i>overlapping</i> melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan	56
4.3.1	Mekanisme Penanganan Sengketa Tanah.....	56
4.3.2	Proses menyelesaikan penanganan Sengketa Tanah <i>Overlapping</i>	62
BAB V PENUTUP.....		70
5.1	Simpulan	70
5.2	Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....		73
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Medan.....	37
Gambar 2 Tahap Penanganan Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan.	58



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan di bumi yang mempengaruhi berbagai aspek kehidupan sosial, ekonomi serta lingkungan. Tanah digunakan untuk tempat tinggal dan berbagai aktivitas kehidupan. Di atas permukaan tanah orang berdagang dan mengembangkan *real estate* seperti pusat perbelanjaan dan hotel. Indonesia sebagai salah satu negara agraris, juga menggunakan tanah untuk pengembangan ekonomi di sektor pertanian. Melalui pemanfaatan tanah di sektor pertanian, sumber daya tanah dapat menghasilkan bahan pangan, sandang dan papan untuk menunjang kehidupan manusia.¹ Seiring dengan meningkatnya angka kelahiran, kepemilikan tanah juga semakin meningkat karena tanah dipergunakan untuk beragam keperluan manusia termasuk pembangunan, penjualan serta penyewaan.²

Indonesia memiliki Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang hak-hak atas tanah dan berbagai macam hak penguasaan atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak yang mendasar sebagai bukti keberadaan dan kebebasan pemegang hak untuk menggunakan tanah dalam batas-batas hukum yang berlaku. Hak atas tanah mempengaruhi status sosial

¹ Muhajir Utomo, dkk, *ILMU TANAH Dasar-dasar dan Pengelolaan*, (Jakarta: Kencana, 2016), Hlm. 1

² Natasya Putri Syavira, Skripsi: *Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran*, (Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2023), Hlm. 2

ekonomi individu dan masyarakat serta mempengaruhi distribusi kekayaan dan akses terhadap sumber daya.

Dalam Hukum Agraria Nasional, terdapat beberapa macam-macam hak penguasaan atas tanah, antara lain :

- a. Hak Bangsa Indonesia;
- b. Hak menguasai oleh Negara;
- c. Hak masyarakat hukum adat selama menurut kenyataannya masih ada sesuai dengan Pasal 3;
- d. Hak individu dan hak perorangan;
- e. Hak-hak atas tanah sesuai isi Pasal 4, antara lain:
 - 1) Hak-hak primer meliputi hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.
 - 2) Hak-hak sekunder (hak bersifat sementara) seperti Hak gadai, Hak guna usaha bagi hasil, Hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.
- f. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sesuai Pasal 4 ayat (3) dan Pasal 16 ayat (2) yaitu hak guna air, hak guna usaha perikanan dan hak guna usaha kawasan;
- g. Hak Wakaf dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik;³
- h. Hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 23, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Meningkatnya kebutuhan akan kepemilikan tanah karena nilai dan manfaatnya yang tinggi menyebabkan timbulnya permasalahan baru dibidang

³M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika, 2017, Cetakan ke-4), Hlm.86

pertanahan dan ketidakadilan dalam hal legalitas kepemilikan tanah. Oleh sebab itu, pendaftaran bidang tanah bisa mencegah terjadinya sengketa yang berkaitan dengan ketidakadilan di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah diperlukan untuk mewujudkan hak atas tanah. Pendaftaran yaitu rangkaian kerja yang dilakukan untuk mengarsipkan data berupa peta dan daftar yang berisi data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.⁴ Tujuan pendaftaran tanah, antara lain:

1. Menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah, yaitu:
 - a. Kepastian hukum mengenai subjek hak atas tanah seperti letak tanah, batas-batasnya dan ukuran bidang tanah.
 - b. Kepastian hukum mengenai orang yang berhak atas tanah.
 - c. Kepastian hukum mengenai jenis hak atas tanah.
2. Memberikan informasi kepada para pemangku kepentingan termasuk pemerintah, untuk melakukan tindakan hukum atas bidang tanah.
3. Menyelenggarakan administrasi pertanahan secara teratur.⁵

Proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia merujuk pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang sudah ada. Proses pendaftaran tanah pertama kali, meliputi:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik tanah.
2. Pembuktian hak dan pembukuan.

⁴Tunggal Cahyoadi, Skripsi: *Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal*, (Universitas Islam Sultan Agung, 2024), Hlm.27

⁵Farhan Asyhadi, Sartika Dewi, & Lia Amalya, *Sosialisasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Lembahsubur Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang*, Jurnal Buana Pengabdian, Vol.7 No.1, 2025, Hlm.58

3. Penerbitan sertifikat.
4. Pendaftaran dan pengarsipan publik.⁶

Pemeliharaan data pendaftaran tanah mencakup pencatatan pengalihan hak dan pembebasan serta perubahan data pendaftaran lainnya. Pembuktian sah nya hak milik tanah yang diakui hukum pertanahan di Indonesia berupa dokumen tertulis yang dikenal sebagai sertifikat. Sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat berfungsi sebagai surat bukti sah yang memiliki kekuatan hukum, merujuk pada dokumen pengukuran dan surat tanda bukti hak kepemilikan. Dokumen memuat keterangan data fisik serta data yuridis dari bidang tanah yang telah terdaftar sesuai dengan data yang tertera pada dokumen pengukuran dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat tanah menjadi bukti otentik kepemilikan tanah untuk mempertahankan kewenangan dan hak atas tanahnya secara tertulis, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa pemilikan tanah.⁷ Namun pada kenyataannya, meskipun banyak masyarakat yang telah mengelola tanahnya selama puluhan tahun, sebagian besar masih belum memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan hanya memiliki surat keterangan desa, surat keterangan warga atau surat keterangan ganti rugi, atau tidak memiliki akta hak atas tanah sama sekali. Masyarakat enggan mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah karena beberapa faktor seperti prosesnya yang memakan waktu lama dan memberatkan,

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), Hlm.43

⁷ Ahzaza Fahrani, Benny Djaja & Maman Sudirman, *Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda*, *UNES Law Review*, Vol.6 No.1, 2023, Hlm.3509

biayanya yang mahal, terutama jika memakai bantuan pihak lain seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun biro jasa lainnya.

Tanah merupakan subjek yang rawan konflik, termasuk sengketa antara individu, antara individu dan badan hukum, dan bahkan antara pemerintah. Pengaturan hukum yang mengatur pengelolaan dan penetapan hak atas tanah wajib dilakukan semaksimal mungkin untuk memberikan jaminan perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 tahun 2020 menjelaskan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan dan perbedaan pendapat yang melibatkan individu, badan hukum atau kelompok tertentu yang tidak memiliki dampak yang luas.⁸ Sengketa pertanahan yang sering muncul mempunyai kaitan yang erat dengan kondisi administrasi pertanahan terutama dalam hal pendaftaran tanah. Munculnya masalah pendaftaran tanah dapat berdampak luas bagi masyarakat setempat dan mengurangi kepercayaan terhadap bukti kepemilikan tanah, khususnya sertifikat tanah.

Pada dasarnya sengketa pertanahan dapat terjadi karena berbagai alasan, yaitu:

1. Ketidakseimbangan atau distribusi kepemilikan atau penguasaan lahan yang timpang.
2. Pemanfaatan lahan pertanian dan non-pertanian yang tidak konsisten.
3. Tidak adanya keberpihakan terhadap masyarakat yang lemah secara ekonomi.
4. Hak masyarakat hukum adat (tanah ulayat) yang tidak mendapatkan pengakuan.

⁸Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

5. Kedudukan pemilik hak atas tanah yang lemah saat proses pembebasan lahan berlangsung.
6. Masalah penerbitan sertifikat, seperti :
 - a. Proses menerbitkan sertifikat yang memakan waktu.
 - b. Sertifikat yang dipalsukan.
 - c. Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*).
 - d. Pembatalan sertifikat.⁹

Sengketa tanah yang masih sering terjadi hingga saat ini terjadi karena tumpang tindihnya sertifikat tanah. Tumpang tindih (*overlapping*) terjadi ketika terdapat klaim hak kepemilikan tanah atau perbedaan pendapat dan kepentingan mengenai penerbitan lebih dari satu sertifikat yang letaknya bertindihan baik seluruhnya atau sebagian bidang tanah.¹⁰ Sengketa tanah terjadi di hampir seluruh wilayah dan pihak-pihak yang bersengketa serta pihak yang berwenang memiliki hak untuk mengatasi masalah ini dengan cara yang berbeda. Metode penyelesaian yang digunakan sampai saat ini yaitu melalui pengadilan dan penyelesaian diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan yang memiliki tujuan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum, sedangkan penyelesaian sengketa diluar pengadilan lebih mengedepankan perdamaian (*win-win solution*) untuk penyelesaian sengketa.

Sengketa tanah yang tumpang tindih memerlukan penyelesaian melalui jalur non-litigasi. Perselisihan tanpa melibatkan pengadilan disebut sebagai

⁹Dimas Eko Romadhoni, Skripsi: *Penyelesaian sengketa tumpang tindih (Overlapping) Kepemilikan hak atas tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang*, (Semarang, Universitas Sultan Agung, 2022), Hlm. 5

¹⁰Novia Tika Febriana & Murry Darmoko A., *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah:(Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY)*, *Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, Vol.11 No.1, 2022, Hlm.102

alternatif penyelesaian untuk mencapai kepastian hukum yang diperoleh dengan cara hemat, efektif, cepat dan memberi manfaat bagi semua pihak yang terlibat.¹¹ Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif Penyelesaian Sengketa, yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa yaitu sebuah metode penyelesaian perselisihan yang dilakukan di luar proses pengadilan melalui beragam cara seperti konsultasi, perundingan (negosiasi), mediasi, konsiliasi atau menggunakan jasa penilai ahli.¹²

Mediasi merupakan upaya untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak melalui negosiasi kolektif yang dilakukan oleh mediator dalam posisi netral yang tidak dapat memutuskan atau mendukung salah satu pihak. Mediator membangun dialog antara para pihak dalam lingkungan yang terbuka dan jujur serta berbagi pandangan dan pendapat pihak-pihak yang bersengketa dengan tujuan membantu mencapai kesepakatan.

