

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG
TINDIH MELALUI MEDIASI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALOPO**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo*



Diajukan Oleh

NASRA
2103030050

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PALOPO
2026**

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG
TINDIH MELALUI MEDIASI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALOPO**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo*



Diajukan Oleh

NASRA

2103030050

Pembimbing:

1. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.M

2. Syamsuddin, S.HI., M.H

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) PALOPO
2026**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan dan atau kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggungjawab saya.

Bilamana di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 9 Januari 2026
Yang membuat pernyataan,







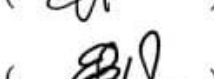


Nasra
2103030050

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo yang ditulis oleh Nasra Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 2103030050, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Kamis, tanggal 08 Januari 2026 M bertepatan dengan 19 Rajab 1447 H, telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palopo, 9 Januari 2026

TIM PENGUJI

- | | | |
|--|-------------------|---|
| 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. | Ketua Sidang | () |
| 2. Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I. | Sekretaris Sidang | () |
| 3. Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI. | Penguji I | () |
| 4. Ulfa, S.Sos., M.Si. | Penguji II | () |
| 5. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., CM. | Pembimbing I | () |
| 6. Syamsuddin, S.HI., M.H. | Pembimbing II | () |

Mengetahui:

a.n Rektor UIN Palopo
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIM 197406302005011004

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.
NIP 199204162018012003

PRAKARTA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ
سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَابِهِ

Puji Syukur penulis penjatkan kepada Allah SWT. yang telah menganugerahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo” setelah melalui proses yang panjang.

Salawat dan salam kepada Nabi Muhammad ﷺ serta para keluarga, sahabat dan pengikut-pengikutnya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar sarjana Hukum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, bimbingan, serta dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada Ibu tercinta Ani. R, yang telah menjadi sosok yang paling berharga dalam kehidupan penulis. mengusahakan segala kebutuhan penulis, mendidik, selalu memberikan kasih sayang yang tulus, motivasi, dukungan serta mendoakan penulis dalam keadaan apapun agar penulis mampu bertahan. Terima kasih karena telah berperan sebagai sosok Ibu sekaligus Ayah yang selalu berjuang dan bekerja keras demi masa depan penulis. Segala pencapaian dan keberhasilan yang penulis raih

tidak terlepas dari doa dan ketulusan seorang Ibu yang luar biasa. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada Ayah Suardi dan Bapak Rajos atas setiap tetes keringat dalam setiap langkah pengorbanan dan kerja keras yang dilakukan untuk memberikan yang terbaik kepada penulis. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Nenek tercinta Naima yang senantiasa memberikan kasih sayang, perhatian serta doa yang terbaik disetiap langkah kehidupan penulis dan ucapan terima kasih yang penuh rasa haru juga penulis tujukan kepada almarhum Kakek tercinta Rahim Musa, yang semasa hidupnya telah memberikan kasih sayang, nasihat, serta menjadi teladan dalam kebaikan dan kerja keras. Meskipun beliau telah berpulang ke rahmatullah, nasihat dan kenangan beliau semasa hidupnya akan selalu menjadi penyemangat dalam setiap pencapaian penulis, termasuk terselesaikannya skripsi ini.

Terima kasih untuk selalu berada di sisi penulis dan menjadi alasan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Sehat selalu, hiduplah lebih lama lagi dan selalu ada disetiap perjalanan serta pencapaian hidup penulis. Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Rektor UIN Palopo, Dr. Abbas Langaji, M.Ag. Wakil Rektor Bidang Akademik, dan Pengembangan Kelembagaan Dr. Munir Yusuf, M.Pd., Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan, dan Keuangan, Dr. Masruddin, S.S., M.Hum. Dan Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Dr. Takdir Ishak Pagga, S.H., M.H., M.Kes. yang telah membina dan berupaya meningkatkan mutu perguruan tinggi ini.
2. Dekan Fakultas Syariah UIN Palopo, Dr. Helmi Kamal, M.HI., beserta Wakil

Dekan Bidang Akademik Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I, Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, Muh Akbar, S.H., M.H, dan Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama Muh Darwis, S.Ag., M.Ag. yang telah banyak memberikan petunjuk sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

3. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Ibu Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H., dan Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Bapak Muhammad Fachrurrazy, S.E.I., M.H., beserta para Dosen dan Staf yang telah banyak membantu dan memberi arahan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
4. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.M dan Syamsuddin, S.HI., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan II yang telah bersedia dan sabar dalam memberikan arahan, bimbingan, masukan, serta ilmu kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI dan Ibu Ulfa, S.Sos., M.Si., selaku Dosen Penguji I dan II yang telah memberikan arahan, kritik dan saran kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Ibu Nurul Adliyah, S.H., M.H., Selaku Dosen Penasehat Akademik yang telah banyak mengarahkan penulis selama proses perkuliahan berjalan.
7. Seluruh Dosen beserta Tenaga kependidikan UIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di UIN Palopo dan memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Kepala Unit Perpustakaan, Zainuddin S, SE, M.Ak beserta karyawan dan karyawanwati dalam ruang lingkup UIN Palopo, yang telah banyak membantu,

khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.

9. Terima kasih kepada seluruh pihak Kantor Pertanahan Kota Palopo yang telah memberikan kesempatan, bantuan, serta informasi selama proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.
10. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada adik tercinta, Jusra Suardi yang selalu memberikan doa, perhatian, semangat dan keceriaan yang menjadi penguat penulis di setiap langkah. Kehadiran adik penulis menjadi sumber motivasi dan kebahagiaan tersendiri bagi penulis dalam menjalani perjalanan studi hingga akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Kepada sahabat sekaligus saudara tak sedarah penulis, Cahyanti, S.H., terima kasih atas segala dukungan, doa dan semangat yang selalu diberikan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
12. Kepada sahabat-sahabat penulis sejak masa SMK, Ayu Andira, S.Pd., Jibriyanti, S.M., Amanda dan Suci, terima kasih atas doa, dukungan dan kebersamaan yang selalu menjadi penyemangat dan penguat di setiap langkah perjalanan hingga terselesaikannya skripsi ini.
13. Kepada sahabat penulis di bangku perkuliahan yaitu Mutiara Kasih Setiawan, S.H., Nengsi Masding, S.H., dan Fitdayanti, S.H., terima kasih karena selalu memberikan semangat, dukungan dan kerja sama selama masa perkuliahan hingga tahap penyusunan skripsi ini.

14. Kepada sahabat penulis Nadila, S.Sos. dan Andi Kharisma Rimas, S.Sos., terima kasih atas kebersamaan, dukungan serta semangat yang selalu diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
15. Kepada seluruh teman-teman KKN Posko 13 Angkatan XLVI Desa Rinding Allo, Kecamatan Rongkong, Kabupaten Luwu Utara, yaitu Nadila, S.Sos., Andi Kharisma Rimas, S.Sos., Sarah Nur Fatwa, Putri Fauziyah, M. Irlan Aditya S, S.H, Karina Fadilah, S.Pd, Risma, Siti Ardianti Baso, S.Pd, Vindi Nabilah Efendy, S.Pd, Syamsul Muarif, S.Pd, dan Nita Rusali, S.Pd., terima kasih atas kebersamaan, kerja sama dan semangat yang diberikan kepada penulis.
16. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada seseorang yang telah hadir dan senantiasa memberikan dukungan, perhatian dan semangat dalam proses penyusunan skripsi ini.
17. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada diri sendiri, yang telah berjuang dengan penuh kesabaran dan keteguhan hingga mampu sampai pada tahap ini. Terima kasih karena tidak menyerah disaat lelah, tetap berusaha meskipun banyak rintangan dan terus percaya bahwa setiap proses memiliki hasil yang indah pada waktunya. Semoga setiap usaha dan proses yang dilalui menjadi langkah awal menuju perjalanan yang lebih baik kedepannya dan semoga pencapaian ini menjadi pengingat bahwa keberhasilan itu hanya akan tercapai oleh mereka yang percaya terhadap diri sendiri dan tidak mudah menyerah atas setiap tantangan yang mereka hadapi.

Teriring doa, semoga amal kebaikan serta keikhlasan pengorbanan mereka mendapat pahala yang setimpal dari Allah SWT. Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi setiap pembaca.

Palopo, 17 Oktober 2025
Penulis

Nasra
NIM: 2103030050

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)

ط	Ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama

َ	<i>Fathah</i>	A	A
َ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>dammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َئِ	<i>fathah dan ya'</i>	Ai	a dan i
َؤ	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ: *kaifa*

حَوْلَ: *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ِ	<i>fathah dan alif</i> atau <i>ya'</i>	A	a dan garis di atas
إ...ِ	<i>kasrah dan ya'</i>	I	i dan garis di atas
و...ُ	<i>dammah dan wau</i>	U	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ: *qala*

رَمَى: *rama*

قِيلَ: *qila*

يَقُولُ: *yaqulu*

4. Ta' marbutah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua, yaitu: *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t]. sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata berakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-at fal*
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-madinah al-munawarah*
الْحِكْمَةُ : *al-hikmah*

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ـ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbana*
نَجَّيْنَا : *najjaina*
الْحَقُّ : *al-haqq*
نُعَمُّ : *nu'ima*
عُدُّوْا : *'aduwwun*

Jika huruf *ى* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ـِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi i.

Contoh:

عَلِيٌّ : ali (bukan 'Aliyy atau 'Aly)
عَرَبِيٌّ : 'Arabi (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'rifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, naik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiyah* maupun *qamariyah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)
الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (*al-zalزالah*)
الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*
الْبِلَادُ : *al-biladu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah atau akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : *ta'muruna*
النَّوْءُ : *al-nau*
سَيِّئٌ : *syai'un*
أَمْرٌ : *umirtu*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'an*), alhamdulillah dan munaqasyah. Namun, bila kata-

kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasikan secara utuh. Contoh:

Syarh al-Arba 'in al-Nawawi

Risalah fi Ri 'ayah al-Maslahah

9. Lafz al-Jalalah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jar* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudah ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

بِاللهِ *dinullah* بِاللهِ *billah*

Adapun *ta' marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُمْ فِي رَحْمَةِ اللهِ *hum fi rahmatillah*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf kapital (Al-), ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujuakn (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa ma Muhammadun illa rasul

Inna awwala baitin wudi'a linnasi lallazi bi Bakkata mubarakan

Syahru Ramadan al-lazi unzila fihi al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusi

Nasr Hamid Abu Zayd

Al-Tufi

Al-Maslahah fi al-Tasyri' al-Islami

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata Ibnu (anak dari) dan Abu (bapak dari) sebagai nama kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama terakhir sebagai nama akhir dalam daftar Pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abu al-Walid Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abu al-Walid Muhammad (bukan: Rusyd, Abu al-Walid Muhammad Ibnu) Nasr Hamid Abu Zaid, ditulis menjadi: Abu Zaid, Nasr Hamid (bukan: Zaid, Nasr Hamid Abu)
--

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

Swt. = *subhanahu wa ta 'ala*

Saw. = *sallallahu 'alaihi wa sallam*

As = *'alaihi al-salam*

H = Hijrah

M = Masehi

SM = Sebelum Masehi

I = Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup)

W = Wafat tahun

QS.../...:4 = QS al-Baqarah/2: 4 atau QS Ali Imran/3: 4

HR = Hadis Riwayat

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PRAKATA	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB DAN SINGKATAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR AYAT	xxi
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR TABEL	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiv
ABSTRAK.....	xxv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Masalah	7
E. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN TEORI	9
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	9
B. Deskripsi Teori	15
1. Sengketa Pertanahan.....	15
2. Jenis-jenis Sengketa Tanah	17
3. Sertifikat Tumpang Tindih.....	18
4. Penyelesaian Sengketa.....	19
5. Mediasi	24
6. Mediasi dalam Perspektif Hukum Islam (<i>sulh</i>).....	29
7. Kepemilikan Hak Atas Tanah	34
C. Kerangka Pikir.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian.....	42
B. Pendekatan Penelitian.....	42

C. Batasan Masalah.....	43
D. Lokasi Penelitian	43
E. Sumber Data.....	43
F. Definisi Istilah.....	44
G. Teknik Pengumpulan Data.....	46
H. Teknik Analisis Data	48
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	51
B. Pembahasan.....	60
1. Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih di Kota Palopo	61
2. Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo	68
3. Faktor Pendukung dan Penghambat Keberhasilan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo.....	81
BAB V PENUTUP	92
A. Kesimpulan	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	

DAFTAR AYAT

Kutipan Ayat 1 Q.S Al-Hujurat/49 : 9	30
Kutipan Ayat 2 Q.S Al-Hujurat/49 : 10	31

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Kerangka Pikir.....	41
Gambar 4.1. Kantor Pertanahan Kota Palopo	51
Gambar 4.2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Palopo	57

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Data Kasus Pertanahan Indonesia Tahun 2024	2
Tabel 4.1. Jumlah Kasus Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih yang diselesaikan melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo.....	60

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Izin Penelitian dari Fakultas Syariah
- Lampiran 2 Surat Izin Meneliti dari Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP)
- Lampiran 3 Pedoman Wawancara
- Lampiran 4 Dokumentasi Lembar Kendali Unit Informasi dan Pengaduan
- Lampiran 5 Surat Undangan Pemanggilan Para Pihak Untuk Mediasi
- Lampiran 6 Berita Acara Mediasi yang Berhasil Mencapai Kesepakatan
- Lampiran 7 Berita Acara Mediasi yang Gagal Mencapai Kesepakatan
- Lampiran 8 Dokumentasi Wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palopo

ABSTRAK

Nasra, 2026. *“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo”*. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, Dibimbing oleh Abdain dan Syamsuddin.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi, serta faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaannya di kantor Pertanahan Kota Palopo. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan hukum empiris. Pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi di kantor pertanahan Kota Palopo. Teknik analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah dikarenakan ketidakakuratan pengukuran tanah secara manual manual sebelum tahun 2010, sertifikat lama yang belum terploting (terpetakan) secara digital dalam sistem KKP (komputerisasi kegiatan pertanahan), serta kesalahan dalam penunjukkan batas bidang tanah. Adapun penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo dilakukan melalui tahapan pengaduan, gelar kasus awal (gelar internal), peninjauan lapangan (jika diperlukan), pemanggilan para pihak terkait, pelaksanaan mediasi, hingga hasil mediasi yang berhasil atau berlanjut ke litigasi (pengadilan). Faktor pendukung keberhasilan mediasi yaitu sikap dan iktikad baik para pihak, kelengkapan data pertanahan, dukungan kepala kantor pertanahan, serta keterlibatan pemerintah daerah dan instansi terkait. Adapun faktor penghambat keberhasilan mediasi yaitu perbedaan persepsi antar pihak, ketidakhadiran salah satu pihak, serta keterbatasan data pertanahan. Dasar Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kata kunci : Penyelesaian Sengketa, Mediasi, Sengketa Tanah, Sertifikat Tumpang Tindih, Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

Nasra, 2026. *“Settlement of Overlapping Land Certificate Disputes through Mediation at the Palopo City Land Office.”* Undergraduate Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic University of Palopo. Supervised by Abdain and Syamsuddin.