Mediasi dalam sengketa pertanahan dapat dilakukan di Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 43 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan nonkementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan sesuai dengan Undang-Undang. Berdasarkan Pasal 3 huruf g Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugas Badan Pertanahan Nasional yaitu merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang penanganan

¹¹Frans Hendra Winarta, *HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hlm.9

¹²Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan litigasi pertanahan.

Kantor Pertanahan memiliki kewenangan yang diberikan oleh hukum untuk menangani sengketa disektor pertanahan termasuk *Overlapping*. Kantor pertanahan memiliki hak untuk mengeluarkan keputusan untuk membatalkan sertipikat tumpang tindih berdasarkan kesepakatan, sehingga hanya ada satu akta kepemilikan yang sah untuk sebidang tanah. Penerbitan otorisasi ini bertujuan untuk mengurangi penumpukan sengketa tanah dan perselisihan di pengadilan.¹³

Sengketa tanah tumpang tindih/*overlapping* yang masih marak sangat merugikan dan merusak hubungan sosial masyarakat. Kantor Pertanahan harus proaktif dalam menangani sengketa pertanahan sesuai dengan agenda Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia khususnya agenda kelima yaitu penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara sistematis di seluruh wilayah Indonesia. Kantor Pertanahan perlu meningkatkan terobosan yang berfokus pada penanganan sengketa-sengketa tanah dengan mudah, cepat dan biaya ringan. Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai badan pelaksana pemerintah di bidang pertanahan juga memiliki kewenangan yang sama untuk menangani sengketa tanah yang terjadi diwilayahnya.

Berdasarkan uraian latarbelakang diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji permasalahan dalam skripsi yang berjudul: **PENANGANAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING MELALUI MEDIASI (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**. Penelitian diharapkan dapat

¹³Thania Audrina Radina, Nur Adhim & Triyono. *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang)*, Diponegoro Law Jurnal Vol.10 No.2,2021, Hlm. 507

berguna untuk penulis dan pihak yang membantu peneliti serta pihak yang membacanya.

1.2. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penulisan skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan mediasi dalam penanganan sengketa tanah?
2. Bagaimana kendala dan tantangan yang dihadapi dalam mediasi sengketa tanah *Overlapping*?
3. Bagaimana mekanisme penanganan sengketa tanah *Overlapping* melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, tujuan dari makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan mediasi dalam penanganan sengketa tanah.
2. Untuk mengetahui kendala dan tantangan yang dihadapi dalam mediasi sengketa tanah *Overlapping*.
3. Untuk mengetahui mekanisme penanganan sengketa tanah *Overlapping* melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan.

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berharap ada manfaat yang diterima baik oleh penulis maupun masyarakat pada umumnya. Besar manfaat yang ditawarkan menunjukkan nilai dan kualitas dari penulisan skripsi ini. Adapun manfaat dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna dalam peningkatan wawasan keilmuan tentang masalah pertanahan, terutama mengenai upaya Kantor Pertanahan Kota Medan dalam penanganan sengketa tanah tumpang tindih (*overlapping*).

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat memberikan ilmu yang lebih mendalam mengenai penanganan sengketa tanah tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Bagi pihak lain diharapkan dapat menjadi sumber informasi yang bermanfaat, khususnya bagi praktisi hukum.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran hasil-hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis di Fakultas Hukum dan perpustakaan Universitas Medan Area, serta melalui internet, dapat diketahui bahwa belum ada penelitian dengan judul **Penanganan Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)**. Namun terlihat bahwa beberapa judul terkait dengan tema penelitian ini, sebagai berikut:

- a) Kiki Lamtera Napitupulu, (2023), Universitas Medan Area, Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba). Tujuan penelitian untuk mengetahui Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Toba dalam menyelesaikan sengketa tanah, untuk mengetahui faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah dan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba.

- b) Muhammad Haris Akbar, (2022), Universitas Sriwijaya, Prinsip Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pangkal Pinang Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Tujuan penelitian untuk menganalisis penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung, dan untuk menganalisis faktor pendukung dan penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah secara mediasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pangkal Pinang Provinsi Bangka Belitung.
- c) Hendra Susandra, (2022), Universitas Islam Riau, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Tujuan penelitian dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, untuk mengetahui penyelesaian permasalahan sertifikat ganda pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan akibat hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Ketiga judul penelitian di atas menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Analisis kendala dan tantangan penanganan sengketa tanah *Overlapping* melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan. Oleh karena itu, penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai penelitian baru dan orisinalitasnya dapat dijelaskan dengan fakta bahwa penelitian ini dilakukan dengan nuansa ilmiah, integritas, rasionalitas, objektivitas, keterbukaan, dan akuntabilitas akademik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah

2.1.1. Pengertian Hukum Tanah

Hukum tanah nasional merupakan seperangkat peraturan hukum tertulis yang berlaku secara nasional sebagai hasil unifikasi berbagai hukum tanah yang mencakup ketentuan hukum adat lokal yang belum diatur dalam perundang-undangan tertulis. Di Indonesia pengaturan mengenai tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁴ Definisi tanah yang ditetapkan di Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.¹⁵

Pengertian “dikuasai” oleh negara bukan berarti “dimiliki”, tetapi hak yang memberikan kekuasaan untuk mengelola penggunaan dan pemeliharanya, menetapkan serta mengatur hak-hak yang dapat dimiliki atas permukaan bumi, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah, air dan ruang angkasa. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, tanah mengacu pada permukaan bumi secara fisik dan benda-benda buatan manusia yang ada di atasnya dalam bentuk yang

¹⁴H. Mustofa, Suratman, *Penggunaan Hak atas Tanah untuk Industri*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), Hlm.38

¹⁵Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

disebut *fixtures*.¹⁶ Namun masalah utamanya bukan tanah itu sendiri, melainkan kepemilikan, pengelolaan, dan pengembangan tanah. Yang menjadi persoalannya yaitu hak dan kewajiban terkait dengan tanah yang dimiliki serta dikelola dalam berbagai cara penggunaan tanah.

Peraturan mengenai tanah atau Hukum Agraria mencakup beberapa aspek, antara lain:

- a) Fungsi tanah untuk keberlangsungan hidup masyarakat. Hak-hak dan kewajiban orang yang berhubungan dengan pemilikan dan penggunaan tanah.
- b) Kebijakan pemerintah yang mengatur tentang tanah, khususnya untuk kepentingan rakyat dan hajat hidup orang banyak di negara yang bersangkutan.

Hukum pertanahan yang masih berlaku sampai saat ini yaitu *common law*, hukum yang diciptakan penjajah Belanda antara lain Undang-Undang Agraria tahun 1870 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait pertanahan dan Undang-undang Pokok Agraria. Dalam budaya yang tumbuh dan berkembang di dalam suatu komunitas, aturan sederhana mengenai hak dan kewajiban dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah tetap berlaku untuk menjamin kelangsungan dan perkembangan kehidupan dalam komunitas hukum. Hak-hak yang diperoleh masyarakat hukum terkait tanah dikenal sebagai hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat adat. Hak ulayat memberikan hak untuk mengelola bidang tanah dan diatur oleh kepala suku/kepala desa masing-masing.

Pemilik tanah memiliki hak untuk mengakses, menggunakan atau mendapatkan keuntungan dari properti melalui hak atas tanah sesuai dengan Pasal

¹⁶Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia, 2017, Cetakan ke-6)

4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pemegang hak atas tanah sejauh yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang lain yang lebih tinggi, diberikan hak untuk memanfaatkan tanah jika diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dan ruang di atasnya.¹⁷

Urip Santoso berpendapat bahwa hukum tanah merujuk pada seluruh aturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dengan tujuan sama yakni mengatur kepemilikan tanah sebagai suatu sistem hukum yang mencakup aspek-aspek publik dan privat, serta melibatkan hubungan hukum yang diatur, diteliti secara tersruktur. Keseluruhan konsep membentuk suatu kesatuan dan merupakan sebuah sistem.

Menurut Budi Harsono, konsep kepemilikan atau penguasaan dapat digunakan dalam arti fisik atau hukum dan juga dalam arti perdata atau publik. Hak atas tanah yang diakui secara hukum harus berlandaskan pada hak yang mendapatkan perlindungan dari Undang-Undang yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Terlepas dari penguasaan secara hukum memberikan hak untuk menguasai tanah tetapi kenyataannya penguasaan fisik dapat dimiliki oleh pihak lain seperti tanah yang disewakan oleh pemiliknya kepada pihak lain, secara fisik dikuasai oleh pihak lain tetapi secara kelembagaan dikuasai oleh pemilik tanah.

Hak penguasaan tanah dapat dikategorikan menjadi dua jenis, yaitu:

¹⁷Penebar Gemilang Harapan, Disertasi: *Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Dalam Penyelesaian Sengketa Sebidang Tanah Garapan Dengan Alas Hak KTPPT*, (Medan, Universitas Medan Area, 2020), Hlm.17

1. Hak penguasaan tanah sebagai institusi hukum: Hak guna usaha tidak tergantung pada tanah, individu maupun badan hukum tertentu sebagai pemilik hak.
2. Hak untuk menguasai tanah sebagai bentuk hubungan hukum yang nyata: Penggunaan tanah tergantung pada hak tertentu untuk subjeknya atau pada individu maupun badan hukum tertentu sebagai pemilik hak.¹⁸

Hierarki hak penguasaan atas tanah negara, antara lain:

1. Hak bangsa Indonesia;
2. Hak menguasai oleh negara;
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat;
4. Hak perseorangan mencakup hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) serta hak milik atas satuan rumah susun.¹⁹

Dalam hukum tanah di Indonesia, hak atas tanah memiliki aspek yang bersifat publik dan privat. Hak-hak negara untuk mengelola tanah bersifat publik, hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah bersifat publik dan privat, dan hak-hak perorangan atas tanah yang bersifat privat. Terkait dengan aspek hukum yang menghubungkan pemilik tanah dengan tanah yang dimilikinya terdapat dua asas dalam hukum tanah, antara lain :

1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan: Bangunan dan tumbuhan yang ada di atasnya merupakan unsur yang sangat terkait dengan tanah. Hak atas tanah secara otomatis mencakup kepemilikan atas bangunan dan tanaman di atas

¹⁸Isnaini & Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Medan: Pustaka Prima, 2022), Hlm.22

¹⁹Vrily, Dhea Nadhifa & Dinda Keumala, "Perbandingan Hak Penguasaan atas Tanah antara Negara Indonesia dengan Negara Kepulauan Solomon", *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol.3 No.3, 2021, Hlm.292

tanah tersebut secara hukum, kecuali jika diperjanjikan lain dengan pihak yang membangun atau mendirikan. Perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah juga berkaitan dengan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur asas perlekatan dalam Pasal 500, Pasal 506 dan Pasal 507. Oleh karena itu, berdasarkan asas perlekatan, benda-benda yang melekat pada benda pokok harus diakui secara hukum sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokok tersebut.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau asas pemisahan horisontal: bangunan dan sarana yang berada diatas tanah tidak termasuk dalam bagian tanah itu sendiri. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya mencakup kepemilikan bangunan dan sarana yang berada di atasnya. Prinsip perlekatan vertikal tidak diakui dalam hukum adat karena hukum mengadopsi asas pemisahan horizontal yaitu tanah dipisahkan dari semua yang terikat pada tanah. Dalam hukum adat, suatu benda terdiri dari tanah dan benda-benda yang tidak tergantung atau berkaitan dengan tanahnya, seperti dalam ketentuan hukum Undang-undang Pokok Agraria. Disposisi hukum yang berkaitan dengan tanah tidak secara otomatis mencakup bangunan atau fasilitas yang dimiliki oleh pemilik tanah.²⁰

2.1.2. Teori Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah

Dalam perannya untuk melindungi kepentingan manusia, hukum memiliki tujuan yang ingin dicapai. Tujuan utama hukum yaitu untuk menciptakan masyarakat yang tertib dan keseimbangan. Ketika ketertiban tercapai dalam masyarakat, kepentingannya diharapkan dapat terlindungi. Untuk mencapai tujuan

²⁰Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: UIN SA PRESS, 2016), Hlm.4

ini, hukum memiliki tugas untuk mengalokasikan hak dan kewajiban diantara individu-individu dalam masyarakat, mendelegasikan kekuasaan, mengatur bagaimana masalah-masalah hukum akan diselesaikan dan menjamin kepastian hukum.²¹

Teori lain mengenai tujuan hukum dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Gustav menyimpang dari tesis mazhab Baden yaitu kebudayaan, dalam perumusan teorinya: Esensi hukum sebagai *kulturwissenschaft* bahwa organisasi formal dalam norma-norma seperti yang dipahami oleh Hans Kelsen. Menurut Gustav, kebudayaan mencakup nilai-nilai kemanusiaan, pengetahuan, seni, moralitas dan hukum yang merupakan aspek dari kebudayaan.

Menurut Radbruch, hukum bertanggungjawab untuk memastikan nilai keadilan dalam kehidupan nyata manusia. Ide hukum sebagai ide budaya tidak dapat diformalkan. Sebaliknya, berorientasi pada cita hukum (*rechtsidee*) keadilan. Seperti yang ditunjukkan oleh Aristoteles, keadilan sebagai sebuah pikiran yang tidak dapat dibicarakan kecuali dalam hal perlakuan yang sama bagi yang sama dan perlakuan yang berbeda bagi yang tidak sama. Untuk memenuhi cita-cita keadilan ini dalam konkretnya, kita harus beralih ke finalitasnya. Finalitas diperlukan untuk menyempurnakan keadilan.

Untuk menciptakan kepastian hukum, perlu ditegaskan penerapan hukum itu sedemikian rupa untuk memastikan bahwa hukum berlaku untuk setiap individu tanpa diskriminasi. Kepastian hukum merupakan syarat utama untuk mewujudkan kekuasaan hukum dalam sebuah negara hukum. Agar sebuah negara dapat dinyatakan sebagai negara hukum, negara tersebut harus negara

²¹Ade Daharis & Indah MH, STAI Solok Nan, *Hubungan Hukum dan Masyarakat. Sosiologi Hukum*, (Sidoarjo: CV. Duta Sains Indonesia, 2024), Hlm.14

konstitusional yang menganut supremasi hukum dan kesetaraan dihadapan hukum. Negara hukum berarti setiap masalah yang timbul akan diserahkan kembali kepada hukum itu sendiri. Dengan kata lain, bagi Gustav ada tiga aspek hukum yaitu keadilan, finalitas dan kepastian hukum.²²

Penerapan teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch sering menghadapi konflik antara menekankan keadilan dan mengorbankan kepastian, memberikan prioritas kepastian namun meninggalkan keadilan atau mengutamakan keadilan diatas kemanfaatan dan sebaliknya. Dalam pertentangan ini Gustav menerapkan skala prioritas yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian.

Berawal dari pendahulunya, Socrates juga mulai mengadvokasi keadilan sebagai mahkota hukum dalam teori filsafat hukum. Teori hukum objektif Gustav masih harus menjalankan “*fiat justitia rurat colum*” atau keadilan tetap harus dipenuhi meskipun langit runtuh. Teori Gustav yang merupakan permasalahan pendekatan hukum (*apply of law*) di Indonesia cukup memberikan jawaban dengan mengutamakan keadilan tanpa mengesampingkan kesesuaian dan kepastian.

Sesuai salah satu dengan tujuan hukum untuk memberikan kepastian hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menegaskan bahwa negara memiliki kontrol atas bumi, air dan sumber daya alam yang terdapat didalamnya dengan tujuan untuk digunakan semaksimal mungkin demi kesejahteraan masyarakat.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 mengatur lembaga ekonomi dasar dan kegiatan ekonomi yang dikehendaki oleh negara indonesia

²²Zainuddin Ali, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2023, Cetakan ke-9), Hlm.10

sebagai ketentuan fundamental dari hak menguasai oleh negara tetapi Pasal 33 tidak berdiri sendiri, tidak dapat dilepaskan dari asumsi kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh warga negara. Tujuan dari penguasaan negara terhadap sumber daya alam terutama tanah yaitu untuk mencapai keadilan sosial yang dimanfaatkan semaksimal mungkin demi kesejahteraan masyarakat.²³

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum mencakup: 1).Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang berhak (subjek hak atas tanah); 2).Kepastian hukum mengenai letak, batas-batas dan luas tanah (objek hak atas tanah); 3).Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.²⁴

2.1.3 Hak-Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memungkinkan pemegang hak untuk menggunakan dan/atau mengambil mamfaat dari tanah yang dimilikinya. Istilah “menggunakan” berarti hak atas tanah tersebut digunakan untuk mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan istilah “mengambil manfaat” berarti hak atas tanah tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan usaha seperti perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁵

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa wewenang yang dikuasai oleh pemegang hak atas tanah terdiri dari dua kategori:

²³Helena Sumiati, Ardiansah & Bagio Kadaryanto, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia*, Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.7 No.2, 2021, Hlm.136

²⁴Tiara Dwi Rahayu, Yani Pujiwati dan Betty Rubiati, *Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah*, Litra: Jurnal Lingkungan Hukum Tata Ruang dan Agraria, Vol.2 No.2, 2023, Hlm.256

²⁵Perwira Fikri Syahnarky, Tesis: Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak, (Semarang, Universitas Sultan Agung, 2024), Hlm.29

1. Wewenang Umum, sesuai Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa pemegang hak atas tanah hanya berwenang untuk memanfaatkan tanah hanya untuk tujuan yang secara langsung berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, sejauh yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan perundang-undangan lain yang lebih tinggi.
2. Wewenang Khusus, tanah yang dimiliki dapat digunakan untuk aktivitas pertanian dan konstruksi, tanah dalam hak guna bangunan hanya dapat digunakan untuk membangun atau memiliki bangunan diatas tanah yang bukan miliknya, tanah dalam hak guna usaha dapat digunakan oleh perusahaan untuk pertanian, perikanan,peternakan, dan perkebunan.²⁶

Jenis-Jenis hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap.
Hak atas tanah yang bersifat tetap adalah hak yang ada selama Undang-undang Pokok Agraria masih berlaku atau diganti dengan ketentuan yang baru. Jenis haknya yakni;
 - a) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.
 - b) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengelola tanah yang dikuasai oleh negara dalam waktu tertentu untuk lahan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

²⁶Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, Iza Rumesten, *Penerbitan Sertifikat Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.11 No.1, 2022, Hlm.97

- c) Hak Guna Bangunan yaitu hak membangun atau memiliki bangunan yang berada diatas tanah yang bukan miliknya untuk jangka waktu tertentu.
 - d) Hak Pakai merupakan kewenangan untuk memanfaatkan atau memperoleh manfaat dari tanah yang dikuasai oleh negara atau dimiliki oleh pihak lain, sesuai dengan izin dn tanggungjawab yang diatur dalam keputusan pemberian yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang atau berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.
 - e) Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak untuk menggunakan tanah orang lain untuk tujuan konstruksi, membayar sejumlah tertentu kepada pemiliknya sebagai sewa.
 - f) Hak membuka Tanah yaitu hak untuk membuka lahan baru yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.
 - g) Hak Memungut Hasil Hutan adalah hak eksklusif yang diberikan kepada warga negara Indonesia serta lembaga-lembaga hukum yang modalnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.
2. Hak atas tanah yang akan diatur melalui peraturan perundang-undangan.
- Hak atas tanah yang akan diatur melalui peraturan perundang-undangan adalah hak atas tanah baru yang ditetapkan oleh Undang-Undang namun belum ada hak atas tanah ini.²⁷
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.
- Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang berlaku untuk sementara dan dicabut dalam waktu singkat karena mengandung harta yang dirampas dan bertentangan dengan semangat Undang-undang Pokok

²⁷Sri Hajati, dkk. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan, (Surabaya: Airlangga University Press, 2017) Hlm.27

Agraria. Hak-hak tersebut adalah Hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²⁸

Hak atas tanah yang berasal dari hak penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh negara yang kemudian diserahkan kepada individu, kelompok yang berkolaborasi serta badan hukum baik publik maupun privat, yang terdiri dari warga negara Indonesia Maupun warga negara asing. Terdapat dua cara untuk memperoleh hak atas tanah bagi perorangan maupun badan hukum, antara lain:

1. *Originair*

Hak atas Tanah pertama kali diperoleh melalui ketentuan pemerintah atau hukum (persetujuan pelepasan konversi tanah). Bentuk-bentuk hak atas tanah tersebut mencakup hak yang diperoleh melalui permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah negara yang berasal dari tanah milik negara, hak untuk mendapatkan hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan yang dihasilkan dari penurunan hak milik, hak milik yang muncul dari peningkatan hak guna bangunan, serta hak milik yang diperoleh melalui penegasan konversi tanah yang dulunya dimiliki secara adat.