This study aims to identify the causes of overlapping land certificates, examine the dispute settlement process through mediation, and analyze the supporting and inhibiting factors in its implementation at the Palopo City Land Office. This research employs a descriptive qualitative method using an empirical legal approach. Data were collected through observation, interviews, and documentation at the Palopo City Land Office. Data analysis techniques included data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results indicate that the causes of overlapping land certificates include inaccuracies in manual land measurements conducted prior to 2010, old certificates that have not been digitally plotted in the Land Activity Computerization System (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan/KKP), and errors in determining land parcel boundaries. The settlement of overlapping land certificate disputes at the Palopo City Land Office is carried out through several stages, namely complaint submission, initial case review (internal case examination), field inspection if necessary, summons of the related parties, mediation proceedings, and mediation outcomes that may result in an agreement or proceed to litigation in court. Supporting factors for successful mediation include the good faith and cooperative attitude of the parties, completeness of land data, support from the head of the land office, and involvement of local government and relevant institutions. Meanwhile, inhibiting factors include differences in perception among the parties, absence of one of the parties, and limitations in land administration data. The legal basis of this research includes Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases.

Keywords: Dispute Settlement, Mediation, Land Disputes, Overlapping Land Certificates, Land Office

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Permasalahan agraria di Indonesia merupakan bagian dari isu pembangunan nasional yang kompleks dan telah berlangsung dalam jangka panjang, seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup. Tanah yang telah didaftarkan kepemilikannya pada Kantor Pertanahan akan diberikan sertipikat sebagai tanda pengakuan resmi atas hak tersebut. Sertipikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan dokumen resmi yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Sertipikat tersebut mencakup berbagai jenis hak, antara lain hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan, yang seluruhnya dicatat dan dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹

Permasalahan agraria di Indonesia sering kali berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah, salah satunya adalah tumpang tindih sertifikat. Kasus ini terjadi ketika dua atau lebih pihak memiliki sertifikat hak atas tanah yang saling bertumpang tindih pada objek yang sama. Keadaan ini dapat memicu konflik antara masyarakat, badan hukum atau bahkan instansi pemerintah yang mengklaim hak

¹ Eva Mardalena, "Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapahiang Perspektif Hukum Islam", *Thesis* : Universitas Islam Negeri Fatmawati Soekarno Bengkulu (2022).

atas tanah tersebut. Oleh karena itu, diperlukan suatu mekanisme penyelesaian yang efektif dan adil untuk mengatasi permasalahan ini.²

Tabel 1.1 Data Kasus Pertanahan Indonesia tahun 2024

Jenis Kasus	Jumlah Kasus	Target Penyelesaian	Selesai	Belum Selesai
Sengketa Tanah	1.664 Kasus	1.138 Kasus	936	202
Konflik Tanah	60 Kasus	38 Kasus	32	6
Perkara Tanah	4.249 Kasus	946 Kasus	1.193	Melampaui Target
Total	5.973	2.122	2.161	208
Jadi jumlah kasus yang selesai adalah 2.161 dari total kasus 5.973 di tahun 2024				

Sumber : *Detik Finance*, “Kementerian ATR/BPN Bereskan 5.973 Kasus, Paling Banyak Sengketa Tanah” (31 Desember 2024)

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa jumlah kasus pertanahan yang terjadi pada tahun 2024 mencapai 5.973 kasus, namun tidak seluruhnya ditargetkan untuk diselesaikan dalam tahun berjalan. Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) hanya menetapkan 2.122 kasus sebagai target penyelesaian yang menunjukkan adanya proses prioritas sesuai kapasitas dan tingkat urgensi. Hal ini sejalan dengan laporan *Detik Finance* yang menyebutkan bahwa mayoritas kasus tergolong *low intensity conflict*, yaitu konflik antar individu dengan resiko rendah. Sementara itu, sebagian kecil kasus termasuk dalam *high intensity conflict*, yaitu konflik berskala besar yang melibatkan individu dengan korporasi, korporasi dengan korporasi hingga korporasi dengan Negara dan memerlukan penyelesaian melalui litigasi. Selain itu, terdapat pula *political intensity conflict* yaitu konflik yang berkaitan dengan kebijakan strategis

² Samuel Defa, Merry E Kalolo and Renny N. S. Koloay, “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional,” *Jurnal Hukum*.

pemerintah seperti pengadaan tanah untuk proyek nasional, sehingga penanganannya sangat sensitif secara politik. Perbedaan karakteristik konflik inilah yang menyebabkan jumlah kasus asli berbeda dengan target penyelesaian.³

Sengketa sertifikat tumpang tindih yang terjadi di Kota Palopo dalam tiga tahun terakhir (2023-2025) menunjukkan angka yang cukup signifikan. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Palopo, tercatat sebanyak 15 kasus sengketa sertifikat tumpang tindih telah ditangani melalui mekanisme mediasi. Pada tahun 2023 terdapat 4 kasus sertifikat tumpang tindih, kemudian di tahun 2024 kasus sertifikat tumpang tindih mengalami peningkatan sebanyak 7 kasus dan di tahun 2025 terdapat 4 kasus sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo⁴. Jumlah tersebut menggambarkan bahwa permasalahan tumpang tindih sertifikat masih menjadi isu yang cukup sering muncul dan memerlukan perhatian khusus. Kehadiran data ini menegaskan pentingnya penelitian mengenai faktor penyebab terjadinya tumpang tindih serta bagaimana mediasi dalam mengupayakan penyelesaian sengketa di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, salah satu fungsi yang diselenggarakan

³ Retno Ayuningrum, "Kementerian ATR/BPN Bereskan 5.973 Kasus, Paling Banyak Sengketa Tanah", 31 Desember 2024. Diakses pada hari Kamis, 20 November 2025 Pukul 15.52 WITA. <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7711658/kementerian-atr-bpn-bereskan-5973-kasus-paling-banyak-sengketa-tanah>

⁴ Data Kantor Pertanahan Kota Palopo, 13 Oktober 2025.

oleh BPN adalah perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara Pertanahan.⁵

Sengketa sertifikat tumpang tindih menimbulkan berbagai dampak yang serius. Salah satu dampak utama adalah ketidakpastian hukum, karena adanya sertifikat yang bertindihan dengan sertifikat lain atas sebagian bidang tanah yang menyebabkan pemegang hak tidak memiliki jaminan kepastian atas tanahnya.⁶ Kondisi ini juga mengakibatkan kerugian ekonomi seperti terhambatnya penggunaan tanah sebagai jaminan atau investasi akibat status hukum yang tidak pasti.⁷

Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui jalur luar pengadilan (*non litigasi*), yang dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution/ADR*), diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Pasal 1 ayat (10) yang berbunyi “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar jalur pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian ahli”.⁸

⁵ Peraturan Presiden RI No. 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 4 huruf g.

⁶ Soraya Afiah, Afiah Riyanto & Rury Octaviani, “Sertipikat Merupakan Alat Bukti yang kuat : Kajian Kebenaran Sertipikat yang Tumpang Tindih Terhadap Satu Objek Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 57/G/2021/PTUN.BDG)”, *Kabilah: Journal of Social Community*, Vol. 9 No. 2, (Desember 2024).

⁷ Kholissatus Sa’adah, Rahmat Saputra & Diana Fitriani, “Perlindungan Hukum bagi Pemilik Sertifikat Tanah *Overlapping* dalam Program PTSL”, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol.11 No. 1 (Juni 2025)”.
⁸ Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa yaitu melalui mediasi. Berdasarkan pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi merupakan cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.⁹ Mediasi ini merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan yaitu mempertemukan para pihak untuk memperoleh kesepakatan bersama yang di bantu dengan mediator sebagai penengah dari pihak yang bersengketa.¹⁰

Di Kantor Pertanahan Kota Palopo mediasi dilaksanakan dengan mempertemukan pihak yang bersengketa dalam 1 ruangan yang telah disiapkan dan dihadiri oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, dan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Selain itu, mediasi juga dilaksanakan dengan melibatkan pemerintah setempat seperti Camat, Lurah dan Dinas Terkait apabila lokasi tersebut milik Pemerintah.¹¹

Penelitian ini didasarkan pada banyaknya kasus sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi memicu

⁹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁰ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 147

¹¹ Wawancara dengan Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E, selaku Kepala Seksi Pengendalian & Penanganan Sengketa, tanggal 11 Agustus 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

sengketa antar masyarakat. Meskipun mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo telah menjadi salah satu mekanisme utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan, namun efektivitas pelaksanaannya belum banyak dikaji secara akademis, terutama terkait tahapan, kendala, dan hasil yang dicapai. Jika penelitian ini tidak dilakukan, maka praktek penyelesaian sengketa berpotensi berjalan tanpa evaluasi yang komprehensif, sehingga menghambat upaya peningkatan kualitas layanan pertanahan serta perlindungan hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting dan mendesak untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana mediasi dapat menjadi solusi bagi sengketa sertifikat tumpang tindih serta memberikan rekomendasi bagi peningkatan kinerja penyelesaian sengketa di kantor pertanahan Kota Palopo.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo”**.

B. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada kajian mengenai faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo, kemudian bagaimana proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi serta faktor-faktor apa saja yang mendukung dan menghambat keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo. Penelitian ini tidak mencakup pembahasan mengenai penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi di pengadilan maupun mekanisme penyelesaian lainnya di luar mediasi yang difasilitasi oleh Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Adapun fokus utama penelitian ini diarahkan pada kasus-kasus sertifikat tumpang tindih yang terjadi di Kota Palopo dalam kurun waktu tahun 2023 hingga 2025, dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif dan aktual mengenai dinamika permasalahan pertanahan di wilayah tersebut. Dalam rentang waktu tersebut, akan dianalisis jumlah kasus yang dilaporkan serta yang berhasil ditangani ataupun yang tidak berhasil ditangani melalui mekanisme mediasi oleh ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Palopo.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo?
3. Apa saja faktor pendukung dan penghambat keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Palopo?

D. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo
2. Mengetahui dan mendeskripsikan proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo
3. Mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan kontribusi pemahaman terhadap pengembangan teori mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa non-litigasi. Teori ini dapat diaplikasikan dalam konteks hukum pertanahan dan bidang-bidang lain yang memerlukan penyelesaian sengketa secara damai di Kantor Pertanahan.

2. Manfaat secara praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam mengoptimalkan mekanisme penyelesaian sengketa melalui identifikasi terhadap berbagai kendala dan hambatan yang terjadi dalam proses mediasi saat ini. Selain itu, temuan penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai dasar evaluasi guna meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, khususnya terkait kasus sertifikat tumpang tindih. Lebih lanjut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai mediasi di Kantor Pertanahan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien sebelum menempuh jalur litigasi di pengadilan.¹²

¹² Luh Putu Mahyuni, (2021). *Strategi Praktis Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Untuk Sukses Publikasi Pada Jurnal Bereputasi*. (Syiah Kuala University Press).

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Beberapa penelitian terdahulu ditinjau untuk dijadikan sebagai referensi untuk memperkuat landasan teori serta membandingkan hasil penelitian sebelumnya. Tinjauan terhadap studi terdahulu dilakukan untuk mengidentifikasi sejauh mana isu ini telah diteliti dan untuk menemukan celah atau aspek yang belum banyak dikaji dalam penelitian sebelumnya. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang relevan dalam penyusunan penelitian ini.

1. Penelitian oleh Dimas Eko Romadhoni (2022) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang”. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian oleh Dimas Eko Romadhoni, disimpulkan bahwa proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi metode utama dalam menyelesaikan sengketa sertifikat yang mengalami tumpang tindih. Pelaksanaan mediasi ini merujuk pada Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007, yang merupakan bagian dari Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007. Prosedur mediasi ini meliputi beberapa tahapan, mulai dari tahap persiapan hingga tercapainya kesepakatan yang perlu dinormalisasi. Kendala utama yang dihadapi dalam proses ini adalah ketidakhadiran para pihak yang bersengketa, yang dapat memperlambat atau menghambat penyelesaian. Untuk mengatasi hambatan tersebut, Kantor Pertanahan melakukan upaya mediasi lanjutan,

mendorong itikad baik dari masing-masing pihak, serta menjamin kehadiran mediator yang profesional. Keberhasilan proses mediasi sangat dipengaruhi oleh sikap kooperatif para pihak. Jika kedua belah pihak memiliki kesadaran hukum yang memadai, maka sengketa dapat diselesaikan dengan lebih cepat.¹³

Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada fokus dan pendekatan, penelitian sebelumnya berfokus pada peran mediator dan prosedur mediasi sesuai dengan Juknis BPN Tahun 2007 dengan menitikberatkan pada prosedur normatif dan solusi mediator terhadap kendala mediasi. Sedangkan dalam penelitian ini menekankan proses mediasi serta faktor pendukung dan penghambat dalam penyelesaian sengketa serta didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, penelitian ini juga lebih menonjolkan kondisi lapangan yang aktual dan aspek hukum empiris serta membahas mengenai faktor penyebab terjadinya tumpang tindih yang tidak di bahas oleh peneliti sebelumnya.

2. Penelitian oleh Wahdi (2023) dengan judul “Peran Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Menangani Sengketa Pertanahan Di Kota Palopo”. Berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa ATR/BPN Kota Palopo memegang peran strategis dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan fungsi sebagai lembaga pemerintah yang mengatur, mengelola, dan mengawasi administrasi pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan. Peran ini mencakup

¹³ Dimas Eko Romadhoni, “*Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang*,” Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, 2022).

menjaga tertib hukum, tertib administrasi, dan tertib penggunaan tanah untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah, sehingga tercipta ketentraman masyarakat. Sengketa pertanahan di Kota Palopo umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian data, pemalsuan dokumen, ketidakjelasan batas tanah, konflik warisan, serta klaim kepemilikan tanpa bukti sah. Faktor-faktor tersebut diperparah oleh lemahnya administrasi pertanahan di masa lalu, tumpang tindih peraturan, dan meningkatnya kebutuhan lahan.

Pada proses penyelesaiannya, ATR/BPN Kota Palopo lebih mengedepankan jalur non-litigasi, khususnya mediasi, dengan memanggil para pihak, memeriksa bukti, dan melakukan survei lokasi. Mediasi dinilai lebih cepat, murah, dan fleksibel dibandingkan jalur pengadilan, meski efektivitasnya bergantung pada kepatuhan para pihak terhadap kesepakatan yang dicapai. Dengan demikian, keberadaan ATR/BPN Kota Palopo berperan sebagai jembatan penting dalam menangani dan mencegah sengketa pertanahan melalui pendekatan administratif, yuridis, dan persuasif, guna menjaga stabilitas sosial dan kepastian hukum di wilayahnya.¹⁴ Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini terletak pada fokus utamanya, penelitian sebelumnya membahas sengketa pertanahan secara umum, sedangkan penelitian ini lebih spesifik yaitu menelaah sengketa pertanahan terkait sertifikat tumpang tindih. Selain itu, penelitian sebelumnya hanya menyoroti mediasi sebagai salah satu penyelesaian sengketa

¹⁴ Wahdi, “*Peran Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Menangani Sengketa Pertanahan Di Kota Palopo*” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2023).

pertanahan, sedangkan penelitian ini membahas mengenai bagaimana proses mediasi dilaksanakan sebagai mekanisme penyelesaian sengketa tersebut.

3. Penelitian oleh Hasnan Hasbi (2020) dengan judul “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi di Badan Pertanahan Kota Makassar”, penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dan empiris. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, kesimpulannya adalah bahwa tahapan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi telah berjalan secara tepat dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Pelaksanaan mediasi oleh BPN, dengan batas waktu maksimal 30 hari, memungkinkan pengambilan keputusan atas suatu pengaduan dilakukan secara cepat, sehingga kepercayaan serta kepastian hukum dapat segera dirasakan oleh pihak pengadu maupun pihak yang diadukan.