2. *Derivatif*

Penguasaan hak atas tanah dapat dilakukan dengan memperoleh tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui proses pengalihan hak. Perolehan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui proses pewarisan. Faktor-faktor yang menyebabkan hilangnya hak atas tanah meliputi:

1. Dilepaskan oleh pemiliknya.
2. Dibatalkan demi kepentingan masyarakat.

²⁸ *Ibid*, Hlm.68

3. Diterlantarkan.
4. Pemilik tanah tidak memenuhi kriteria untuk dianggap sebagai subjek hak atas tanah.
5. Tidak melakukan perpanjangan waktu untuk akta hak atas tanah.
6. Tidak memperbaharui akta hak atas tanah.
7. Putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
8. Tanahnya musnah.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah Overlapping

2.2.1. Pengertian Sengketa Tanah

Salah satu fenomena sengketa yang banyak terjadi di masyarakat yaitu sengketa tanah. Sengketa pertanahan dapat diartikan sebagai suatu perselisihan atau perdebatan yang berfokus pada hak atas tanah sebagai inti masalah. Sengketa tanah dapat diklasifikasikan menjadi *manifest conflict* dan *emerging conflicts*. Dalam sengketa para pihak diidentifikasi dan terlibat konflik dalam sengketa yang masih berjalan atau tertunda dan tidak ada penyelesaian yang dapat memuaskan semua pihak.²⁹ Soerjono Soekanto mendefinisikan sengketa sebagai keadaan dimana terdapat perbedaan atau konflik antara orang atau kelompok sosial yang disebabkan karena adanya kepentingan yang berbeda. Dalam hal ini, tujuannya dicapai dengan melawan musuh yang mungkin disertai dengan ancaman dan kekerasan.³⁰

Sengketa tanah adalah suatu perselisihan yang terjadi antara badan hukum atau kelompok yang tidak menyebabkan dampak sosial politik yang signifikan.

²⁹ Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, (Bandung: Reflika Aditama, 2016), Hlm.159

³⁰ Vanni Sitanggang, Disertasi: "Analisis konflik atas Tanah Ulayat dalam perspektif Politik Agraria di Desa Pandiangan Kabupaten Dairi Provinsi Sumatera Utara", (Jambi, Universitas Jambi, 2023), Hlm.10

Perbedaan antara sengketa pertanahan dan konflik pertanahan terletak pada penekanan bahwa tidak ada dampak yang luas. Sengketa tanah mencakup sengketa administratif, perdata atau pidana terkait kepemilikan, pendaftaran, jaminan, pemanfaatan pengelolaan atau hak adat. Konflik pertanahan merupakan pertikaian yang muncul antara individu, kelompok, komunitas, badan hukum atau organisasi yang umumnya memiliki dampak sosial yang luas.

Sengketa tanah mengarah pada ketidakjelasan pemilik tanah sehingga menimbulkan perselisihan. Bahkan tanah yang kepemilikannya sudah pasti masih dapat terjadi perselisihan karena masyarakat menyadari nilai dan harga tanah yang terus meningkat. Rusmadi berpendapat bahwa sengketa hukum muncul akibat pengaduan dari orang atau badan hukum mengenai keberatan dan permohonan yang berhubungan dengan hak atas tanah baik mengenai status, prioritas maupun kepemilikan tanah untuk diselesaikan secara administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sengketa dan konflik pertanahan memiliki aspek yang kompleks, banyak aspek hukum dan non-hukum yang harus dipertimbangkan dalam upaya penyelesaiannya. Penanganan sengketa dan konflik pertanahan sering menghadapi tantangan diantara baragam kepentingan yang sama pentingnya dan membutuhkan upaya yang sulit untuk mencapai penyelesaian yang seimbang dan menguntungkan dari sengketa yang timbul. Oleh karena itu, sengketa membutuhkan proses penyelesaian yang sederhana, cepat dan berbiaya rendah.³¹

³¹ Abi Rahman, L., & Husein, A. R, *Analisis Peran Pemerintah daerah dalam Menangani Sengketa Agraria: Pengertian konflik dan sengketa Agraria, kewenangan pemerintahan daerah, analisis dasar-dasar hukum kewenangan pemerintah daerah dalam menangani sengketa agraria, dan hasil analisis peran pemerintah daerah dalam upaya menyelesaikan sengketa agraria di Indonesia*, COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 3 No. 5, 2023, Hlm. 49

Secara garis besar jenis-jenis sengketa di bidang pertanahan yang dapat ditangani oleh Badan Pertanahan, antara lain:

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai dan kepentingan mengenai pemanfaatan tanah yang tidak memiliki hak (tanah milik negara) atau tanah yang haknya telah diakui oleh pihak tertentu.
2. Sengketa batas, yaitu sengketa mengenai letak, batas dan ukuran bidang tanah yang diakui oleh salah satu pihak yang telah atau sedang dalam proses penetapan oleh Badan Pertanahan Nasional.
3. Sengketa Waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai, dan kepentingan yang berkaitan dengan penguasaan tanah yang berasal dari harta warisan.
4. Jual berkali-kali yaitu adanya perbedaan persepsi, nilai, pandangan serta kepentingan terkait tanah yang diperoleh yang diperoleh dengan menjual kepada lebih dari satu pihak.
5. Sertifikat Ganda, yaitu adanya perbedaan persepsi, nilai, pandangan serta kepentingan atas sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu akta.
6. Sertipikat pengganti yaitu perbedaan persepsi, nilai, pandangan serta kepentingan yang bertentangan satu sama lain terkait dengan tanah yang diberikan sertipikat tanah pengganti.
7. Transaksi jual beli yang tidak sah terjadi ketika terdapat perbedaan persepsi, nilai, pandangan dan kepentingan mengenai sebidang tanah akibat keberadaan dokumen jual beli yang dipalsukan.
8. Kesalahan dalam menentukan batas, yaitu perbedaan persepsi, nilai, pandangan dan kepentingan terkait letak, batas atau ukuran tanah menurut

salah satu pihak yang ditentukan berdasarkan penentuan batas yang keliru oleh Badan Pertanahan Nasional.

9. Keputusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai, pandangan dan kepentingan atas keputusan pengadilan yang berhubungan dengan subjek dan objek hak atas tanah atau prosedur pemberian hak atas tanah tertentu.
10. Tumpang tindih, yaitu perbedaan persepsi, nilai dan kepentingan terkait letak, batas dan ukuran bidang tanah yang dirasakan salah satu pihak karena tumpang tindihnya batas kepemilikan tanah.³²

2.2.2. Pengertian dan penyebab Overlapping

Penerbitan sertifikat tumpang tindih (Overlapping) masih sering terjadi dikalangan masyarakat yang memiliki hak atas sebidang tanah. Sertifikat tumpang tindih adalah keadaan dimana sebagian atau seluruh bidang tanah tumpang tindih, sehingga muncul sertifikat ganda. Artinya, terdapat dua sertifikat atas sebidang tanah, masing-masing milik pihak dengan identitas yang berbeda, meskipun objek tanahnya sama.

Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah tumpang tindih, antara lain:

1. Masalah administrasi pertanahan di daerah pedesaan yang tidak terorganisir dan perubahan kepemilikan tanah atau ukuran lahan tidak segera dicatat.
2. Terdapat lahan yang telah terdaftar oleh pemilik sebelumnya tetapi telah terbengkalai dan masih belum ada akta hak milik, kemungkinan tanah tersebut didaftarkan oleh orang lain.

³²Marsella, *Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol.2 No.2, 2015, Hlm. 104

3. Selama pendaftaran, salah satu pihak memberikan informasi yang tidak benar kepada petugas ukur mengenai tanda batas tanah milik pihak yang mendaftarkan tanah, yang bersinggungan dengan tanah milik orang lain.
4. Data base peta yang tidak lengkap di kantor pertanahan yang memiliki yurisdiksi atas tanah tertentu menghasilkan data fisik yang tidak akurat dan sering kali menyebabkan penerbitan sertifikat hak milik untuk bidang-bidang tanah dengan nomor akta hak milik atau sertifikat sebelumnya, atau kesalahan yang dilakukan oleh pihak yang mengeluarkan sertifikat untuk bidang tanah yang sudah memiliki sertifikat.
5. Petugas Kantor Pertanahan yang tidak teliti selama proses pengukuran.³³

Dari penjelasan sebelumnya mengenai penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, terdapat dua faktor utama yang menyebabkan terjadinya *overlapping* yaitu subyek dalam lingkup agraria itu sendiri maupun pihak kantor pertanahan yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian dapat diajukan permohonan penanganan sengketa atas sertifikat yang tampaknya cacat hukum oleh seseorang yang meyakini dirinya pemilik sebenarnya dari sertifikat tersebut. Seperti yang dijelaskan oleh Andrian melalui asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak secara sah sehingga dibawah asas ini selalu ada kemungkinan bahwa seseorang yang meyakini dirinya merupakan pemilik yang sebenarnya dapat mengajukan gugatan kepada pemegang hak yang terdaftar.

³³ David Maruli Tua Tampubolon, Cokorda Dalem Dahana, *Penyelesaian Indikasi Sertifikat Tumpang Tindih/Ganda (Overlapping) dalam Menjamin Legalitas Pemegang Hak Atas Tanah*, Jurnal Kerthanegara Vol. 11 No. 9, 2023, Hlm.975

2.3. Tinjauan Umum Tentang Mediasi

2.3.1. Pengertian Mediasi

Mediasi merupakan proses yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah untuk membantu menyelesaikan sengketa. Menurut KBBI terdapat tiga unsur penting yang mendefinisikan mediasi, antara lain:

1. Mediasi merupakan langkah untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan antara dua atau lebih pihak.
2. Pihak yang berpartisipasi dalam proses penyelesaian merupakan pihak yang tidak terlibat dalam sengketa.
3. Pihak yang berperan sebagai penasehat dalam proses penyelesaian sengketa, tidak memiliki hak untuk membuat keputusan.³⁴

Para ahli memberikan penjelasan mengenai definisi mediasi, antara lain:

- a) Gary Goodpaster mendefinisikan mediasi merupakan langkah penyelesaian masalah yang dinegosiasikan oleh pihak luar yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang terlibat dalam sengketa untuk mencapai kesepakatan.
- b) Laurence Boule mendeskripsikan mediasi sebagai suatu usaha untuk menyelesaikan sengketa dengan melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak memiliki hak untuk membuat keputusan.
- c) Gary H. Barnes menjelaskan bahwa mediasi merupakan langkah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak netral. Pihak ketiga berperan untuk

³⁴Muhammad Reza Fahlevi, Skripsi: *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi*, (Banda Aceh, UIN Ar-Rairi, 2020), Hlm.27

mendukung para pihak untuk menemukan permasalahan yang disengketakan baik secara pribadi maupun bersama.³⁵

Mediasi merupakan metode yang nyaman, efektif dan damai untuk penyelesaian sengketa. Mediasi memberikan kesempatan yang lebih besar bagi masing-masing pihak untuk menemukan resolusi yang memuaskan dan adil. Mediasi meningkatkan akses publik terhadap keadilan dan penerapan prinsip-prinsip adminisi yang sederhana, cepat dan hemat biaya.

Berdasarkan Pasal 43 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui metode mediasi yang merupakan langkah dari Kementerian Pertanahan dalam mendukung penyelesaian masalah di bidang pertanahan. Salah satu pilihan alternatif untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui mediasi dibantu oleh Kantor Pertanahan dan tujuan dari penyelesaian secara mediasi yaitu untuk menjamin bahwa proses mediasi dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa dengan rasa adil dan tanpa biaya litigasi yang besar, penundaan proses litigasi yang berlarut-larut, proses litigasi yang tidak efisien, dan jangka waktu yang singkat.³⁶

Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang disebut mediator dan prosedur yang telah disepakati oleh para pihak, dimana mediator berperan dalam memfasilitasi agar tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Kehadiran mediator harus diterima oleh para pihak yang terlibat dalam sengketa dan hasil dari proses mediasi harus dicatat dalam sebuah

³⁵ Ibid.

³⁶ Lalu Muhammad Wira Arizki, dkk., *Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum, Vol.3 No.2, 2023, Hlm.492

perjanjian tertulis yang bersifat final serta mengikat semua pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik.³⁷

Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan dalam menentukan atau memutuskan, tetapi semua tergantung kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan karena mediasi memberikan kedudukan yang setara kepada para pihak dan usaha untuk menentukan hasil akhir negosiasi diraih berdasarkan kesepakatan bersama tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak manapun.

2.3.2. Prinsip-prinsip Mediasi

Mediasi dipilih sebagai alternatif penyelesaian sengketa bukan hanya karena biaya yang ringan dibandingkan dengan tuntutan hukum yang diajukan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan menghindari penundaan yang disebabkan oleh prosedur-prosedur dan administratif seperti di pengadilan umum. Proses mediasi dilakukan atas dasar dua prinsip penting yang pertama yaitu *win-win solution*, bukan *win-lose solution*. Para pihak tidak dirugikan secara ekonomi dan sama-sama dimenangkan secara moral dan reputasi. Kedua, mediasi memiliki prinsip bahwa keputusan didasarkan pada harmonisasi validitas dan keadilan bukan mengutamakan pertimbangan atau alasan hukum.³⁸

Mediator harus memahami prinsip-prinsip dasar dan filosofi mediasi supaya dalam melakukan mediasi tidak menyimpang dari masalah yang

³⁷Joko Susanto, dkk., *Efektivitas Teknik Kaukus Dalam Mediasi Non-litigasi: Studi Kasus Di Josant Mediator Indonesia*, ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin, Vol.4 No.1, 2024, Hlm.2

³⁸ Sulaeman Sagoni, dkk, *“Efektivitas Hukum terhadap Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo”*, LEGAL: Journal of Law, Vol. 2 No.1, 2023, Hlm. 81

melatarbelakangi dilakukannya mediasi. Menurut Ruth Carlton, terdapat prinsip-prinsip dasar mediasi yang diuraikan oleh David Spencer dan Michael Brogan:

- a) Prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), berarti bahwa prosedur konsiliasi hanya melibatkan para pihak yang terlibat dan hasil akhir dari keputusan konsiliasi tidak dipublikasikan dan dirahasiakan dari publik.
- b) Prinsip sukarela (*volunteer*), yaitu dalam pelaksanaan mediasi kedua belah pihak secara spontan datang untuk mencari solusi atas permasalahan yang muncul tanpa adanya tekanan dari salah satu pihak, sehingga dapat memfasilitasi penyelesaian masalah dan menerima usulan dan solusi yang diajukan sesuai dengan tujuan dan kesepakatan bersama.
- c) Prinsip pemberdayaan (*empowerment*), yaitu memaksimalkan peran pemberdayaan antara kedua belah pihak, memfasilitasi penerimaan saran dan solusi satu sama lain tanpa adanya tekanan dari luar, dan memungkinkan mereka untuk bernegosiasi dan memilih solusi terbaik untuk masalah yang muncul.
- d) Prinsip netralitas (*neutrality*), yaitu mediator berperan sebagai penengah yang memfasilitasi proses negosiasi antara para pihak yang bersengketa dengan mengawasi dan memantau proses mediasi. Mediator tidak dapat memutuskan benar atau salah dan keputusan akhir dibuat oleh para pihak tanpa adanya unsur paksaan.
- e) Prinsip solusi yang unik (*a unique solution*), yaitu penyelesaian mediasi merupakan hasil dari proses kreativitas antara para pihak dan pemberdayaan

masing-masing pihak untuk memastikan hasil mediasi sesuai dengan keinginan dan kesepakatan kedua belah pihak.³⁹

Tipe Mediator didefinisikan dalam pedoman teknis penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nomor 34 tahun 2007. Tipe mediator adalah sebagai berikut:

a. Mediator Jaring Sosial (Sosial Network Mediator).

- 1) Tokoh dalam masyarakat/informal seperti tokoh agama, tokoh adat dan pemuda yang berpengaruh.
- 2) Tokoh yang memiliki pengaruh dalam masyarakat.
- 3) Penyelesaian sengketa yang didasarkan pada norma sosial yang ada: nilai-nilai keagamaan, tradisi, etika dan moralitas.

b. Mediator sebagai lembaga yang mempunyai wewenang (*Authoritative Mediator*).

Mediator profesional yaitu orang yang bekerja sebagai mediator seperti penasihat hukum, pengacara dan arbiter yang memiliki legitimasi untuk bernegosiasi dalam proses mediasi.

Dalam proses mediasi yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini di tingkat Kantor Pertanahan menggunakan tipe *Authoritative Mediator*, yaitu tokoh formal atau pejabat-pejabat yang mempunyai kompetensi dibidang sengketa yang ditangani.

Ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi untuk menghasilkan efektivitas mediasi, yaitu :

³⁹ Siti, N.U.F & Widya, K.N, “*Tinjauan Filosofis terhadap Mediasi di Luar Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*”, ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 15 No. 1, 2024, Hlm.10

- 1) *Fairness*, yaitu mediator memperhatikan kesetaraan, kontrol para pihak serta perlindungan terhadap hak-hak individu;
- 2) Kepuasan para pihak yang bersengketa;
- 3) Efektivitas umum, yaitu kualitas intervensi yang bisa diterapkan;
- 4) Efisiensi waktu, biaya dan kegiatan;
- 5) Ketercapaian kesepakatan.⁴⁰

2.4. Tinjauan Umum tentang Kantor Pertanahan

2.4.1. Sejarah Kantor Pertanahan Kota Medan

Kantor Pertanahan adalah lembaga yang berada dibawah Badan Pertanahan Nasional diwilayah kabupaten/kotamadya yang bertugas mendaftarkan hak atas tanah serta melakukan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sesuai Pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 tahun 2020 tentang Kementerian Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang bertugas untuk mengelola urusan pemerintahan terkait Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang dengan tujuan mendukung Presiden dalam menjalankan pemerintahan negara.

Dalam pelaksanaanya, kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan, penentuan dan pelaksanaan kebijakan terkait Tata Ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan, pengadaan tanah, pengendalian penggunaan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah yang berkaitan dengan agraria, penggunaan ruang dan tanah.

⁴⁰ Ahmad Rian Fathoni, Skripsi: "*Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Jambi*", (Jambi, Universitas Negeri Jambi, 2023), Hlm. 42

2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pelatihan dan penyediaan dukungan administratif untuk seluruh organisasi di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
3. Pengelolaan aset dan kekayaan negara yang menjadi wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
4. Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas di Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
5. Implementasi pendampingan teknis dan pemantauan terhadap pelaksanaan tugas kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah.
6. Pelaksanaan bantuan yang berorientasi pada substansi untuk semua unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.⁴¹

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri dari beberapa bagian, antara lain:

1. Staf Ahli Bidang Hukum Agraria dan Masyarakat Adat.
2. Staf Ahli Bidang Reformasi Birokrasi.
3. Staf Ahli Bidang Masyarakat dan Pemerintahan Daerah.
4. Staf Ahli Bidang Pengembangan Kawasan.
5. Staf Ahli Bidang Teknologi Informasi.
6. Inspektorat Jenderal.
7. Sekretariat Jenderal.
8. Direktorat Jenderal.
9. Direktorat Jenderal Pengawasan dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang.
10. Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah.
11. Direktorat Jenderal Penataan Agraria.
12. Direktorat Jendral Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan.
13. Direktorat Jendral Pengendalian dan Penerbitan Tata dan Ruang.
14. Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.
15. Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia.

⁴¹<https://kot-medan.atrbpn.go.id/> (Diakses tanggal 31 Januari 2025, Pukul 16.45 WIB).