Pelaksanaan mediasi masih terdapat beberapa kekurangan yaitu, khususnya pada aspek transparansi informasi. Alur laporan dan mekanisme mediasi belum ditampilkan secara terbuka di ruang pelayanan kantor BPN. Oleh karena itu, disarankan agar dipasang alat bantu informasi seperti banner di berbagai sudut kantor, guna meningkatkan efektivitas penyampaian informasi kepada masyarakat.¹⁵ Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada permasalahan yang dikaji dimana penelitian sebelumnya membahas bagaimana mediasi dapat digunakan dalam berbagai jenis sengketa tanah, seperti batas tanah, sengketa kepemilikan dan lain-

¹⁵ Hasnan Hasbi, “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Di Badan Pertanahan Kota Makassar,” *Pleno Jure* 9, no. 1 (2020): 36–46, <https://doi.org/10.37541/plenojure.v9i1.299>.

lain sedangkan dalam penelitian ini hanya fokus kepada kasus sertifikat tanah yang tumpang tindih saja.

4. Penelitian oleh Sumarni M. (2024) dengan judul penelitian “Konflik Kepemilikan Tanah Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palopo (Tinjauan Sosiologi Hukum Islam)”. Kesimpulan dari penelitian terdahulu adalah bahwa konflik kepemilikan tanah di Kota Palopo memiliki variasi yang cukup beragam dan dapat diklasifikasikan menjadi empat jenis utama. Pertama, sengketa batas tanah, yang mencakup ketidaksepakatan mengenai batas tanah serta tumpang tindih sertifikat. Kedua, konflik pemilikan tanah, meliputi sertifikat ganda, tanah yang dijual beberapa kali tanpa sepengetahuan pemilik, dan penyerobotan tanah. Ketiga, konflik waris, dan keempat, konflik antara pemerintah dan masyarakat atau badan hukum. Penyelesaian setiap sengketa pertanahan dilakukan secara menyeluruh dan berbeda-beda sesuai dengan karakteristik kasusnya.

Secara umum, proses penyelesaian meliputi pengumpulan dokumen bukti kepemilikan tanah, identifikasi pihak-pihak yang terlibat, mediasi, arbitrase dan jika mediasi tidak membuahkan hasil, penyelesaian dilakukan melalui jalur peradilan. Setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap, Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk melaksanakan hasil keputusan tersebut.¹⁶ Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah terletak pada fokus penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas mengenai sengketa batas tanah, konflik

¹⁶ Sumarni M., “*Konflik Kepemilikan Tanah Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palopo (Tinjauan Sosiologi Hukum Islam)*”, (Tesis, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2024).

pemilikan tanah, konflik waris dan konflik antara pemerintah dan masyarakat atau badan hukum. Sedangkan dalam penelitian ini fokus membahas mengenai sengketa sertifikat tumpang tindih yaitu mengenai faktor penyebabnya, proses pelaksanaan mediasi serta faktor pendukung dan penghambat keberhasilan mediasi dalam menyelesaikan sengketa sertifikat tumpang tindih.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Gita Achsari (2023), dengan judul “Kontribusi Kepala Desa Sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Salupao Kecamatan Lamasi Timur (Perspektif Siyash Syar’iyyah)”. Kesimpulan dari penelitian ini adalah peran Kepala Desa sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Salupao, Kecamatan Lamasi Timur, telah memiliki dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa serta Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa. Keduanya memuat ketentuan mengenai tanggung jawab dan kewenangan yang dimiliki oleh seorang kepala desa.

Berdasarkan Konsep Siyash Syar’iyyah, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua pendekatan, yakni al-Qadha (peradilan) dan Tahkim, di mana para pihak yang bersengketa menunjuk seorang hakam sebagai penengah atau pihak yang memediasi. Bila proses penyelesaian difokuskan pada perdamaian namun terdapat pelanggaran atas larangan tertentu, maka hal tersebut menjadi ranah al-Qadha. Proses mediasi oleh Kepala Desa di Desa Salupao sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2014, sejalan dengan nilai-nilai siyash syar’iyyah yang menitikberatkan pada kemaslahatan masyarakat. Jika ditinjau dari perspektif Siyash Syar’iyyah, maka peran Kepala Desa Salupao Kecamatan

Lamasi Timur sebagai penengah dalam konflik pertanahan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip tersebut. Namun demikian, pelaksanaannya belum dapat dikatakan optimal, yang terlihat dari masih adanya sejumlah kasus yang belum terselesaikan, serta hanya satu perkara yang berhasil diselesaikan melalui mediasi oleh kepala desa di wilayah tersebut.¹⁷ Adapun perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti nantinya adalah mengenai fokus penelitian dimana pada penelitian sebelumnya membahas mengenai peran Kepala Desa sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan dan mediator yang digunakan bukan Kepala Desa melainkan mediator yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo.

B. Deskripsi Teori

1. Sengketa Pertanahan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, atau perselisihan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Bab 1 Pasal 1 membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa, konflik, atau perkara tanah. Sengketa pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

¹⁷ Gita Achsari, “Kontribusi Kepala Desa Sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Salupao Kecamatan Lamasi Timur (Perspektif Siyasa Syar’iyyah)”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2023).

Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Perkara pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.¹⁸

Sengketa tanah adalah masalah umum dalam bidang agraria yang berdampak luas pada masyarakat. Para ahli memiliki beragam definisi sengketa tanah, disesuaikan dengan perspektif hukum dan kebijakan agraria mereka. Berikut ini beberapa pengertian sengketa tanah menurut para ahli:

- a. Rusmadi Murad, mendefinisikan sengketa tanah (atau sengketa hak atas tanah) sebagai perselisihan hukum yang muncul dari keluhan atau tuntutan hak atas tanah oleh individu atau lembaga. Keluhan ini dapat berkaitan dengan status, prioritas, atau kepemilikan tanah, dengan harapan penyelesaian dapat dicapai secara administratif sesuai peraturan yang berlaku.¹⁹
- b. Suyud Margono, menjelaskan bahwa sengketa umumnya bermula dari situasi di mana satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, diawali oleh ketidakpuasan yang bersifat subjektif dan tertutup.²⁰
- c. Boedi Harsono, mengartikan sengketa tanah sebagai perselisihan yang timbul karena adanya tindakan atau kejadian hukum terkait sebidang tanah tertentu.

Untuk mencegah sengketa, penting bagi seseorang untuk memahami definisi

¹⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni 1991). 22.

²⁰ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000).

"tanah" dan aturan-aturan yang mengaturnya sebelum melakukan tindakan hukum atau menerima dampak dari peristiwa hukum terkait tanah.²¹

2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

a. Sengketa Batas Tanah

Sengketa batas tanah merupakan perselisihan yang timbul akibat perbedaan lokasi, posisi, maupun kejelasan batas antara dua bidang tanah yang saling berbatasan. Contoh kasus perbedaan persepsi letak batas, pergeseran tanda batas, tumpang tindih kepemilikan dan batas tanah yang tidak jelas.

b. Sengketa Kepemilikan

Sengketa kepemilikan adalah perselisihan atau konflik yang timbul akibat adanya lebih dari satu pihak yang mengajukan klaim atas tanah kepemilikan sah terhadap satu bidang tanah yang sama. Contoh kasus Sertifikat ganda, jual beli bermasalah, sengketa warisan, pemalsuan dokumen.

c. Sengketa Administrasi

Sengketa Administrasi merupakan sengketa yang timbul dikarenakan adanya keputusan atau tindakan administrasi di bidang pertanahan yang ditetapkan oleh pejabat berwenang. Contoh kasus Penolakan permohonan, kesalahan data sertifikat, pembatalan hak, kesalahan pengukuran.

d. Sengketa Tanah Adat

Sengketa Tanah Adat merupakan perselisihan yang berkaitan dengan penguasaan dan pengelolaan hak ulayat, tanah adat, atau tanah komunal yang

²¹ Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), 18

dimiliki oleh masyarakat hukum adat. Contoh kasus Pelanggaran hak ulayat, pengakuan tanah adat, konflik dengan investor dan pembagian tanah komunal.²²

3. Tumpang Tindih

Tumpang tindih dalam Kamus Besar bahasa Indonesia berarti bersusun-susun, tindih-menindih, bertumpuk-tumpuk, bercampur aduk, saling berbeda (bertentangan).²³ Tumpang tindih sertifikat tanah (*overlapping*) adalah peristiwa ketika terdapat lebih dari satu dokumen kepemilikan atas tanah dengan lokasi yang sama secara keseluruhan maupun sebagian, sedangkan pemiliknya bisa sama atau berbeda.²⁴ Secara umum, ini menggambarkan kondisi di mana suatu hal atau objek menutupi atau menindih hal atau objek lain.

Tumpang tindih sertifikat dapat terjadi karena adanya pergeseran titik koordinat dalam peta penunjukan sertifikat yang umumnya dipicu oleh faktor-faktor seperti bencana alam, perubahan struktur tanah, maupun bangunan. Kondisi ini kemudian memunculkan persoalan pertanahan, permasalahan tumpang tindih biasanya teridentifikasi pada saat dilakukan pengecekan terhadap luas tanah, di mana akan muncul titik koordinat sebagai acuan. Jika terjadi pergeseran pada titik awal yang ditunjukkan dalam peta pendaftaran tanah, maka dibutuhkan ketelitian serta penegakan hukum yang ditunjang oleh administrasi yang akurat. Secara

²² ATR/BPN Kabupaten Klaten, 2025. <https://atrbpnkabklaten.com/profil/>

²³ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi *Lux* (Semarang: CV. Widya Karya, 2005) hlm. 596.

²⁴ Siti Hardianti Rukmana Manurung, Abdul Sadad, "Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) Di Kota Pekanbaru," *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 4, No. 2 (2017).

lapangan, tumpang tindih sertifikat biasanya disebabkan oleh kesalahan dalam penetapan batas saat pengukuran tanah, tidak tersedianya peta ukur secara rinci di wilayah penunjukan, serta adanya ketidaksesuaian pada dokumen bukti kepemilikan tanah.

Apabila terjadi permasalahan dalam penunjukan lokasi tanah berdasarkan titik koordinat, maka penyelesaiannya diupayakan melalui proses mediasi antar pihak yang bersengketa. Jalur non-litigasi menjadi pendekatan yang diutamakan oleh BPN guna menciptakan solusi yang adil bagi semua pihak (*win-win solution*).²⁵

4. Penyelesaian Sengketa

a. Pengertian Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Menurut pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu *Alternative Dispute Resolution* (ADR), alternatif penyelesaian sengketa merupakan cara untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang dipilih dan disetujui oleh para pihak.²⁶ Ada lima cara penyelesaian sengketa melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR) meliputi: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Penilaian ahli yang menjadi ruang lingkup teori penyelesaian sengketa meliputi:

1) Jenis-jenis sengketa;

²⁵ Kadek Julia Mahadewi, I Gusti Ayu Sri Adinda, "Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh SWA Law Office," *Jurnal Hukum Agama Hindu* 14, no. 1 (2024): 1–23.

²⁶ Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- 2) Faktor penyebab timbulnya sengketa;
- 3) Strategi dalam penyelesaian sengketa.²⁷

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Bab I Pasal 1 Ayat 12, bahwa Penyelesaian Kasus selanjutnya disebut penyelesaian adalah keputusan yang diambil terhadap kasus sebagai tindak lanjut dari penanganan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui pengadilan, *Alternative Dispute Resolution* (ADR), dan melalui lembaga adat.²⁸

b. Bentuk Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 cara yaitu melalui pengadilan atau litigasi dan diluar pengadilan atau Non-Litigasi.

1) Penyelesaian sengketa melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yang dikenal dengan istilah litigasi, merupakan proses penyelesaian konflik yang dilakukan dengan tata cara peradilan, di mana hakim memiliki kewenangan penuh untuk mengatur serta memberikan putusan atas perkara tersebut. Dalam mekanisme ini, para pihak yang bersengketa saling berhadapan di hadapan pengadilan guna mempertahankan hak

²⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1991), 2.

²⁸ PERMEN ATR/BPN 21 tahun 2020, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan," PERMEN ATR BPN No. 21 tahun 2020 (2020)

masing-masing. Penyelesaian melalui litigasi umumnya menghasilkan putusan yang bersifat *win-lose solution*, di mana hanya satu pihak yang dinyatakan menang, sementara pihak lainnya kalah.²⁹

2) Penyelesaian sengketa secara non-litigasi yang terbagi menjadi 5 yaitu:

Berdasarkan pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, bentuk-bentuk alternatif penyelesaian sengketa merupakan mekanisme penyelesaian diluar proses peradilan yang meliputi beberapa metode berikut:

a) Konsultasi

Konsultasi merupakan proses komunikasi bersifat pribadi antara seorang klien dan konsultan, di mana konsultan memberikan pandangan, saran, atau pertimbangan profesional sesuai kebutuhan klien.

b) Negosiasi

Negosiasi adalah upaya penyelesaian sengketa secara langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama melalui komunikasi dan kerja sama yang saling menguntungkan.

c) Mediasi

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan mempertemukan para pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan bersama dengan bantuan pihak ketiga yang netral (mediator).³⁰ Mekanisme penyelesaian sengketa melalui

²⁹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), 35.

³⁰ Anita, dkk, "Perlindungan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pelanggaran Terhadap Dana Nasabah di Pasar Modal", *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law* Vol 8, No. 2 (September 2023), hlm. 77

perundingan yang difasilitasi oleh pihak ketiga yang netral, yaitu mediator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan.

d) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa dengan melibatkan seorang konsiliator yang membantu para pihak menemukan solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak

e) Penilaian para ahli

Penilaian ahli adalah pemberian pendapat oleh seorang ahli yang memiliki kompetensi di bidang tertentu terkait aspek teknis dari sengketa yang dihadapi.³¹

c. Tahapan Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Mekanisme penyelesaian terhadap sengketa pertanahan telah diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam ketentuan tersebut, konflik dan kasus pertanahan digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi:

- a) Kasus Berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik dan keamanan
- b) Kasus Sedang merupakan kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui

³¹ Frans Hendra Winarta, 2011, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional dan Internasional*, (Jakarta:Sinar Grafika), hal 7-8, dikutip dalam Dimas Eko Romadhoni, *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022), 54.

pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan

- c) Kasus Ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.³²

Adapun prosedur penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan tercantum dalam Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, di mana proses penanganannya dilakukan melalui beberapa tahapan, meliputi:

- 1) Gelar awal
- 2) Penelitian
- 3) Ekspos Hasil Penelitian
- 4) Rapat Koordinasi
- 5) Gelar Akhir
- 6) Penyelesaian Kasus

Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan dengan tahapan penanganan secara berurutan, kecuali untuk klasifikasi kasus sedang dan kasus ringan.³³

Penanganan kasus dinyatakan selesai dengan kriteria-kriteria berikut ini

- a) Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final berupa keputusan pembatalan, perdamaian atau surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.

³² Permen ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 5.

³³ Permen ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 6.

- b) Kriteria Dua (K2) berupa surat petunjuk penyelesaian kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain. Kemudian surat rekomendasi penyelesaian kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari kantor pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan kepada Menteri.
- c) Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.³⁴

5. Mediasi

a. Pengertian Mediasi dan Mediator

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada Pasal (1) ayat (11) disebutkan bahwa Mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.³⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga di penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat sedangkan mediator adalah perantara.³⁶

³⁴ Permen ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 17.

³⁵ Permen ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 1.

³⁶ Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi *Lux* (Semarang:CV. Widya Karya, 2005) hlm 315.