16. Pusat Pengembangan dan Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan.
17. Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.
18. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
19. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
20. Kantor Pertanahan.

Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional menjalankan tugas, antara lain:

1. Penyusunan dan penentuan kebijakan terkait pertanahan.
2. Pengembangan dan pelaksanaan kebijakan bidang survei, pengukuran dan pemetaan.
3. Pengembangan dan penetapan strategi terkait penetapan hak atas tanah, registrasi tanah serta pemberdayaan masyarakat.
4. Pengembangan dan penerapan kebijakan dalam bidang pengelolaan, pengaturan serta pengawasan kebijakan pertanahan.
5. Pengembangan dan penerapan kebijakan terkait pengadaan tanah.
6. Pengembangan dan penerapan kebijakan mengenai pengendalian dan penyelesaian sengketa.
7. Melakukan pengawasan pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional.
8. Melaksanakan kolaborasi tugas, pelatihan dan memberikan dukungan administrasi kepada semua unit organisasi Badan Pertanahan Nasional.
9. Pelaksanaan Pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
11. Pelaksanaan pengembangan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan.⁴²

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dan

⁴²Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Petanahan Nasional.

Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan Kota Medan beralamat di Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Keberadaan Kantor Pertanahan Kota Medan memungkinkan sosialisasi yang luas kepada masyarakat setempat, yang berdampak pada peningkatan kegiatan pelayanan pertanahan.

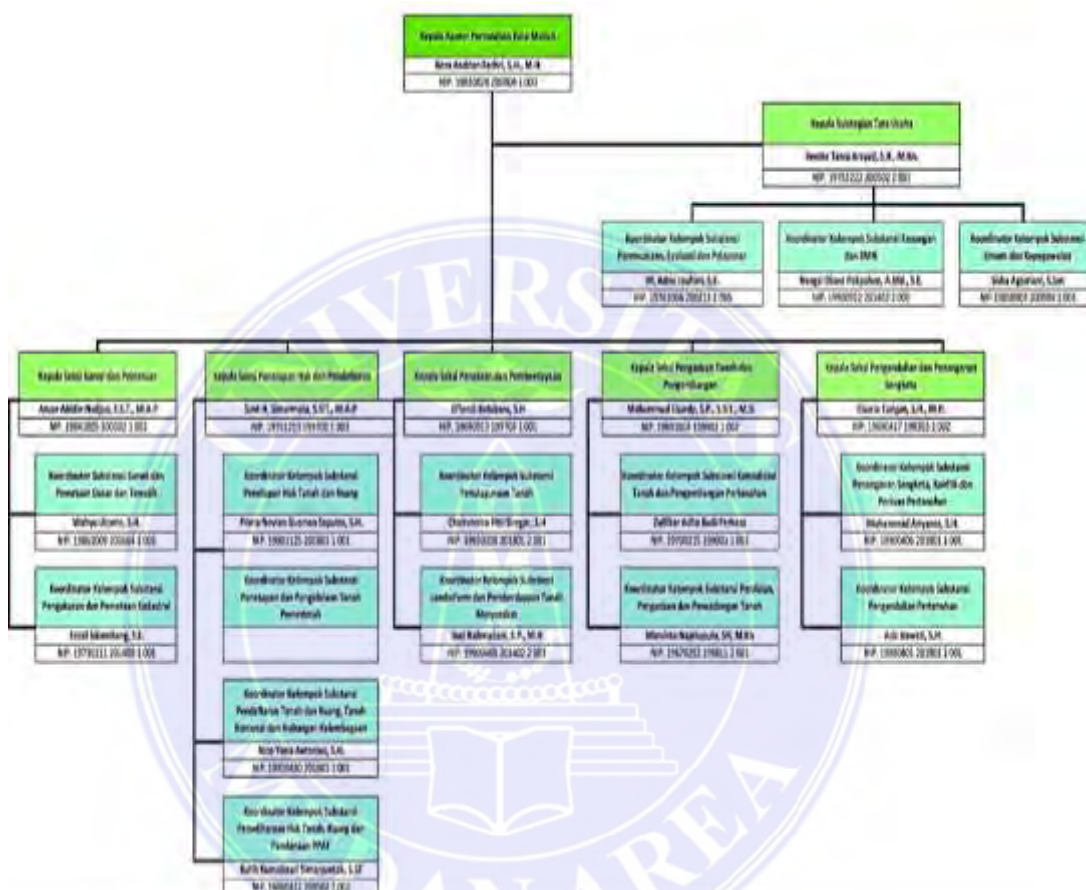
Adapun visi dari Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan sebesar-besar kemakmuran rakyat serta keadilan dan keberlanjutan, sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Misi dari Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan serta pemantapan ketahanan pangan.
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dengan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari.
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.⁴³

⁴³Hasil wawancara dengan Ibu Ade Irawati, SH pada tanggal 20 Januari 2025 di Kantor Pertanahan Kota Medan.

5. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan aspirasi rakyat secara luas.⁴⁴

Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Medan



Gambar 1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Medan

2.4.2. Tugas dan Wewenang Kantor Pertanahan Kota Medan

Kantor Pertanahan Kota Medan berkedudukan sebagai instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/Kota dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Wilayah. Kantor Pertanahan Kota Medan berada

⁴⁴ Ibid.

dibawah pimpinan Bapak Reza Andrian Fachri, S.H., M.H. Tanggung jawab Kantor Pertanahan ditingkat kabupaten/kota yaitu melaksanakan sebagian dari tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah provinsi setempat.

Dalam melakukan tugas sesuai Pasal 21 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2020, Kantor Pertanahan menjalankan fungsi:

- a. Penyusunan strategi, agenda, anggaran dan laporan.
- b. Pelaksanaan survei dan pengukuran.
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah.
- d. Pelaksanaan pengaturan dan pemberdayaan.
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pengawasan dan penanganan sengketa di bidang pertanahan.
- g. Pelaksanaan pembaruan sistem pelayanan pertanahan yang berbasis teknologi.
- h. Pelaksanaan reformasi administrasi dan penanganan pengaduan.
- i. Pelaksanaan penyediaan dukungan administratif bagi semua unit dalam Kantor Pertanahan.⁴⁵

Kantor Pertanahan Kota Medan didukung oleh Subbagian dan beberapa Seksi, yakni:

1. Subbagian Tata Usaha.
2. Seksi Survei dan Pemetaan.
3. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran.
4. Seksi Penataan dan Pemberdayaan.
5. Seksi Pengadaan tanah dan Pengembangan.
6. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

⁴⁵<https://diy.atrbpn.go.id/tugas-dan-fungsi>, (Dikutip tanggal 07 Februari 2025, Pukul 16.33 WIB).

Tugas yang dimiliki setiap Seksi atau Subbagian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Subbagian Tata Usaha, memiliki tanggung jawab untuk menyediakan pelayanan administratif bagi seluruh unit organisasi di Kantor Pertanahan serta menyusun bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan.
2. Seksi Survei dan Pemetaan, bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan, memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang serta perairan; menyiapkan kerangka dasar, mengukur batas kawasan/wilayah, melakukan pemetaan dan survei terhadap potensi tanah, serta menyiapkan pelatihan untuk petugas survei yang memiliki lisensi dan pejabat penilai tanah.
3. Seksi Penetapan hak dan pendaftaran, bertanggung jawab untuk menyiapkan dokumen dan menetapkan hak dalam proses pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah. Tugas ini meliputi pengadaan tanah, pengeluaran izin, pendataan dan penerbitan dokumen hak tanah; serta mencakup pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Seksi Penataan dan Pemberdayaan, bertanggung jawab untuk mempersiapkan bahan dan melaksanakan pengelolaan tanah, *landreform*, konsolidasi lahan, penataan kawasan pesisir, pulau-pulau kecil, daerah perbatasan dan wilayah tertentu.⁴⁶

⁴⁶Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.

5. Seksi Pengadaan tanah dan Pengembangan, bertanggung jawab untuk mempersiapkan materi dan melaksanakan kegiatan pengawasan untuk tanah, pengelolaan lahan milik negara, tanah yang terlantar dan dalam kondisi kritis, serta meningkatkan pemberdayaan masyarakat.
6. Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa, bertanggung jawab untuk mempersiapkan materi serta melaksanakan kegiatan yang berkaitan dengan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.⁴⁷

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, penanganan sengketa tanah dimungkinkan melalui proses mediasi untuk memfasilitasi penanganan sengketa dibidang pertanahan. Mediasi menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan secara damai untuk memberikan kesempatan yang lebih besar bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa untuk mencapai kesepakatan tanpa melalui proses pengadilan. Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan dalam menentukan atau memutuskan, semua diserahkan kepada para pihak untuk mencapai keputusan yang sepakat karena mediasi memberikan posisi yang setara kepada para pihak untuk menentukan hasil akhir negosiasi dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama tanpa adanya tekanan atau paksaan. Solusi yang diberikan bertujuan untuk menghasilkan kesepakatan yang saling menguntungkan.

⁴⁷ Ibid.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada bulan Januari 2025 setelah melakukan seminar proposal.

No	Kegiatan	Bulan												Ket
		Sep 2024	Okt 2024	Nov 2024	Jan 2025	Feb 2025	Mar 2025	Jul 2025						
1	Pengajuan Judul													
2	Seminar Proposal													
3	Perbaikan Proposal													
4	Penelitian													
5	Penulisan Skripsi													
6	Bimbingan Skripsi													
7	Seminar Hasil													
8	Meja Hijau													

3.1.2. Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, yang beralamat di Jalan STM, Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Peneliti memilih untuk melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan dikarenakan tempat tersebut dapat dijadikan sebagai objek penelitian yang berkaitan dengan sengketa pertanahan dan untuk

melakukan wawancara kepada Seksi v Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Medan mengenai penanganan sengketa tanah *Overlapping* melalui Mediasi.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan dasar dari penelitian yang mencakup penelitian pustaka yang berfokus pada norma-norma hukum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

3.2.2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup data primer dan data sekunder. Data hukum primer yaitu informasi yang didapat dari hasil penelitian yang dilakukan secara langsung di Kantor Pertanahan. Sedangkan data hukum sekunder yaitu meliputi materi hukum yang terdiri dari buku-buku yang ditulis oleh pakar hukum yang berpengaruh, jurnal hukum, pandangan para ahli, kasus-kasus hukum, yurisprudensi dan hasil simposium yang relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum terdiri dari:

a. Data Sekunder

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif)⁴⁸ yaitu Peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- 2) Bahan hukum sekunder mencakup semua jenis publikasi yang berkaitan dengan hukum atau referensi yang terdiri dari buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi hukum serta karya ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tertier, yaitu sumber hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus dan sumber lainnya.

b. Data Primer

Data primer berasal dari informasi yang diberikan langsung oleh pihak pertama dan dikumpulkan secara khusus untuk tujuan penelitian. Sumber data berasal dari hasil wawancara dengan bagian seksi v Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Medan bersama ibu Ade Irawati, S.H.