Mediator merupakan pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.³⁷ Mediator memiliki peran penting dalam proses mediasi, yakni mengatur jalannya pertemuan, memimpin serta mengarahkan diskusi, menjaga keseimbangan dalam interaksi kedua belah pihak, serta membimbing mereka menuju tercapainya kesepakatan bersama. Mediator juga berfungsi sebagai fasilitator yang membantu para pihak dalam menemukan solusi penyelesaian secara mandiri. Perannya sangat penting dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan proses mediasi. Mediator dapat melaksanakan tugasnya dengan tingkat peran yang bervariasi, mulai dari yang bersifat pasif hingga aktif, yang mencerminkan tingkat kemampuan dan keterampilan (*skill*) yang dimiliki oleh mediator tersebut. Penunjukan mediator sebagai pihak ketiga bertujuan untuk membantu para pihak yang sedang bersengketa tanah agar dapat mencapai solusi atas masalah yang mereka hadapi.³⁸

b. Perilaku Wajib Mediator

Mahkamah Agung mengeluarkan pedoman perilaku bagi mediator yang sudah bersertifikat agar praktik mediasi tidak merugikan para pihak yang bersengketa dan tercapainya tujuan sistem peradilan yaitu penyelesaian sengketa secara adil, murah, dan memuaskan para pihak, di perlukan adanya seperangkat aturan perilaku yang dapat mengikat orang-orang yang menjalankan fungsi

³⁷Mahkamah Agung RI Pengadilan Agama Kuningan, "Mediator," 2021, <https://www.pa-kuningan.go.id/layanan-hukum/layanan-mediiasi/mediator>.

³⁸Gita Achsari, "Kontribusi Kepala Desa Sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Salupao Kecamatan Lamasi Timur (Perspektif Siyasah Syar'iyah)," (Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2022).

mediator dalam kerangka Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008. Adapun beberapa perilaku wajib dimiliki oleh mediator sebagaimana dalam pedoman perilaku mediator dalam PERMA No. 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan:

1) Tanggung jawab terhadap para pihak

Seorang mediator wajib bertanggungjawab dalam memelihara dan mempertahankan ketidakberpihakannya, mediator dilarang memengaruhi atau mengarahkan para pihak untuk memberi keuntungan pribadi bagi mediator, mediator harus beritikad baik serta tidak mengorbankan kepentingan para pihak.³⁹

2) Menjaga kerahasiaan proses

Mediator wajib memelihara kerahasiaan, baik dalam bentuk perkataan maupun catatan yang terungkap dalam proses mediasi dan wajib memusnahkan catatan-catatan dalam proses mediasi, setelah berakhirnya proses mediasi.⁴⁰

3) Menghindari Benturan Kepentingan

Seseorang dilarang untuk menjadi mediator dalam sebuah kasus sengketa yang diketahui bahwa keterlibatannya akan menimbulkan benturan kepentingan, apabila mediator mengetahui adanya benturan kepentingan maka wajib menyatakan mundur sebagai mediator.⁴¹

4) Kinerja Proses Mediasi

³⁹ Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB I, Pasal 3.

⁴⁰ Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB II, Pasal 5.

⁴¹ Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB II, Pasal 6.

Mediator wajib menyelenggarakan proses mediasi sesuai dengan jadwal yang telah disepakati para pihak, serta melaksanakannya secara adil dan seimbang bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu, mediator wajib berkewajiban menunda atau segera mengakhiri proses mediasi apabila salah satu pihak atau semua pihak menyalahgunakan proses tersebut atau menunjukkan iktikad tidak baik.⁴²

5) Kemampuan/Keterampilan

Mediator diharapkan untuk senantiasa mengembangkan kemampuan dan keterampilan tentang mediasi melalui pendidikan, pelatihan, seminar dan konferensi.⁴³

6) Honorarium

Mediator yang berhak menerima honorarium dari para pihak wajib terlebih dahulu membuat kesepakatan tertulis mengenai besarnya honorarium sebelum menjalankan mediasi. Mediator dilarang menerima honorarium berdasarkan hasil mediasi maupun menerima hadiah atau pemberian lain dari pihak manapun selama proses mediasi berlangsung, kecuali honorarium yang telah disetujui.⁴⁴

c. Prinsip-Prinsip Mediasi

David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Charlton tentang lima prinsip dasar mediasi. Lima prinsip ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi yakni: *confidentiality, volunteer, empowerment, neutrality, a unique solution.*

⁴² Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB II, Pasal 7.

⁴³ Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB II, Pasal 8.

⁴⁴ Pedoman Perilaku Mediator Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan. BAB II, Pasal 9.

1) Kerahasiaan atau *confidentiality*

Kerahasiaan yang dimaksud di sini berarti bahwa semua hal yang terjadi selama pertemuan antara mediator dan pihak-pihak yang bersengketa harus dijaga dan tidak boleh disebarluaskan ke publik atau media oleh siapapun. Mediator wajib menjaga kerahasiaan isi proses mediasi dan disarankan untuk memusnahkan seluruh dokumen terkait setelah mediasi selesai. Selain itu, mediator tidak dapat dipanggil sebagai saksi di pengadilan terkait kasus yang diselesaikan melalui mediasi. Para pihak yang bersengketa juga diharapkan saling menghormati kerahasiaan isu dan kepentingan masing-masing, sehingga mereka merasa aman untuk mengemukakan masalah secara terbuka. Jaminan ini sangat penting agar kebutuhan dan kepentingan para pihak dapat terungkap secara jelas dalam proses penyelesaian sengketa.

2) Sukarela atau *Voluntariness*.

Setiap pihak yang terlibat dalam sengketa datang ke proses mediasi berdasarkan keinginan dan kesadaran sendiri tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun, baik dari dalam maupun luar.

3) Pemberdayaan atau *Empowerment*.

Prinsip ini berlandaskan pada anggapan bahwa individu yang bersedia mengikuti mediasi sebenarnya memiliki kemampuan untuk merundingkan persoalan mereka sendiri dan mencapai kesepakatan yang diharapkan. Kemampuan tersebut perlu dihargai dan diakui, sehingga setiap solusi yang dihasilkan sebaiknya tidak dipaksakan oleh pihak luar. Penyelesaian sengketa hendaknya berasal dari

pemberdayaan masing-masing pihak, karena hal ini akan meningkatkan kemungkinan penerimaan terhadap hasil kesepakatan.

4) Netralitas (*Neutrality*).

Dalam proses mediasi, peran mediator sebatas sebagai fasilitator yang membantu kelancaran jalannya mediasi, sementara substansi atau isi dari penyelesaian tetap sepenuhnya berada di tangan para pihak yang bersengketa. Mediator hanya berwenang memastikan proses mediasi berlangsung dengan baik, tanpa mengambil alih keputusan. Seorang mediator tidak bertindak seperti hakim atau juri yang menentukan siapa yang benar atau salah, juga tidak berpihak atau memaksakan solusi kepada pihak-pihak yang terlibat.

5) Solusi yang unik (*a unique solution*).

Solusi yang dihasilkan dari mediasi tidak selalu harus mengikuti ketentuan hukum formal, melainkan dapat lahir dari proses kreatif antara para pihak. Oleh karena itu, hasil mediasi umumnya lebih mencerminkan kehendak bersama para pihak yang terlibat, dan hal ini sejalan dengan prinsip pemberdayaan masing-masing pihak dalam mencari penyelesaian yang saling menguntungkan.⁴⁵

6. Mediasi dalam Perspektif Hukum Islam (*Al-ṣulḥ*)

Secara bahasa, istilah *al-ṣulḥ* berasal dari Bahasa Arab yang berarti “damai”, “persetujuan”, atau “penyelesaian”. Sedangkan secara istilah, *al-ṣulḥ* merujuk pada suatu akad atau perjanjian yang bertujuan mengakhiri perselisihan antara dua pihak secara damai. konsep ini digunakan dalam konteks penyelesaian

⁴⁵ Syahrizal Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat & Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

sengketa dan menekankan musyawarah atau mediasi untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan serta menyelesaikan konflik secara harmonis.⁴⁶

Penyelesaian sengketa melalui konsep *al-sulh* (perdamaian) menekankan pentingnya penyelesaian konflik secara damai, adil, dan berorientasi pada maslahat, yaitu menghadirkan manfaat yang lebih besar bagi semua pihak. Dalam islam, sulh tidak hanya dipahami sebagai mekanisme hukum, tetapi juga sebagai cerminan nilai-nilai luhur yang menjaga harmonis sosial dan memperkuat persaudaraan antar sesama. Sebagai metode alternatif, penyelesaian sengketa *sulh* sangat dianjurkan karena menekankan kesepakatan bersama yang bersifat sukarela, menjaga hubungan baik, serta menghindari permusuhan yang berkepanjangan. Penyelesaian sengketa melalui sulh juga merupakan salah satu cara untuk menjaga stabilitas masyarakat dan mencegah fitnah yang lebih besar terutama ketika putusan pengadilan justru berpotensi memperuncing konflik.⁴⁷

Keberadaan *al-sulh* sebagai metode penyelesaian sengketa secara damai telah ditegaskan dalam Al-Qur'an. Allah SWT berfirman dalam berdasarkan Q.S Al-Hujurat 49: 9-10

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا ۚ فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ ۚ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا ۗ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ٩

Terjemahannya:

“Jika ada dua golongan orang-orang mukmin bertikai, damakailah keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat aniaya terhadap (golongan)

⁴⁶ Yuniartik, “Penyelesaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Perspektif Tradisi Islam Klasik”, *HUMANITIS : Jurnal Humaora, Sosial dan Bisnis* Vol. 1, No. 2 (Agustus 2023), hal. 127.

⁴⁷ Maria Rosalina, Muhammad Arifin dan Faridwajdi, “Konsep Mediasi Syariah dalam Perspektif Hukum Islam: Analisis terhadap konsep keadilan islam”, *Jurnal Umsu Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* Vol. 4, No. 1, 2025.

yang lain, perangilah (golongan) yang berbuat aniaya itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah SWT. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah SWT), damaikanlah keduanya dengan adil. Bersikaplah adil! Sesungguhnya Allah SWT mencintai orang-orang yang bersikap adil.”⁴⁸

Surah Al-Hujurat ayat 9 menjelaskan bahwa jika ada dua golongan orang mukmin berperang maka harus diusahakan perdamaian antara kedua pihak yang bermusuhan itu dengan jalan berdamai sesuai ketentuan hukum Allah berdasarkan keadilan untuk kemaslahatan mereka yang bersangkutan. Jika setelah diusahakan perdamaian itu masih ada yang yang membangkang dan tetap juga berbuat aniaya terhadap golongan yang lain, maka golongan yang agresif yang berbuat aniaya itu harus diperangi sehingga mereka kembali untuk menerima hukum Allah. Jika golongan yang membangkang itu telah tunduk dan kembali kepada perintah Allah, maka kedua golongan yang tadinya bermusuhan itu harus diperlakukan dengan adil dan bijaksana, penuh kesadaran sehingga tidak terulang lagi permusuhan seperti itu di masa yang akan datang. Allah memerintahkan supaya mereka tetap melakukan keadilan dalam segala urusan mereka, karena Allah menyukainya dan akan memberi pahala kepada orang-orang yang berlaku adil dalam segala urusan.

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ
تُرْحَمُونَ ﴿٩﴾

Terjemahannya:

“Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati.”⁴⁹

⁴⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Tafsir Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Hujurat: 49, diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> pada tanggal 28 Oktober 2025.

⁴⁹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Tafsir Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Hujurat: 49, diakses dari <https://quran.kemenag.go.id> pada tanggal 28 Oktober 2025.

Di dalam Q.S. Al-Hujurat ayat 10, Allah menerangkan bahwa sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, sebab mereka itu satu dalam keimanan, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu yang sedang berselisih atau bertikai satu sama lain dan bertakwalah kepada Allah dengan melaksanakan perintahnya antara lain mendamaikan kedua golongan yang saling bermusuhan itu agar kamu mendapat rahmat persaudaraan dan persatuan.⁵⁰

Ayat ini menekankan perintah Allah untuk mendamaikan pihak yang berselisih, bahkan dalam konflik yang lebih besar sekalipun. Prinsip perdamaian dan keadilan yang terkandung dalam ayat ini menjadi landasan kuat bagi praktik mediasi dalam islam, di mana mediator dituntut bersikap adil dan mengutamakan persaudaraan di atas kepentingan pribadi.

Beberapa prinsip mediasi dalam hukum islam, yaitu sebagai berikut:

a) *Islah* (Perdamaian)

Mediasi dalam islam berlandaskan upaya islah, yaitu memperbaiki hubungan para pihak dan menghindari pertikaian berkepanjangan. Tujuan utamanya bukan menentukan siapa yang salah atau benar tetapi mencapai perdamaian yang diridhai kedua belah pihak.

b) *Al-adl* (Keadilan)

Mediator wajib bersikap adil, tidak memihak, dan tidak dipengaruhi faktor emosional atau kepentingan tertentu. Keputusan atau kesepakatan harus mencerminkan keadilan syariah.

⁵⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Tafsir Al-Qur'an dan Terjemahannya*, "Surah Al-Hujurat Ayat 9-10", dalam Qur'an Kemenag, diakses melalui <https://quran.kemenag.go.id> pada tanggal 28 Oktober 2025.

c) *Al-rida* (Kerelaan/Kesukarelaan)

Mediasi menurut hukum islam hanya sah apabila kedua pihak masuk ke proses dengan sukarela dan tanpa paksaan. Kesepakatan yang dihasilkan juga harus didasarkan pada kerelaan penuh.

d) *Musawah* (Kesetaraan)

Semua pihak memiliki kedudukan setara dalam proses mediasi. Tidak boleh ada yang didahulukan atau dilebihkan hanya karena status sosial, ekonomi, atau gender.

e) *Syura* (Musyawarah/Konsultasi)

Mediasi merupakan bentuk syura yang mendorong diskusi terbuka, dialog, dan pencarian solusi terbaik bersama, dengan menimbang kemaslahatan bagi semua pihak.

f) *Maslahah* (Kemaslahatan/Kemanfaatan)

Setiap hasil mediasi harus membawa manfaat dan menghindari mudarat. Prinsip ini sangat penting terutama dalam konteks sengketa.⁵¹

7. Kepemilikan dan Hak atas Tanah

Legalitas kepemilikan tanah di Indonesia diatur oleh dua era hukum utama, pertama sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 yang terdapat hukum yang berlaku meliputi *agrari switch* dan hukum adat yang terbagi menjadi aturan pemerintah Belanda dan aturan pribumi (swapraja). Pada masa ini, jenis hak kepemilikan tanah yang diakui antara lain hak *eigendom*, hak *erfpacht*,

⁵¹ Arminsyah, Vito Dasrianto dan Elva Mahmudi, "The Concept of Mediation in The Perspective of Islamic Law an Law in Indonesian", *AJIS : Academic Journal of Islamic Student* Vol. 9, No. 2 (2024).

hak *opstal*, dan hak *gebruik*. Kedua setelah Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 diberlakukan, hukum pertanahan di Indonesia menjadi lebih terstruktur dan berpedoman pada Undang-Undang Pokok Agraria. Legalitas kepemilikan tanah kini dikelompokkan menjadi tujuh jenis sertifikat, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan
- c. Sertifikat Hak Guna Usaha
- d. Hak Pengelolaan
- e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- f. Hak Pakai
- g. Sertifikat Wakaf

Meskipun bukti kepemilikan tanah non-sertifikat seperti *letter C*, *letter D*, *petok*, atau PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) masih diakui, Peraturan Kepala Badan Pertanahan (PERKABAN) Tahun 2012 menegaskan bahwa bukti hak milik sebaiknya berbentuk sertifikat tanah. Hal ini penting untuk memudahkan proses peralihan hak, seperti jual beli, pemecahan, atau hibah. Oleh karena itu, masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah disarankan untuk mengkonversi bukti kepemilikan lama mereka menjadi sertifikat tanah.⁵²

Hak atas tanah merupakan bagian penting dari sistem hukum agraria nasional yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Negara Indonesia sebagai Negara hukum memiliki tanggung jawab

⁵² Rizka Amelia Armin.,dkk “Penyuluhan Hukum “Manfaat Legalitas Kepemilikan Tanah di Desa Jenne Maeja Kabupaten Luwu”,” *To Maega / Jurnal Pengabdian Masyarakat* Vol. 6, No. 1 (Februari 2023):167-16, DOI: <http://dx.doi.org/10.35914/tomaega.v6i1.1553>.

untuk menjamin pemanfaatan tanah secara adil dan merata bagi seluruh warga Negara. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan pemerintah dalam memperoleh tanah untuk berbagai pembangunan terkhusus untuk pembangunan kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria yang menegaskan bahwa seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial.⁵³

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki.⁵⁴ Berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa macam-macam hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah⁵⁵:

a. Hak milik,

Hak milik adalah bentuk hak atas tanah yang paling kuat, bersifat turun-temurun, dan memberikan kewenangan yang paling penuh kepada pemegangnya sebagaimana tercantum dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, makna “Terkuat dan Terpenuh” tidak menjadikan hak tersebut bersifat mutlak atau tidak dapat diganggu gugat, melainkan digunakan untuk

⁵³ Rahmatullah, Rizka Amelia Armin, Nurul adliyah, “Eksistensi Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law* 7, No. 1 (Maret 2022).

⁵⁴ Muhammad Faniawan Asriansyah, “Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Di Indonesia,” 2023, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-NegaraAsingAtas-Tanah-di-Indonesia.html>.

⁵⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut “UUPA”, Pasal 16.

membedakannya dari hak-hak lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Walaupun hak milik memberikan wewenang yang luas kepada pemiliknya, penggunaannya tetap harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, di mana tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu, apabila tanah diperlukan untuk kepentingan umum, maka kepentingan pribadi dapat dikesampingkan dengan pemberian ganti rugi yang sepatutnya.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa Subjek hak milik atas tanah, yaitu :

- a) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

⁵⁶ Rahmatullah, Rizka Amelia Armin, Nurul adliyah, "Eksistensi Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law* 7, No. 1 (Maret 2022), hlm. 39-40.

- d) Selama seseorang disamping kewarga-negaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.⁵⁷

Berdasarkan Pasal 27 UUPA, Penghapusan Hak milik akan terjadi apabila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara
 - a) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c) Karena diterlantarkan;
 - d) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

2. Tanahnya musnah.⁵⁸

- b. Hak guna usaha,

Hak guna usaha berdasarkan pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁵⁹

- c. Hak guna bangunan,

Berdasarkan Pasal 36 UUPA disebutkan bahwa Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan

⁵⁷ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

⁵⁸ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

⁵⁹ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶⁰

d. Hak pakai,

Pada Pasal 41 UUPA disebutkan bahwa Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-Undang ini.⁶¹

e. Hak sewa,

Berdasarkan Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.⁶²

f. Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan,

⁶⁰ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

⁶¹ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

⁶² Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960).

Pasal 46 UUPA yang berbunyi Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶³

g. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pada Pasal 47 UUPA disebutkan bahwa Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain, hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶⁴

h. Hak guna ruang angkasa.

Berdasarkan Pasal 48 UUPA, Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.⁶⁵

i. Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Pada Pasal 49 UUPA, Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal

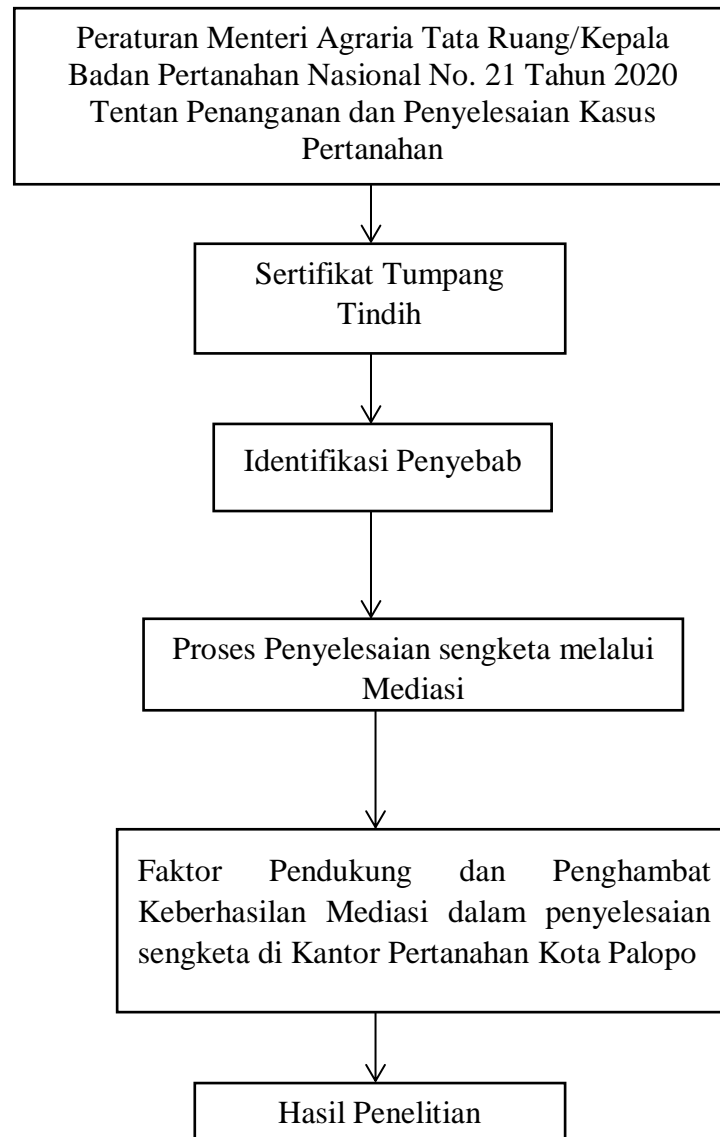
⁶³ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (1960).

⁶⁴ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (1960).

⁶⁵ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (1960).

(14) dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶⁶

C. Kerangka Pikir



Gambar 2.1 Kerangka pikir

⁶⁶ Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" (1960).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yaitu penelitian yang berfokus pada analisis terhadap data informasi yang diperoleh secara mendalam, data yang diperoleh tidak dalam bentuk kuantitatif atau angka. Data dikumpulkan melalui observasi langsung di lokasi penelitian dan catatan lapangan yang dibuat oleh peneliti. Selain itu, informasi juga diperoleh melalui wawancara dengan para informan yang bersangkutan. Pengumpulan data juga dilengkapi dengan dokumentasi dan berbagai sumber pendukung lainnya untuk memperkuat hasil penelitian.⁶⁷

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum empiris, yaitu proses yang dimulai dengan penelusuran data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literature dan hasil penelitian sebelumnya untuk membangun dasar teoritis. Setelah itu, penelitian dilanjutkan dengan proses pengumpulan data primer melalui kegiatan lapangan seperti wawancara dan observasi. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum empiris bertujuan untuk memahami hukum dalam kenyataan, yaitu bagaimana suatu ketentuan hukum benar-benar berfungsi dan diterapkan dalam kehidupan masyarakat.⁶⁸

⁶⁷ Muammar Arafat, Ulfa, "Model Pengembangan Kebijakan Pelayanan Perizinan Berbasis Electronic Government Di Kota Palopo", *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik* 5 (2020), hlm.60. doi:10.25077/jakp.

⁶⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 52

C. Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada kajian mengenai penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo. Penelitian hanya memfokuskan pada faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo, pelaksanaan proses mediasi oleh Kantor Pertanahan, dan faktor pendukung dan penghambat keberhasilan mediasi. Penelitian ini tidak membahas penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau mekanisme penyelesaian sengketa lainnya diluar mediasi.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini bertempat di Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Palopo yang beralamat di Jalan Andi Jemma Nomor 124, Kelurahan Tempotikkka, Kecamatan Wara, Kota Palopo. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada kewenangan Kantah ATR/BPN Kota Palopo sebagai lembaga resmi yang menangani penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi.

E. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pejabat dari ATR/BPN Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Palopo, dan Mediator. Informasi yang dihimpun dari wawancara tersebut dimanfaatkan untuk menggali apa penyebab sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo, bagaimana proses mediasi dilaksanakan, dan faktor pendukung dan

penghambat keberhasilan mediasi dalam penerapan penyelesaian sengketa di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari berbagai sumber, antara lain peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, dokumen resmi, serta penelitian terdahulu yang relevan dengan penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi. Data tersebut digunakan sebagai bahan pendukung untuk memperkuat analisis serta pembahasan dalam penelitian ini.

F. Definisi Istilah

1. Sengketa Tanah

Sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁶⁹

2. Sertifikat Tumpang Tindih

Sertifikat Tumpang Tindih adalah kondisi di mana dua atau lebih sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh pihak berwenang yang objeknya berada di lokasi atau bidang tanah yang sama atau saling tumpang tindih sebagian dan pemiliknya orang yang berbeda.

3. Penyelesaian Sengketa

Pengertian penyelesaian menurut KBBI adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan. Sedangkan pengertian sengketa menurut KBBI adalah perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan; pertikaian; perselisihan; perkara (dalam

⁶⁹Sekar Aqillah Indraswari, "Sengketa Tanah: Pengertian, Jenis Kasus, Dan Penyebabnya," 2024, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7322589/sengketa-tanah-pengertian-jenis-kasus-dan-penyebabnya>.

pengadilan). Sehingga pengertian penyelesaian sengketa adalah suatu proses, cara, perbuatan untuk menyelesaikan perselisihan, perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, perkara, ataupun pertikaian (dalam pengadilan).

4. Mediasi

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata Mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.⁷⁰ Pengertian mediasi yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia mengandung tiga unsur penting. Pertama, mediasi merupakan proses penyelesaian perselisihan atau sengketa yang terjadi antar dua pihak atau lebih. Kedua, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak-pihak yang berasal dari luar pihak yang bersengketa. Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tersebut bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan apa-apa dalam pengambilan keputusan.⁷¹

5. Mediator

Mediator adalah pihak ketiga yang bersifat netral dan berperan membantu para pihak yang bersengketa dalam proses perundingan dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui musyawarah tanpa adanya unsur paksaan.⁷²

6. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan Kementerian Agraria yang disebut Kantah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

⁷⁰ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)* (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988).

⁷¹ Syahrizal Abbas, *Mediasi: Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*, 1st ed. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

⁷² Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan" (2008).

(ATR/BPN) di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.⁷³ Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:⁷⁴

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

7. Kota Palopo

Palopo merupakan sebuah Kota yang terletak di Provinsi Sulawesi Selatan yang menjadi lokasi tempat dilakukannya penelitian.

G. Teknik Pengumpulan Data

⁷³ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional ATR/KBPN Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, (2020).

⁷⁴ Permen Nomor 17 Tahun 2020.

Teknik pengumpulan data adalah metode atau cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi atau data yang diperlukan dalam suatu penelitian. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri yaitu sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap objek penelitian. Teknik ini digunakan untuk mengamati langsung peristiwa yang terjadi di lapangan, sehingga peneliti dapat menentukan alat ukur yang tepat dalam penelitian.⁷⁵

2. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data yang menggunakan daftar pertanyaan baku yang telah disusun sebelumnya. Setiap responden diberikan pertanyaan yang sama sehingga proses wawancara berlangsung lebih terarah dan konsisten.⁷⁶ Wawancara dilakukan dengan pegawai Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Palopo dan Mediator mediasi (Pejabat/pegawa Kantah).

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan memanfaatkan dokumen tertulis, foto, atau arsip lain yang relevan dengan penelitian.⁷⁷ Dalam penelitian ini, dokumentasi mencakup dokumen resmi dari Kantor Pertanahan

⁷⁵ Salmaa, "Teknik Pengumpulan Data: Pengertian, Jenis, Dan Contoh," 2023, <https://penerbitdeepublish.com/teknik-pengumpulan-data/>.

⁷⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009), Hlm. 233.

⁷⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009), Hlm. 240.

seperti Berita Acara, Surat undangan pemanggilan para pihak maupun jumlah data kasus yang terdaftar di kantor pertanahan kota Palopo.

H. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif merupakan tahapan penelusuran dan penyusunan data secara terstruktur berdasarkan catatan lapangan yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan metode lainnya. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data hukum empiris, yang bertujuan untuk menggambarkan dan memahami bagaimana proses mediasi diterapkan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi. Langkah-langkah analisis data yaitu:

1) Reduksi data

Reduksi data merupakan proses menyederhanakan data yang dilakukan dengan cara merangkum, dan memilih informasi yang sesuai dengan fokus penelitian perhatian pada aspek-aspek yang dianggap penting untuk kemudian diidentifikasi tema dan polanya. Melalui proses reduksi ini data menjadi lebih jelas dan terstruktur sehingga memudahkan peneliti dalam melakukan tahap pengumpulan data berikutnya maupun ketika membutuhkan data tertentu di kemudian hari.⁷⁸ Proses ini mencakup pengumpulan serta pengelompokan data hasil wawancara dengan Pegawai ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Palopo dan Mediator yang kemudian diklasifikasikan ke dalam beberapa kategori seperti faktor

⁷⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009), Hlm. 247.

penyebab sengketa, proses penyelesaiannya, faktor pendukung keberhasilan serta faktor penyebab kegagalan proses mediasi.

2) Penyajian data

Setelah proses reduksi data dilakukan, tahap selanjutnya adalah menyajikan data. Pada penelitian kualitatif, penyajian data dapat disampaikan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antarkategori, *flowchart*, dan bentuk visual sejenis lainnya. Menurut Miles dan Huberman (1984) menyatakan bahwa bentuk penyajian data yang paling sering digunakan dalam penelitian kualitatif adalah teks naratif.⁷⁹ Penyajian ini dapat didukung dengan kutipan langsung dari para informan atau narasumber untuk memberikan pemahaman yang mendalam terhadap situasi atau proses yang diteliti.

3) Penarikan kesimpulan

Menurut Miles dan Huberman, tahap ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal masih bersifat sementara dan dapat berubah apabila tidak didukung bukti yang memadai pada pengumpulan data. Jika temuan tersebut konsisten dan didukung data yang valid, maka kesimpulan menjadi kredibel. Temuan tersebut bisa berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang awalnya belum jelas lalu menjadi lebih jelas setelah

⁷⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009), Hlm. 249.

diteliti, dapat berupa hubungan kausal maupun interaksi antarvariabel, atau bahkan berkembang menjadi hipotesis dan teori.⁸⁰

⁸⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009), Hlm. 252-253.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN



Gambar 4.1 Kantor Pertanahan Kota Palopo

Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Palopo terletak strategis di jantung Kota Palopo tepatnya di Jl. Andi Djemma No. 124 Kelurahan Tempotikka, Kecamatan Wara, Kantor Pertanahan Kota Palopo hadir sebagai garda terdepan dalam pelayanan pertanahan yang melayani, profesional dan terpercaya. Berdiri di atas lahan seluas 5.009 m², kantor ini menjadi simbol komitmen pemerintah dalam memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat, sekaligus mendukung pembangunan wilayah berbasis kepastian hukum hak atas tanah. Dengan visi Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang

Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: "Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong", Kantor Pertanahan Kota Palopo terus berbenah dalam meningkatkan mutu layanan.