⁴⁸Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Cetakan ke-4), Hlm. 47

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data untuk penelitian yaitu dengan cara:

- 1) Studi Pustaka (*library research*), yaitu cara pengumpulan data sekunder untuk pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Studi ini dilakukan dengan jalan meneliti dokumen-dokumen yang ada, yaitu dengan mengumpulkan data dan informasi baik berupa karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 2) Studi Lapangan (*field research*) yaitu salah satu metode pembelajaran outdoor atau kegiatan observasi yang bertujuan untuk menggali fakta-fakta dalam rangka memperoleh data dengan terjun langsung ke lapangan. Wawancara merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan informasi dengan mengajukan pertanyaan langsung ke narasumber yaitu orang yang memiliki pengetahuan atau informasi terkait dengan masalah dalam topik penelitian. Narasumber yang diwawancarai oleh peneliti yaitu seksi v Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan bersama Ibu Ade Irawati, S.H. Peneliti menyiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman wawancara sehingga masalah yang ada dalam penelitian dapat diungkapkan dengan jelas melalui jawaban narasumber secara terbuka dan terarah, serta hasil wawancara dicatat oleh peneliti.

3.2.4. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Penelitian kualitatif menghasilkan data yang bersifat deskriptif analitis yang terdiri dari kata-kata, gambar yang diperoleh dari transkrip wawancara, catatan

lapangan, foto, dokumen pribadi, dokumen resmi, memo dan berbagai dokumen lainnya. Berdasarkan karakteristik penelitian yang bersifat deskriptif analitis, maka analisis data yang digunakan dalam penelitian yaitu melalui analisis kualitatif pada data sekunder dan data primer. Data kualitatif yaitu data yang disajikan dalam bentuk verbal bukan dalam bentuk angka. Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.



BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

1. Dalam upaya penanganan sengketa pertanahan, mediasi menjadi alternatif penyelesaian untuk mencapai kesepakatan damai yang dapat dilakukan di luar pengadilan. Pengaturan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 43 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam mediasi mediator berperan sebagai penengah yang membantu para pihak untuk memprioritaskan masalah dan berfokus pada penyelesaian sengketa yang dihadapi secara damai sehingga para pihak dapat mencapai kesepakatan bersama.
2. Kendala dalam penanganan sengketa tanah *overlapping* di Kantor Pertanahan dapat dilihat dari beberapa aspek yaitu: Pertama, proses pengumpulan dokumen pendukung yang lama jika dokumen tidak terkomputerisasi dengan baik atau tidak lengkap. Kedua, kurangnya kemampuan komunikasi karena pihak yang bersengketa terdiri dari berbagai latarbelakang baik segi pendidikan maupun usia. Ketiga, faktor kepentingan yaitu keegoisan dan keinginan untuk menguasai tanah. Keempat, ketidakhadiran para pihak dalam mediasi. Kelima, faktor keterbatasan mediator dalam mediasi sebagai fasilitator yang bersifat netral. Untuk mengatasi kendala dalam mediasi perlu adanya koordinasi antar seksi untuk pengumpulan berkas terkait sengketa dan pendekatan yang lebih komprehensif dari mediator untuk menemukan solusi yang tepat.

3. Mekanisme Penanganan sengketa pertanahan termasuk tumpang tindih melalui mediasi di Kantor pertanahan Kota Medan berpedoman pada Petunjuk Teknis No. 05/Juknis/d.v/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi Juncto Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan adanya pengaduan, tahap penanganan dimulai dari pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian. Penanganan yang menghasilkan rekomendasi penyelesaian sengketa yaitu mediasi melalui beberapa mekanisme dari pemanggilan (undangan), upaya mediasi, menyamakan dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi- opsi para pihak, negosiasi akhir hingga formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Penanganan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Medan berjalan sesuai dengan peraturan. Namun pada prosesnya tidak ada yang menghasilkan kesepakatan.

5.2 Saran

1. Untuk meningkatkan efisiensi dari Pasal 54 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 mengenai pemberian sanksi terhadap pejabat yang melakukan pelanggaran dalam proses penanganan sengketa, perlu dilakukan penyempurnaan regulasi secara berkala agar tetap relevan dan adaptif terhadap perubahan. Dengan adanya perbaikan pada pasal tersebut, kiranya dapat memperjelas agar mencakup sanksi yang lebih spesifik dan terukur untuk setiap jenis pelanggaran, mengatur prosedur penindakan yang jelas untuk memastikan bahwa sanksi dikenakan secara adil dan konsisten, menambahkan

perlindungan bagi pemohon atau pihak lain yang terlibat dan mengatur mekanisme pengawasan untuk mendorong kepatuhan dan memastikan bahwa hasil yang didapat diimplementasikan sesuai dengan rekomendasi.

2. Untuk mengatasi kendala dalam penanganan sengketa pertanahan yang terindikasi *overlapping* seharusnya mengimplementasikan sistem digital yang baik dalam pengelolaan dokumen pendukung untuk mempercepat proses pengumpulan data. Pelatihan keterampilan komunikasi bagi mediator juga penting untuk meningkatkan interaksi dengan masyarakat saat menghadapi situasi yang sulit, demi meningkatkan efisiensi proses mediasi. Perlu adanya pendekatan mediasi yang lebih proaktif untuk mengelola kepentingan pribadi para pihak.
3. Sebaiknya Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan evaluasi dan perbaikan proses mediasi, meningkatkan kemampuan mediator dalam menangani sengketa melalui pelatihan, serta memastikan keterlibatan dan komitmen pihak-pihak yang bersengketa. Dengan demikian, diharapkan efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan dapat meningkat kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Z. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ke-4. Jakarta: Sinar Grafika.
- (2023). *Filsafat Hukum*. Cetakan ke-9. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, M. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan 4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Daharis, A., & Indah, M. S. S.N. (2024). *Hubungan Hukum dan Masyarakat. Sosiologi Hukum*. Jawa Timur: Cv. Duta Sains Indonesia.
- Hajati, S., dkk. (2017). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya, Airlangga University Press.
- Hidayat M. (2016). *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Isnaini, & Lubis, A.A. (2022). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima.
- Kurniati, N. (2016). *Sengketa Pertanahan*. Bandung: Reflika Aditama.
- Muwahid. (2016). *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN SA PRESS.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia.
- (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Cetakan ke-6. Jakarta: Prenadamedia.
- Setiawan, I.K.O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Utomo M., dkk. (2016). *ILMU TANAH Dasar-dasar dan Pengelolaan*. Jakarta: Kencana.
- Waskito & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia.
- Winarta, F.H. (2016). *HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-undangan

Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. 2020. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1369 Tahun 2020. Jakarta.

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Presiden Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Presiden Republik Indonesia. 1960. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sekretariat Negara. Jakarta

Presiden Republik Indonesia. 2006. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

C. Jurnal & Skripsi

Abi R. L. & Husein, A. R. (2023). Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria: Pengertian Konflik dan Sengketa Agraria, Kewenangan Pemerintahan Daerah, Analisis Dasar-Dasar Hukum Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menangani Sengketa Agraria, dan Hasil Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Upaya Menyelesaikan Sengketa Agraria di Indonesia. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 3(05), 47-58.

Al Faiz G. (2023). Peran Mediator dalam Rangka Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(3), 1347-1361.

Aniscasary S. & Ramasari R.D. (2022). Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021. *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 2(1), 1-14.

Arizki, L. M. W., dkk. (2023). Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: (Studi Di BPN Lombok Tengah). *Jurnal Private Law Fakultas Hukum*, 3(2). 489-500.

- Asyhadi, F. Dewi, S. & Amalya, L. (2025). Sosialisasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Lembahsubur Kecamatan Tempuran Kabupaten Karawang. *Jurnal Buana Pengabdian*, 7(1), 43-59.
- Cahyoadi, T. (2025). Implementasi Pendaftaran Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendral.
- Dahana, C.D., & Tampubolon, D. M. T. (2023). Penyelesaian Indikasi Sertipikat Tumpang Tindih/Ganda (Overlapping) dalam Menjamin Legalitas Pemegang Hak Atas Tanah. *Jurnal Kertha Negara*, 11(9), 971-982.
- Fahlevi, M. R. (2023). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Mediasi (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar).
- Fahmi, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda. *UNES Law Review*, 6(1). 3507-3515.
- Fathoni, A. R. (2023). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Jambi.
- Febriana, N. T., Murry, D. A. (2022). Langkah Hukum Terhaap Sengketa Tumpang Tindih (overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah:(Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY). *Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, 11(1), 102-117.
- Harahap, P. G. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dapat Diterimanya Gugatan Dalam Peneyelesaian Sengketa Sebidang Tanah Garapan Dengan Alas Hak KTPPT (Studi Kasus Putusan: 103/Pdt. G/2016/PN-LBP).
- Heru, S. (2020). Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Di Kantor Pertanahan Kota Tegal.
- Marsella. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101-107.
- Puspadewi, A. A. A. I. (2022).Percepatan Penyelesaian Kasus Pertanahan Sebagai Salah Satu Tujuan Pengelolaan Pertanahan. *Repertorium:Jurnal Ilmiah Kenotariatan*, 11(1), 60-69.
- Putra G. P. & Firda A. N. I. (2024). Praktik Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Batas di Kantor Pertanahan Kota Kediri. *Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara*, 2(4),252-262

- Radina, T. A., Adhim, N., & Triyono, T. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Proses Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 10(2), 505-518.
- Rahayu, T. D. Pujiwati, Y. & Rubiati, B. (2023). Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah. *Litra: Jurnal Lingkungan Hukum Tata Ruang dan Agraria*. 2(2), 250-266.
- Ramadhan, A. R., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2022). Penertiban tanah terlantar dalam rangka penatagunaan dan pemanfaatan tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1), 92-103.
- Rangkuti, R., & Busyro, M. (2020). Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuan. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 7(2), 302-316.
- Romadhoni, D. E. (2022). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- Sagoni, S. & Hijrah, S. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79-90.
- Sitanggang, V. (2023). Analisis Konflik Atas Tanah Ulayat Dalam Perspektif Politik Agraria Di Desa Pandiangan Kabupaten Dairi Provinsi Sumatera Utara.
- Sumiati, H. Ardiansyah & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135-145.
- Susanti, D. I., Razak, A., & Kalsum, U. (2023). Analisis Pengembangan Sumber DAYA Manusia Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Jalur Non Litigasi di Kantor Pertanahan Kota Kendari. *POMA JURNAL: Publish Of Management*, 1(1), 32-46.
- Susanto, J. dkk. (2024). Efektivitas Teknik Kaukus Dalam Mediasi Non-litigasi: Studi Kasus DI Jusant Mediator Indonesia. *ULIL ALBAB: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 4(1), 1-15.
- Syahnarki, P. F. (2024). Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak.
- Syavira, N. P. (2023). Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Melakukan Perkawinan Campuran.