Sarana dan prasarana yang tersedia disiapkan secara optimal demi kenyamanan seluruh pegawai serta para pengguna layanan mulai dari ruang tunggu yang representatif, sistem pelayanan berbasis teknologi informasi, hingga fasilitas penunjang lainnya yang ramah pengguna. Sebagai bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), kantor ini tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga berperan aktif dalam menjaga tertib administrasi pertanahan, mediasi sengketa tanah, hingga pengawasan terhadap penggunaan lahan yang berkelanjutan. Kantor Pertanahan Kota Palopo berkomitmen untuk terus membangun budaya kerja yang produktif, inovatif, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dengan semangat melayani sepenuh hati, kantor ini menjadi bagian penting dalam mendukung tata ruang yang tertata, adil, dan berkelanjutan di Kota Palopo.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a) Perumusan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;

- c) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j) Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan; dan
- k) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan., pada pasal 20 disebutkan bahwa “Kantor Pertanahan mempunyai tugas

melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.” Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a) penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b) pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c) pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d) pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e) pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f) pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g) pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h) pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i) pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.⁸¹

Untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi, Kantor Pertanahan Kota Palopo memiliki visi dan misi yang menjadi pedoman serta arah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

VISI

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: "Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong".

⁸¹ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

MISI

Sejalan dengan misi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Kota Palopo mempunyai 2 misi dengan uraian sebagai berikut :

a. Misi Pertama, Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan dioperasionalisasikan dengan berorientasi terhadap Pembangunan yang berkelanjutan yang mencakup aspek-aspek :

- 1) Aspek Ekonomi, dengan penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang produktif;
- 2) Aspek Lingkungan, yaitu penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang berkelanjutan; dan
- 3) Aspek Sosial, yaitu penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang berkeadilan.

b. Sedangkan Misi Kedua ini diembankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mewujudkan visi kementerian sehingga disamping penyelenggaraan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang dilakukan oleh Kementerian adalah berstandar dunia agar mampu bersaing dengan negara lain dalam lingkup regional maupun global, tetapi juga mendorong terwujudnya masyarakat yang semakin sejahtera dan maju.

MOTTO

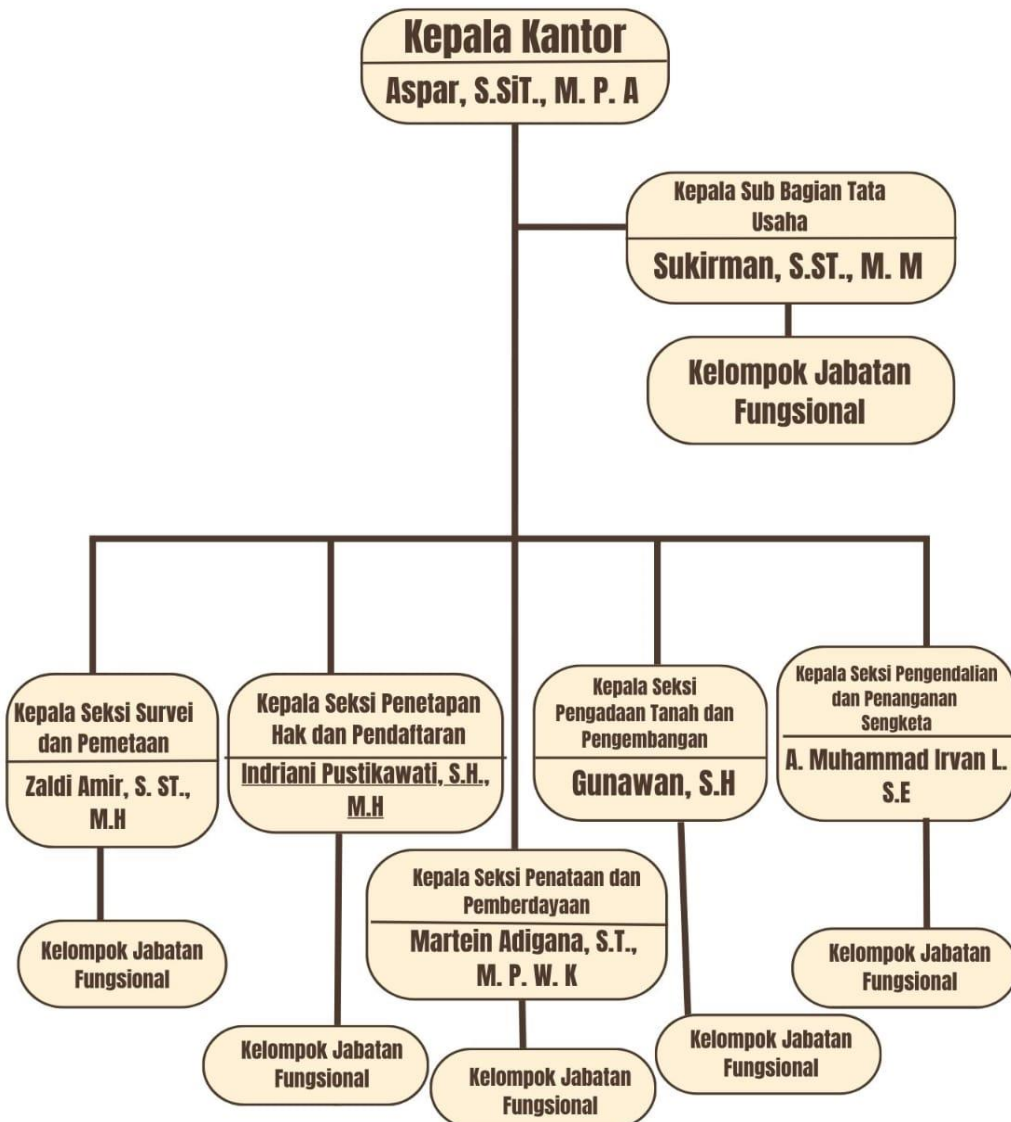
Dalam bekerja kita mengutamakan: **“KUALITAS, KUALITAS, KUALITAS.”**

Untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan khususnya di Kota Palopo memiliki struktur organisasi terdiri dari beberapa bagian. Struktur ini bertujuan agar pembagian kerja lebih jelas serta koordinasi antarbagian dapat berjalan dengan efektif.

Adapun struktur organisasi Kantor Pertanahan Kota Palopo dapat dilihat pada bagan berikut:



Bagan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Palopo



Gambar 4.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Palopo

Bagan organisasi kantor pertanahan Kota Palopo dimana memiliki tugas dan fungsi dalam setiap bidang masing-masing koordinator yang ada di kantor pertanahan Kota Palopo.

1. Kepala kantor sendiri memiliki fungsi dan tugasnya adalah tugas utamanya untuk mengelola dan mengawasi administrasi pertanahan yang ada di wilayah Kota palopo. Ini melibatkan pemeliharaan data kepemilikan tanah, pendaftaran tanah, dan pemrosesan transaksi pertanahan. Selain itu, bertanggung jawab memastikan kepatuhan terhadap peraturan pertanahan dan menyediakan layanan informasi kepada masyarakat terkait dengan aspek-aspek kepemilikan tanah.
2. Bagian tata usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitas reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan. Di kantor pertanahan kota palopo, bagian Tata Usaha memiliki tugas dan fungsi sebagai administratif. Beberapa diantaranya meliputi manajemen surat-menyurat, arsip, dan kearsipan kantor, selain itu juga bertanggung jawab untuk mendukung kegiatan operasional kantor, seperti pengelolaan agenda, koordinasi rapat, dan pemeliharaan fasilitas kantor. Secara umum, subbagian ini memastikan kelancaran proses administratif agar kantor pertanahan dapat berfungsi efisien.
3. Bagian Kepala seksi survei dan pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survey dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.
4. Bagian Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran memiliki tugas merancang

kebijakan terkait penetapan hak atas tanah dan pendaftaran sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang berlaku, serta bertanggung jawab atas pengumpulan, pengolahan dan penyimpanan data terkait dengan hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran selain itu juga bertugas untuk memeriksa dokumen.⁸²

5. Bagian Kepala seksi penataan dan pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan *landreform*, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
6. Bagian Kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.
7. Bagian kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa memiliki tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penerbitan penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.⁸³

⁸² Wahdi, “Peran Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam Menangani Sengketa Pertanahan Di Kota Palopo” (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2023).

⁸³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

B. Pembahasan

Mediasi memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo, berdasarkan data dokumentasi dari Kantor Pertanahan Kota Palopo, pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih menunjukkan variasi hasil setiap tahunnya. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai perkembangan penyelesaian sengketa melalui mediasi dalam kurun waktu tiga tahun terakhir, berikut disajikan tabel jumlah kasus yang berhasil diselesaikan maupun yang berlanjut ke pengadilan.

Tabel 4.1 Jumlah Kasus Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih yang diselesaikan Melalui Mediasi

Tahun	Mediasi		Jumlah
	Berhasil	Berlanjut Ke Pengadilan	
2023	4	-	4
2024	6	1	7
2025	3	1	4
TOTAL			15

Sumber: Data Kantor Pertanahan Kota Palopo, 2025.

Berdasarkan Tabel 4.1, jumlah kasus sengketa sertifikat tumpang tindih yang ditangani melalui mediasi di Kantor Pertanahan menunjukkan dinamika yang bervariasi dalam tiga tahun terakhir. Pada tahun 2023 tercatat 4 (empat) kasus dan seluruhnya berhasil diselesaikan melalui mediasi tanpa ada yang berlanjut ke pengadilan. Pada tahun 2024 jumlah kasus meningkat menjadi 7 (tujuh) kasus, dengan 6 (enam) kasus berhasil diselesaikan melalui mediasi dan 1 (satu) kasus berlanjut ke pengadilan karena tidak tercapai kesepakatan antar pihak. Sementara itu, pada tahun 2025 jumlah kasus kembali menurun menjadi 4 (empat) kasus, di mana 3 (tiga) kasus berhasil diselesaikan melalui mediasi dan 1 (satu) kasus

berlanjut ke proses pengadilan. Secara keseluruhan, selama periode 2023-2025 terdapat 15 kasus sengketa sertifikat tumpang tindih dengan 13 kasus (87%) dapat diselesaikan melalui mediasi dan hanya 2 (dua) kasus yang berlanjut ke pengadilan. Meskipun sebagian besar kasus berhasil diselesaikan secara damai melalui mediasi, masih terdapat sejumlah permasalahan yang melatarbelakangi timbulnya sengketa tersebut. Untuk memahami permasalahan tersebut secara menyeluruh, pembahasan berikut akan menjelaskan mengenai faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo dan Faktor pendukung serta penghambat pelaksanaan mediasi.

1. Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tumpang Tindih

Sertifikat tumpang tindih merupakan salah satu persoalan mendasar yang sering dijumpai dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, termasuk di Kota Palopo. Permasalahan ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga menjadi sumber konflik dan sengketa yang cukup kompleks di masyarakat. Banyak pihak yang mengklaim hak atas bidang tanah yang sama berdasarkan sertifikat resmi yang mereka miliki, sehingga menimbulkan kebingungan dan perselisihan yang sulit diselesaikan secara cepat dan efektif.

Penelitian ini menemukan bahwa kasus tumpang tindih sertifikat tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan disebabkan oleh sejumlah faktor, baik dari aspek teknis, administratif, maupun sosial. Berikut adalah uraian mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Palopo:

a. Ketidakakuratan pengukuran tanah secara manual

Salah satu faktor utama yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat adalah penggunaan teknologi pengukuran tanah yang masih bersifat manual. Sebelum tahun 2010, pengukuran tanah dilakukan dengan menggunakan alat ukur tradisional yaitu bak ukur yang memiliki tingkat akurasi terbatas. Metode pengukuran ini sangat bergantung pada keahlian dan ketelitian petugas di lapangan, serta rentan terhadap kesalahan teknis seperti kesalahan membaca alat, pergeseran sudut, dan pencatatan yang tidak tepat. Teknologi manual ini belum didukung oleh sistem digital atau satelit yang mampu memberikan hasil pengukuran dengan presisi tinggi. Akibatnya, posisi bidang tanah yang tercatat pada peta kadang mengalami pergeseran yang signifikan dibandingkan dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Hal ini menimbulkan ketidakcocokan data antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah lainnya, yang pada akhirnya memicu terjadinya tumpang tindih sertifikat.

Bapak A. Muhammad Irvan L., S.E., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mengatakan bahwa:

“Pada masa lalu, pengukuran tanah masih dilakukan dengan sistem manual dan belum didukung oleh teknologi yang mampu memetakan bidang tanah secara akurat, alat ukur yang digunakan itu adalah “bak” yang kadang bisa bergeser beberapa derajat. Pergeseran posisi itu bisa 5 hingga 10 meter”.⁸⁴

Penggunaan sistem pengukuran manual pada masa lalu, yang mengandalkan alat ukur tradisional seperti “bak”. Alat bak ukur/rambu ukur/mistar ukur yaitu alat ukur yang biasa digunakan bersama dengan alat seperti theodolite atau waterpass,

⁸⁴ A. Muhammad Irvan L, *wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

alat ini terbuat dari kayu atau alumunium yang diberi skala pembacaan. Memiliki panjang 3,4 sampai 5 meter, alat ini memiliki banyak ukuran sesuai dengan kebutuhan para surveyor.⁸⁵ Alat ini memiliki keterbatasan dalam hal akurasi dan ketelitian, pergeseran sudut beberapa derajat yang terjadi pada saat pengukuran, meskipun tampak kecil secara angka tetap dapat berdampak signifikan terhadap posisi batas bidang tanah di lapangan. Dalam konteks pengukuran bidang tanah, pergeseran sudut tersebut dapat menyebabkan kesalahan posisi hingga 5 sampai 10 meter, yang tentu saja cukup besar untuk menimbulkan tumpang tindih sertifikat.

Ketidakkuratan ini tidak hanya berdampak pada data pengukuran semata, tetapi juga mempengaruhi keabsahan dan kejelasan hak atas tanah yang tercatat. Akibatnya, permasalahan tumpang tindih sertifikat muncul sebagai dampak langsung dari metode pengukuran yang kurang presisi tersebut. Oleh karena itu, pentingnya penerapan teknologi pengukuran modern yang lebih akurat menjadi sangat krusial dalam upaya meminimalisasi konflik pertanahan yang timbul akibat kesalahan pengukuran di masa lalu. Kasus SHM 01227/Salubulo atas nama Andi merupakan contoh sengketa yang diakibatkan ketidakkuratan pengukuran tanah secara manual pada masa sebelum digitalisasi. Pada saat sertifikat ini diterbitkan, proses pengukuran masih dilakukan secara manual menggunakan alat sederhana, sehingga tingkat akurasi rendah yang menyebabkan batas bidang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Setelah dilakukan pengukuran ulang menggunakan

⁸⁵ Indosurta, "Cara menggunakan dan membaca rambu ukur", diakses pada hari Selasa 14 Oktober 2025 <https://indosurta.co.id/cara-menggunakan-dan-membaca-rambu-ukur/>

sistem yang lebih akurat ditemukan bahwa sebagian bidang SHM/ 01227 tumpang tindih dengan aset jalan milik Pemerintah Kota Palopo.

b. Sertifikat lama yang belum terpetakan secara digital.

Data hasil pengukuran pada periode sebelum tahun 2010 belum terintegrasi dengan sistem digital yaitu pada sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) maupun peta online Kantor Pertanahan Kota Palopo. Hal ini menyebabkan hasil pengukuran hanya tersimpan dalam bentuk fisik tanpa data koordinat digital. Ketiadaan sistem komputerisasi ini menimbulkan kesenjangan data antara hasil pengukuran lama dan data digital yang kini digunakan. Dalam konteks ini, bidang tanah yang sudah pernah dilakukan pengukuran sebelumnya tidak tercatat secara sistematis dalam KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), sehingga ketika ada permohonan baru pada lokasi yang sama, sistem tidak dapat mendeteksi bahwa bidang tanah tersebut telah memiliki sertifikat sebelumnya. Hal inilah yang membuka peluang terjadinya tumpang tindih sertifikat.

Pada kondisi ini, sesuai dengan temuan di lapangan yang menyatakan bahwa banyak sertifikat lama terutama yang terbit sebelum tahun 2005 belum terpetakan di sistem digital Kantor Pertanahan Kota Palopo, sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama yaitu:

“Banyak sertifikat dari hasil pengukuran lama terutama di tahun 1990-an yang belum terploting di sistem. Jadi kalau sekarang ada permohonan untuk pembuatan sertifikat baru di lokasi yang telah ada sertifikatnya tapi belum terploting di KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) menyebabkan

sistem tidak bisa membaca bahwa di lokasi tersebut telah ada sertifikat sebelumnya.”⁸⁶

Ketika mulai diterapkan sistem digitalisasi data pertanahan setelah tahun 2010, muncul banyak permohonan sertifikat baru dengan data spasial yang lebih lengkap. Namun, karena data yang lama belum tersinkronisasi dengan sistem KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) maka terjadi tumpang tindih antara bidang lama dan bidang baru. Contohnya adalah kasus antara Yerry sebagai pihak pengadu dengan Nurhilal sebagai pihak teradu, dari hasil pemeriksaan terhadap Buku Tanah, Warkah, Surat Ukur, Peta situasi, serta pengecekan melalui aplikasi pertanahan ternyata sertifikat milik Nurhilal diketahui belum masuk dalam sistem pemetaan (belum terploting) dan masih menggunakan sertifikat lama yang diterbitkan ketika wilayah tersebut masih berada dalam administrasi Kabupaten Luwu.⁸⁷

Proses digitalisasi data pertanahan kemudian dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara melakukan plotting atau pemetaan ulang terhadap sertifikat tanah yang sudah lama. Dalam proses ini pemegang sertifikat lama membawa dokumen fisiknya untuk menunjukkan lokasi tanah secara langsung dilapangan agar dapat dimasukkan ke dalam sistem digital.

c. Kesalahan dalam penunjukkan batas bidang tanah

Faktor lain yang menjadi penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat adalah kesalahan dalam penunjukkan batas bidang tanah oleh masyarakat pada saat proses pengukuran. Dalam pelaksanaan pengukuran biasanya meminta pemohon

⁸⁶ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama di Kantor Pertanahan Kota Palopo, Senin 13 Oktober 2025 pukul 14:24 WITA

⁸⁷ Sumarni M, “*Konflik Kepemilikan Tanah Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palopo (Tinjauan Sosiologi Hukum Islam)*”, (Tesis, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2024).

sertifikat untuk menunjukkan batas-batas tanahnya di lapangan. Namun, pada praktiknya banyak pemohon yang tidak memiliki pengetahuan atau data yang akurat mengenai posisi dan ukuran bidang tanahnya yang berakibat batas yang ditunjukkan sering kali tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama yaitu:

“Kalau mengenai salah tunjuk batas tanah oleh masyarakat setempat pada saat pengukuran itu masih terjadi, terkadang masyarakat salah tunjuk batas tanah karena tidak tahu pasti dimana batas tanahnya tersebut. Akan tetapi, kalau tanah tersebut telah terploting di sistem maka tidak mungkin bisa diterbitkan lagi sertifikat baru di atasnya, kecuali jika sertifikat tersebut adalah sertifikat lama itu memang belum terploting”.⁸⁸

Dari hasil wawancara tersebut, dapat dipahami bahwa kesalahan penunjukkan batas biasanya terjadi pada bidang tanah yang belum terploting secara digital dalam Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP). Jika suatu bidang tanah belum memiliki data spasial didalam sistem, maka sistem tidak dapat mendeteksi apakah lokasi tersebut sudah terdaftar sebelumnya, akibatnya permohonan baru masih dapat diterima dan diukur di lokasi yang sama sehingga berpotensi menimbulkan tumpang tindih sertifikat.

Kesalahan dalam penunjukkan batas bidang tanah biasanya juga terjadi pada tanah warisan yang belum memiliki data spasial yang pasti. Hal ini disebabkan karena batas tanah sebelumnya hanya diketahui oleh orang tua yang hanya menyampaikannya secara lisan kepada ahli waris tanpa dokumentasi atau penetapan koordinat yang jelas. Akibatnya, saat ahli waris mengurus sertifikat

⁸⁸ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, Senin 14 Oktober 2025 pukul 14:24 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

sering terjadi perbedaan letak batas dengan data lama yang belum terpetakan secara digital. Hal ini di jelaskan oleh Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo:

“Kalau tanah warisan itu yang sering menjadi masalah, karena biasanya yang tahu batasnya orang tua dulu dan hanya memberitahukan kepada anaknya batas tanahnya itu dengan menggunakan tanda alam seperti pepohonan. Sekarang anak-anaknya mau urus sertifikat tapi tidak tahu pasti batas tanahnya, bisa jadi tanah yang ditunjuk itu bukan di tanah yang sama seperti data lama. Kalau belum ada di peta bidang tanah maka sistem belum bisa baca data pastinya, makanya bisa terjadi tumpang tindih.”⁸⁹

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa kurangnya pengetahuan ahli waris mengenai batas kepemilikan tanah yang diwariskan menyebabkan penunjukkan batas tanah menjadi tidak akurat. Tanah yang belum memiliki tanda batas permanen atau patok fisik juga memperbesar kemungkinan terjadinya kesalahan penunjukkan lokasi. Oleh karena itu, pihak Kantor Pertanahan selalu menyarankan kepada pemilik tanah untuk selalu memperhatikan tanahnya dengan memasang patok sebagai tanda batas tanah bisa menggunakan patok kayu ataupun patok besi beton agar batasnya dapat terlihat dengan jelas.

Contoh kasus yang diakibatkan karena kesalahan dalam penunjukkan batas dapat dilihat pada kasus Drs. Nurling, ia mengajukan permohonan pemisahan bidang dari SHM 00565/Ponjalae atas nama Andi Kaso Morang dengan dasar Akta Jual Beli (AJB), namun hasil pengukuran lapangan menunjukkan tanah yang dikuasai Nurling masuk dalam SHM 00231/Pontap atas nama Andi Makkulau. Hal

⁸⁹ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025 pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

ini terjadi karena lokasi yang tercantum dalam AJB tidak sesuai dengan kondisi nyata di lapangan, sehingga klaim kepemilikan menjadi tidak sah.

2. Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Melalui Mediasi

Sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan tumpang tindih sertifikat, merupakan salah satu permasalahan yang sering muncul dalam praktik administrasi pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah sejatinya berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam pasal 19 ayat (2) huruf c yang menyebutkan; “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya, sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diakui secara hukum sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah, sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Namun, kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena sertifikat masih dapat dibatalkan apabila terbukti ada cacat prosedural, penipuan, atau tumpang tindih dengan hak lain yang lebih sah.

Negara, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjalankan kewenangannya dalam menangani dan menyelesaikan berbagai sengketa pertanahan. Salah satu regulasi yang menjadi pedoman adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian

Kasus Pertanahan. Regulasi tersebut mengatur bahwa penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi (mediasi).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan,

“Penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih umumnya dilakukan melalui mediasi. Proses ini dilakukan dengan mengumpulkan para pihak yang bersengketa untuk duduk bersama dan berdiskusi secara langsung dalam sebuah forum yang difasilitasi oleh kantor pertanahan Kota Palopo.”⁹⁰

Tujuan utama dari mediasi adalah memberikan ruang dialog yang konstruktif agar para pihak dapat saling mendengarkan dan mencari solusi bersama tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang, rumit, dan mahal. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat kasus sengketa sertifikat tumpang tindih yang tidak berhasil melalui proses mediasi. Hal ini terjadi karena para pihak sering merasa masing-masing memiliki hak yang kuat atas tanah yang disengketakan. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama, beliau mengatakan bahwa:

“Pada umumnya setelah dilakukan proses mediasi dan diberikan penjelasan, kami menyarankan agar permasalahan dapat diselesaikan secara kekeluargaan di sini. Hal tersebut dikarenakan apabila dilanjutkan ke pengadilan, proses penyelesaian akan membutuhkan waktu yang lebih panjang serta biaya yang tidak sedikit.”⁹¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, penyelesaian sengketa secara kekeluargaan diberikan sebagai upaya meminimalkan beban biaya dan waktu yang akan timbul jika sengketa diteruskan ke pengadilan. Meskipun begitu,

⁹⁰ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

⁹¹ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

kenyataannya masih ada pihak yang memilih untuk melanjutkan sengketa ke ranah pengadilan. Sebagian besar kasus sengketa berhasil diselesaikan secara damai melalui mediasi, biasanya dengan cara pihak-pihak sepakat melakukan kompromi, seperti penyesuaian batas tanah atau pemberian kompensasi finansial. Hanya sebagian kecil saja yang akhirnya berlanjut ke jalur pengadilan.

Di Kantor Pertanahan Kota Palopo, proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi dilakukan melalui beberapa tahapan administratif hingga pada tahap pelaksanaan mediasi. Tahapan tersebut dimulai sejak adanya pengaduan yang diajukan oleh masyarakat, kemudian diproses secara berjenjang melalui unit-unit terkait, hingga pada tahap pengumpulan dokumen dan data pendukung yang diperlukan dalam proses mediasi. Adapun tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

1) Pengaduan

Proses dimulai ketika masyarakat yang merasa dirugikan akibat tumpang tindih sertifikat tanah mengajukan pelaporan tertulis ke Kantor Pertanahan Kota Palopo. Surat pengaduan tersebut pertama kali diterima oleh Loker Pelayanan yang berada di lantai 1 kemudian dicatat oleh Bagian Tata Usaha (TU) dan diproses lebih lanjut.

Bapak Hazrul Ramadhan Zainal, S.H., Selaku Analis Hukum Pertanahan mengatakan bahwa:

“Pertama, surat pengaduan diterima di loket pelayanan kemudian dicatat oleh bagian Tata Usaha (TU). Selanjutnya, TU menyampaikan berkas tersebut kepada Kepala Kantor (Kakan). Kepala Kantor memberikan disposisi dengan mengarahkan agar pengaduan tersebut ditindaklanjuti oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Seksi 5). Setelah itu, TU menyerahkan berkas kepada Seksi 5 untuk dipelajari lebih lanjut. Pada tahap

ini, Seksi 5 menelaah kasus yang dilaporkan serta mengidentifikasi dokumen yang dibutuhkan.”⁹²

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dijelaskan bahwa penanganan awal sengketa tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Palopo dilakukan melalui alur administrasi yang terstruktur. Proses dimulai ketika surat pengaduan masyarakat diterima di loket pelayanan, kemudian dicatat oleh bagian Tata Usaha (TU) dan diteruskan kepada Kepala Kantor untuk diberikan disposisi. Kepala Kantor selanjutnya mengarahkan agar laporan tersebut ditindaklanjuti oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Seksi 5) yang berperan sebagai pelaksana utama dalam penanganan sengketa. Setelah menerima berkas, Seksi 5 melakukan telaah awal untuk mengetahui substansi kasus serta dokumen yang dibutuhkan.

2) Gelar Kasus Awal (Gelar Internal)

Tahapan selanjutnya dalam proses penanganan sengketa pertanahan adalah gelar kasus awal atau yang biasa disebut gelar kasus internal. Kegiatan ini dilaksanakan di kantor pertanahan Kota Palopo sebagai langkah awal untuk mengidentifikasi dan menelaah pokok permasalahan yang muncul dari laporan atau pengaduan sengketa yang diterima. Pada tahap ini, pejabat struktural dan staf teknis yang berkaitan langsung dengan penanganan sengketa melakukan pembahasan secara internal guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai pokok permasalahan yang dilaporkan.

⁹² Hazrul Ramadhan Zainal, *Wawancara*, Analisis Hukum Pertanahan, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Kegiatan gelar kasus internal ini, di mana setiap bagian terkait dapat menyampaikan pandangan dan analisis awal terhadap dokumen, data fisik maupun data yuridis yang diserahkan oleh pihak yang bersengketa. Tujuannya adalah untuk memastikan apakah pengaduan tersebut memenuhi syarat untuk ditindak lanjuti ketahap berikutnya atau perlu dilakukan klarifikasi tambahan.

Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama menjelaskan bahwa:

“Langkah pertama dilakukan setelah adanya pengaduan yang masuk di seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa itu adalah Gelar kasus awal dulu di Kantor Pertanahan Kota Palopo. Kami melakukan pengecekan terhadap bukti-bukti penerbitan sertifikatnya yaitu warkah dan setelah itu kami ekspos ke Pak Kepala Kantor terlebih dahulu sebelum lanjut ke pemanggilan para pihak”⁹³

Dari hasil wawancara tersebut, diperoleh keterangan bahwa pelaksanaan gelar kasus awal merupakan langkah awal yang selalu dilakukan setelah adanya pengaduan sengketa pertanahan. Pada tahap ini, petugas melakukan pengecekan terhadap kelengkapan data dan bukti pendukung, seperti warkah dan dokumen penerbitan sertifikat sebelum hasilnya diekspos (pemaparan hasil analisis) kepada Kepala Kantor untuk mendapatkan arahan lebih lanjut. Proses ekspose hasil pemeriksaan kepada Kepala Kantor Pertanahan (Kakan) menunjukkan adanya mekanisme pengawasan berjenjang yang memastikan setiap langkah penyelesaian sengketa dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan prosedur.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), gelar kasus awal sebagaimana yang dimaksud

⁹³ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama 13 Oktober 2025 pukul 14:24 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

dalam pasal 6 ayat (1) huruf b, dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 8 yang menyebutkan bahwa gelar awal dilakukan dengan tujuan untuk menentukan instansi atau pihak yang berwenang dan berkepentingan, merumuskan rencana penanganan, menetapkan ketentuan hukum yang diterapkan, mengidentifikasi data yuridis dan data fisik yang diperlukan, menyusun rencana kerja penelitian, serta menentukan target dan waktu penyelesaian.⁹⁴

Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa menambahkan bahwa:

“Apabila diperlukan data mengenai sertifikat, maka Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa akan berkoordinasi dengan bagian warkah melalui nota dinas. Hal ini karena warkah merupakan dokumen Negara yang tersimpan di arsip dan tidak bisa diakses sembarangan. Tapi untuk keperluan mediasi, warkah dapat dipinjam sementara dengan nota dinas resmi dan setelah selesai wajib dikembalikan ke bagian arsip.”⁹⁵

Setelah proses mediasi selesai, warkah yang dipinjam tersebut wajib dikembalikan kepada bagian arsip untuk disimpan kembali sesuai prosedur. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun dokumen tersebut dapat digunakan dalam mediasi, statusnya tetap sebagai dokumen negara yang harus dijaga kerahasiaan dan keamanannya.

3) Peninjauan Lapangan (Jika Diperlukan)

Pada proses penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih memerlukan tahapan peninjauan lapangan untuk memperoleh gambaran faktual mengenai letak dan batas bidang tanah yang disengketakan. Melalui tahapan ini, petugas dapat

⁹⁴ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁵ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

menilai secara langsung kondisi fisik tanah, kejelasan batas kepemilikan serta mencocokkan posisi bidang tanah dengan data peta pendaftaran. Tahap ini juga menjadi sarana untuk memastikan kesesuaian antara data administratif yang tercatat pada sertifikat dengan kondisi nyata dilapangan, sehingga proses mediasi dapat berlangsung secara lebih akurat dan objektif.