Vrily, D. N., & Keumala, D. (2022). Perbandingan hak penguasaan atas tanah antara negara Indonesia dengan negara kepulauan solomon. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(1), 59-70.

D. Hasil Wawancara

Hasil Wawancara dengan Ibu Ade Irawati, S.H, pada tanggal 20 Januari 2025 di Kantor Pertanahan Kota Medan.

E. Website

<http://repositori.unsil.ac.id/3842/6/BAB%20II-converted.pdf> (Dikutip tanggal 12 februari 2025, Pukul 23.03 WIB)

<https://diy.atrbpn.go.id/tugas-dan-fungsi> (Dikutip tanggal 07 Februari 2025, Pukul 16.33 WIB).

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7433789/masalah-tumpang-tindih-lahan-turun-drastis-dalam-5-tahun-ini-datanya> (Dikutip tanggal 16 April 2025, Pukul 21.53 WIB).

<https://kot-medan.atrbpn.go.id/> (Diakses tanggal 31 Januari 2025, Pukul 16.45 WIB)

LAMPIRAN

- 1) Dokumentasi pelaksanaan riset/wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan Ibu Ade Irawati, S.H selaku Seksi V Pengendalian dan Penanganan sengketa.



2) Surat Keterangan Permohonan Riset di Kantor Pertanahan Kota Medan

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360158, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Sialabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A. (061) 8225802 (061) 8225331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 034/FH/01.10/I/2025 10 Januari 2025
Lampiran :
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Hotma Sondang Hutapea *0612 - 6343 - 8028*
N I M : 218400196
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Penanganan Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Medan)"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.


Bekan
Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

3) Surat Keterangan Selesai Riset di Kantor Pertanahan Kota Medan

 **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan STM, Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas (20219) Telepon: (061) 7861447 email: kot-medan@artpn.go.id

Nomor : UP.04.05/315-12.71.100/1/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Selesai Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Medan, 23 Januari 2025

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area
di Tempat.

Menindaklanjuti Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan nomor UP.04.05/223-12.71.100/1/2025 Tanggal 16 Januari 2025 perihal Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara, bersama ini di sampaikan kepada Saudara

No.	Nama	NIM	Program Studi
1.	Hotma Sondang Hutapea	218400196	Hukum

benar nama tersebut di atas telah selesai melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Kami sangat menghargai dukungan seluruh pengguna layanan Kantor Pertanahan Kota Medan dengan tidak memberikan gratifikasi dalam bentuk apapun terhadap layanan yang kami berikan demi mewujudkan Zona Integritas menuju Wilayah Birokrasi Bersih dan Melayani.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklumi.

an, Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Inneke Tania Arsyad, S.H., M.Kn
NIP. 19751222 200502 2 001

 Unduh dan scan QR code ini dan telah diundatangi secara elektronik melalui e-Office ATN/DPN menggunakan sertifikat elektronik yang telah diupload ke sistem. Untuk memastikan keabsahannya, silakan periksa kode QR menggunakan aplikasi "Validasi Surat" pada aplikasi Sistem Transaksi.

Hasil Wawancara Di kantor Pertanahan Kota Medan

Judul : Penanganan Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)

Narasumber : Ade Irawati, S.H

Hari/tanggal : Senin, 20 Januari 2025

Tempat : Kantor Pertanahan Kota Medan

Pewawancara : Hotma Sondang Hutapea

Bidang : Hukum Keperdataan

Perguruan Tinggi : Universitas Medan Area

Daftar Pertanyaan :

- 1) Bagaimana sejarah Kantor Pertanahan Kota Medan?
- 2) Bagaimana Pengaturan mediasi dalam penanganan sengketa tanah?
- 3) Bagaimana mekanisme penanganan sengketa tanah *Overlapping* melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Medan?
- 4) Apa kendala atau tantangan yang dihadapi dalam mediasi sengketa tanah *Overlapping* dan bagaimana cara untuk menangani kendala tersebut?
- 5) Berapa jumlah sengketa tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Medan tahun 2020-2024?
- 6) Apa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan untuk meminimalisir terjadinya sengketa di bidang pertanahan?

Jawaban :

- 1) Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Pasal 2 tentang badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas pemerintahan di bidang pertanahan seperti penyusunan dan penetapan

kebijakan; pelaksanaan kebijakan dibidang survei, pengukuran, pemetaan dan pengadaan tanah; perumusan dan pelaksanaan kebijakan bidang pengendalian dan penyelesaian perkara pertanahan; pengawasan pelaksanaan tugas; pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan; pengembangan sumber daya manusia dan tugas Badan Pertanahan Nasional lainnya. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota termasuk Kantor Pertanahan Kota Medan. Mengenai struktur organisasi bisa di lihat di website resmi Kantor Pertanahan Kota Medan.

- 2) Sengketa tanah yang dapat diselesaikan baik di pengadilan maupun diluar pengadilan. Untuk Pengaturan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan dapat dilihat di Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian kasus Pertanahan. Dalam mediasi sengketa pertanahan, mediator dari Kantor Pertanahan bertindak sebagai penengah yang membantu para pihak untuk memprioritaskan masalah dan berfokus pada penyelesaian sengketa secara damai sehingga para pihak dapat mencapai kesepakatan bersama. Mediator mengumpulkan informasi sebagai bahan untuk menyusun dan mengusulkan opsi penyelesaian sengketa.
- 3) Mediasi sengketa tanah terjadi karena adanya pengaduan dari pihak yang merasa adanya kesalahan administrasi dalam hal ini *Overlap*. Mekanisme penanganan sengketa tanah melalui mediasi berpedoman pada petunjuk teknis No. 05/Juknis/d.v/2007. Pengaduan yang masuk dilakukan identifikasi untuk mengetahui penyebab, potensi dampak, dan rekomendasi penyelesaian

sengketa. Selanjutnya untuk penyelesaian sengketa dilakukan pemanggilan lewat undangan, upaya mediasi, menyamakan dan menetapkan agenda musyawarah, identifikasi kepentingan, generalisasi opsi-opsi para pihak dan penentuan opsi yang dipilih, negosiasi akhir, dan formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa.

- 4) Kendala dan tantangan yang biasa muncul dalam mediasi sengketa tanah baik yang terindikasi *Overlapping* yaitu proses pengumpulan dokumen pendukung yang lama jika dokumen tidak lengkap, kurangnya kemampuan komunikasi para pihak karena keterbatasan kemampuan baik dari segi pendidikan maupun usia, faktor kepentingan yaitu keegoisan dan keinginan untuk menguasai tanah, para pihak yang tidak hadir dalam undangan mediasi dan keterbatasan mediator dalam hal teknis sebagai pihak ketiga yang bersifat netral. Untuk mengatasi kendala data yang tidak lengkap maka Kantor Pertanahan meningkatkan koordinasi antar seksi untuk memfasilitasi pengumpulan berkas. Mediator memberikan informasi kepada pihak yang memiliki keterbatasan pengetahuan mengenai tujuan dilakukannya mediasi. Pihak yang memiliki keterbatasan kemampuan untuk berkomunikasi atau karena usia yang tua dapat didampingi. Jika dalam mediasi pihak tidak hadir, mediator atau Kantor Pertanahan dapat mengundang kembali para pihak atas persetujuan salah satu pihak. Jika ada pihak yang tidak memiliki itikad baik, mediator berupaya mengajak pihak untuk menggali informasi yang lebih terbuka. Mediator memberitahukan bahwa mediasi akan lebih baik jika para pihak dapat mempertimbangkan dan mengusulkan alternatif penyelesaian.

Disamping itu untuk memperoleh keterampilan teknis sebagai mediator yang baik harus banyak berpartisipasi dalam pelatihan mediator.

- 5) Dalam lima tahun terakhir ditahun 2020 ada satu sengketa, tahun 2021 satu sengketa, tahun 2022 dua sengketa, tahun 2023 dua sengketa dan tahun 2024 terdapat 2 sengketa. Dari jumlah sengketa itu tidak ada yang mencapai kesepakatan. Kembali lagi kesepakatan tidak dicapai tergantung pada pihak-pihak yang bersengketa, mediator hanya berperan sebagai penengah. Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan maka penyelesaian dilakukan di pengadilan dan kebanyakan masih seperti itu.
- 6) Untuk meminimalisir sengketa tanah, Kantor Pertanahan Kota Medan memberitahukan kepada masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah dan untuk menjaga batas-batas atau patok bidang tanah. Sebelum survei tanah petugas menginventarisasi peta yang tersedia di Kantor Pertanahan. Selama survei lapangan, pihak yang memiliki objek bidang tanah berbatasan hadir dan menyetujui survei. Setelah survei lapangan, petugas ukur melakukan *plotting* di Kantor Pertanahan.