Sebelum dilakukan mediasi, biasanya pegawai Kantor Pertanahan akan melakukan tinjauan lapangan untuk melihat kondisi fisik bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Kegiatan ini dilaksanakan apabila dinilai perlu dan relevan dengan pokok permasalahan yang sedang ditangani. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama yaitu:

“Setelah dilakukan gelar internal biasanya kami tinjau lapang terlebih dahulu kalau memungkinkan dan diperlukan, tapi kalau tidak diperlukan tidak usah. Jadi lanjut ke tahap selanjutnya yaitu pemanggilan para pihak”.⁹⁶

Dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa peninjauan lapangan merupakan tahapan opsional yang bertujuan untuk memverifikasi keakuratan data yuridis dan data spasial terkait bidang tanah yang mengalami tumpang tindih sertifikat. Langkah ini penting untuk memastikan kejelasan batas serta status kepemilikan tanah sebelum proses mediasi dilaksanakan, hal ini dapat membantu pegawai Pertanahan dalam menilai kebenaran letak, batas, dan penggunaan tanah sebagaimana tercatat dalam warkah serta peta bidang tanah. Pelaksanaan peninjauan lapangan juga menjadi instrumen klarifikasi awal terhadap dugaan tumpang tindih atau kesalahan batas bidang tanah, terutama apabila terdapat

⁹⁶ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

perbedaan antara keterangan para pihak dengan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan.

4) Pemanggilan Para pihak

Tahapan selanjutnya dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan adalah pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk menghadiri pertemuan mediasi. Pemanggilan ini menjadi langkah awal bagi Kantor Pertanahan untuk mempertemukan pihak-pihak yang terlibat guna memperoleh kejelasan mengenai pokok permasalahan serta mencari solusi penyelesaian secara musyawarah. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama bahwa:

“Setelah peninjauan lokasi jika diperlukan barulah pemanggilan para pihak yang bersengketa ke Kantor Pertanahan”⁹⁷

Pemanggilan para pihak menggunakan undangan resmi dari Kantor Pertanahan yang berisikan waktu, tempat dan tujuan mediasi pelaksanaan mediasi agar para pihak dapat mempersiapkan diri serta membawa dokumen pendukung yang relevan. Selain itu, undangan juga menjadi bukti administratif bahwa mediasi telah dijadwalkan secara sah sesuai dengan prosedur penanganan sengketa pertanahan.

5) Pelaksanaan Mediasi

Proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo dilaksanakan setelah seluruh tahapan sebelumnya yaitu tahapan gelar internal, peninjauan lapangan dan pemanggilan para pihak selesai dilakukan. Tahap mediasi menjadi inti dari proses

⁹⁷ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, 13 Oktober 2025 pukul 14:24 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

penyelesaian sengketa pertanahan karena pada tahap ini para pihak yang bersengketa dipertemukan secara langsung dalam ruangan khusus yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo untuk mencari solusi yang disepakati bersama. Mediasi bertujuan untuk mempertemukan para pihak yang terlibat agar dapat mencapai kesepakatan melalui musyawarah mufakat dengan prinsip keadilan dan keterbukaan.

Pelaksanaan mediasi dilakukan oleh Pejabat Kantor Pertanahan yang ditunjuk sebagai mediator. Dalam praktiknya, proses ini tidak hanya melibatkan pihak-pihak yang bersengketa tetapi juga menghadirkan pemerintah daerah yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek tanah yang disengketakan. Keterlibatan pihak lain tersebut dimaksudkan untuk memperkuat keabsahan data dan memperjelas riwayat kepemilikan tanah sehingga mediasi dapat berjalan secara efektif.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Hazrul Ramadhan Zainal, S.H., Selaku Analis Hukum Pertanahan, dalam sesi wawancara yaitu sebagai berikut:

“Kami kalau melaksanakan mediasi pasti melibatkan Camat dan Lurah, karena mereka yang tahu tentang *history* tanah tersebut. Makanya kami panggil Camat dan Lurah pada saat mediasi pertama dan jika memungkinkan kami panggil lagi di mediasi selanjutnya. Selain itu kami juga melibatkan instansi terkait seperti Dinas Tata Ruang dan Dinas Perkimta (Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan)”.⁹⁸

Pernyataan tersebut menggambarkan bahwa proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo dilaksanakan dengan melibatkan berbagai unsur, termasuk pemerintah daerah setempat sebagai saksi sosial yang memahami riwayat

⁹⁸ Hazrul Ramadhan Zainal, *Wawancara*, Analisis Hukum Pertanahan, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

kepemilikan tanah dan batas-batas wilayah. Hal ini penting untuk memberikan informasi tambahan dan klasifikasi historis, sehingga mediasi tidak hanya bersandar pada dokumen administratif tetapi juga pada fakta sosial di lapangan.

Pada tahap pelaksanaannya, mediator mengambil peran penting dalam memfasilitasi jalannya dialog antara para pihak yang bersengketa. Masing-masing pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan pendapat, keberatan serta bukti pendukungnya. Mediator menengahi diskusi dengan tetap menjaga netralitas dan keseimbangan hak antara kedua belah pihak, proses ini berjalan dengan mengedepankan musyawarah untuk mufakat. Selain itu, jangka waktu pelaksanaan mediasi ditetapkan paling lama 30 hari terhitung sejak mediasi dimulai.

Pelaksanaan mediasi di berikan waktu maksimal tiga kali pertemuan dan pada prinsipnya mediasi wajib dihadiri oleh para pihak. Akan tetapi terkadang dalam proses pelaksanaan mediasi masih ada salah satu pihak yang tidak hadir, berdasarkan pasal 44 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan bahwa apabila para pihak tidak dapat hadir karena kesehatan dan alasan lain yang sah boleh diwakili oleh kuasa yang diberikan kewenangan untuk memutus dengan persetujuan pihak yang bersengketa.⁹⁹

6) Hasil Mediasi

⁹⁹ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Hasil mediasi merupakan tahap akhir dari proses penyelesaian sengketa pertanahan yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo. Setelah seluruh tahapan mediasi dimulai dari gelar kasus internal, peninjauan lapangan, pemanggilan para pihak hingga mediasi secara langsung dilakukan. Mediator akan menyusun Berita Acara Mediasi sebagai dokumen resmi yang mencerminkan hasil penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hazrul Ramadhan Zainal, S.H., Selaku Analis Hukum Pertanahan, mengatakan bahwa:

“Apabila mediasi berhasil dilaksanakan, kami buat berita acara kesepakatan dan ditanda tangani oleh kedua pihak dan mediator. Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan atau gagal, kami tetap buat berita acara dan menyarankan para pihak untuk menempuh jalur litigasi atau pengadilan”.¹⁰⁰

Apabila dalam beberapa kali mediasi tidak tercapai kesepakatan, maka mediasi ditutup dengan pembuatan berita acara hasil mediasi. Dalam berita acara tersebut ditegaskan kesimpulan apakah mediasi dinyatakan berhasil atau tidak berhasil. Jika mediasi berhasil maka akan dibuatkan akta kesepakatan sebagai dasar penyelesaian sengketa. Namun apabila mediasi tidak berhasil, maka Kantor Pertanahan Kota Palopo menyatakan bahwa upaya mediasi telah dilakukan tetapi para pihak tidak menemukan titik temu, sehingga penyelesaian selanjutnya diserahkan kepada pengadilan atau mekanisme hukum lainnya. Dengan demikian, berhentinya mediasi pada gelar eksternal terakhir menandakan bahwa fungsi kantor pertanahan sebagai mediator telah dijalankan sepenuhnya dengan ketentuan.

¹⁰⁰ Hazrul Ramadhan Zainal, *Wawancara*, Analis Hukum Pertanahan, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Palopo, salah satu contoh kasus sertifikat tumpang tindih yang berhasil diselesaikan melalui mediasi adalah kasus antara Sertipikat Hak Milik 01227/Salubulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang dengan Aset Pemerintah Kota Palopo yang dipergunakan untuk Jalan Sungai Rongkong. Dalam kasus tersebut terdapat jalan yang merupakan aset milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/Salubulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salubulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo. Ahli waris bersedia melakukan pemecahan sebanyak 3(tiga) bidang yaitu 1(satu) bidang di sisi Utara Jalan Sungai Rongkong, 1(satu) bidang untuk Jalan Sungai Rongkong dan 1 bidang di sisi Selatan. Mediasi dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dan berakhir dengan kesepakatan perdamaian, dalam Berita Acara Gelar Mediasi NO: 90/BA-73.73.MP.02.02/VIII/2025 dijelaskan bahwa para pihak Ahli waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang bersedia melepas Aset Jalan Sungai Rongkong milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/Salubulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salubulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo dan akan melengkapi berkas-berkas yang diperlukan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Dan untuk biaya pemecahan tidak dibebankan ke para Ahli Waris Haji Abdul Razak Topangkellarang namun dibebankan kepada Pemerintah Kota Palopo. Adapun biaya balik nama hasil pemecahan untuk sisi utara dan sisi selatan jalan sungai rongkong akan dibayarkan oleh Para Ahli Waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya khusus untuk

bidang yang dipergunakan sebagai Jalan Sungai Rongkong apabila telah dilakukan pemecahan maka akan segera dilakukan pelepasan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Kasus Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih yang gagal mencapai kesepakatan dalam mediasi adalah kasus sengketa antara Drs. Nurling, M.Pd dengan Sertipikat Hak Milik No. 00565/Ponjalae Atas nama Andi Kaso Morang dan Sertipikat Hak Milik No. 00231/Pontap Atas nama Andi Makkulau. Setelah dilaksanakannya mediasi dengan mempertemukan para pihak untuk menyampaikan pendapat masing-masing dengan dihadiri aparat kecamatan dan kelurahan setempat, hasil penelitian dan pengukuran menunjukkan bahwa tanah yang dikuasai oleh pihak pengadu berada di luar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00565/Ponjalae yang dimohonkan, dan justru masuk dalam SHM 00231/Pontap atas nama ahli waris Andi Makkulau. Selain itu, dasar permohonan pemisahan bidang melalui Akta Jual Beli (AJB) Nomor 49/AJBT/KWT/PLP/2008 tidak dapat dijadikan dasar karena objek tanah yang tercantum dalam AJB tidak sesuai dengan kondisi nyata di lapangan. Dengan demikian, kantor pertanahan memutuskan bahwa permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan, dan pihak pengadu diarahkan untuk terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan secara langsung dengan ahli waris Andi Makkulau. Kondisi ini menunjukkan bahwa peran kantor pertanahan hanya sebatas pada fasilitasi teknis melalui forum gelar internal dan eksternal, sedangkan penyelesaian kepemilikan tanah tetap dikembalikan kepada para pihak yang bersengketa melalui musyawarah ataupun jalur hukum apabila tidak tercapai kesepakatan.

Penelitian Sumarni (2024) mengenai kasus sengketa pertanahan antara Yerry dan Nurhilal di Kelurahan Buntu Datu, Kota Palopo, juga tidak dapat menghasilkan kesepakatan. Dalam gelar eksternal yang dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2024, mediasi berakhir dengan deadlock karena Nurhilal tetap mempertahankan hak atas sertifikat yang dimilikinya, sedangkan Yerry mengusulkan pembagian lokasi yang ditolak. Akhirnya, kasus tersebut diarahkan ke jalur peradilan dan sertifikat terkait diblokir.¹⁰¹

Temuan ini relevan untuk dikaitkan dengan penelitian penulis mengenai kasus tumpang tindih antara Nurling, Andi Makkulau dan Andi Kaso Morang, yang meskipun berbeda penyebab satu karena gagalnya kesepakatan, dan yang lain karena lemahnya dasar hukum administratif namun sama-sama menunjukkan bahwa mekanisme mediasi memiliki keterbatasan, sehingga dalam kondisi tertentu penyelesaian sengketa pertanahan harus berlanjut ke jalur hukum formal di pengadilan.

3. Faktor Pendukung dan Penghambat Keberhasilan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

a. Faktor Pendukung Keberhasilan Mediasi

Keberhasilan proses mediasi sangat dipengaruhi oleh sikap dan kesiapan para pihak yang terlibat. Faktor-faktor yang mendukung keberhasilan mediasi perlu dipahami agar proses penyelesaian sengketa dapat berjalan dengan efektif dan mencapai kesepakatan bersama. Berdasarkan hasil wawancara, terdapat beberapa

¹⁰¹ Sumarni M, “*Konflik Kepemilikan Tanah Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palopo (Tinjauan Sosiologi Hukum Islam)*”, (Tesis, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2024).

faktor utama yang menjadi pendukung keberhasilan mediasi, namun tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat pula hambatan yang seringkali muncul akibat perbedaan klaim dan persepsi atas kepemilikan tanah. Adapun faktor pendukung keberhasilan mediasi sebagai berikut:

1) Sikap dan Iktikad baik para pihak

Keberhasilan mediasi sangat ditentukan oleh sikap dan iktikad baik para pihak yang bersengketa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Muchsinin, S.H., sebagai Penata Pertanahan Ahli Pertama, mengatakan bahwa:

“Faktor pendukung keberhasilan mediasi adalah berasal dari sikap para pihak yang terlibat. Jika para pihak dapat menurunkan ego dan menerima apa yang disampaikan selama proses mediasi, maka mediasi dapat berjalan dengan baik.”¹⁰²

¹⁰² Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan mediasi tidak hanya bergantung pada prosedur formal semata, tetapi sangat dipengaruhi oleh kualitas komunikasi antar pihak, sikap terbuka, saling menghormati, serta kemauan untuk mencari titik temu menjadi kunci utama agar proses mediasi dapat berjalan lancar dan menghasilkan kesepakatan bersama. Faktor ini menegaskan pentingnya peran mediator dalam membangun komunikasi yang efektif dan menciptakan suasana yang kondusif agar semua pihak merasa didengar dan dihargai. Selain itu, keberhasilan mediasi juga dipengaruhi oleh pemahaman para pihak terhadap prosedur dan manfaat mediasi itu sendiri. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi terkait mediasi menjadi langkah strategis yang perlu terus ditingkatkan.

Selanjutnya, Bapak Muchsinin, S.H., sebagai Penata Pertanahan Ahli Pertama juga menjelaskan bahwa:

“Setelah proses mediasi dan penjelasan yang diberikan, kami selalu menyampaikan bahwa sengketa dapat diselesaikan secara kekeluargaan tanpa harus lanjut ke pengadilan. Hal ini karena jika kasus dilanjutkan ke pengadilan, prosesnya akan memakan biaya dan waktu yang cukup lama.”¹⁰³

Pernyataan tersebut menggambarkan pentingnya penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagai alternatif yang lebih efektif dan efisien dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Meskipun demikian, pada praktiknya, beberapa pihak terkadang tetap memilih melanjutkan perkara ke jalur hukum formal karena berbagai pertimbangan.

2) Kelengkapan data Pertanahan

¹⁰³ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama, 30 September 2025 di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Data lengkap mengenai sertifikat, warkah dan peta bidang tanah mempermudah mediator dan pihak terkait dalam menilai sengketa secara obyektif. Kelengkapan data ini juga membantu meminimalkan perbedaan persepsi tentang batas tanah, sehingga proses mediasi lebih efisien dan akurat. Sesuai yang disampaikan oleh bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo yaitu sebagai berikut:

“Kalau data tanahnya lengkap, seperti sertifikat, warkah, dan peta bidangnya, mediator bisa menilai secara objektif dan tidak hanya berpatokan pada pangkuan sepihak. Hal ini meminimalkan perbedaan persepsi tentang batas tanah dan mempercepat penyelesaian mediasi.”¹⁰⁴

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, kelengkapan data pertanahan, warkah, dan peta bidang tanah memiliki peranan penting dalam keberhasilan proses mediasi sengketa tanah. Data yang lengkap dapat membantu mediator menilai permasalahan secara objektif, tidak hanya berdasarkan pengakuan salah satu pihak. Kelengkapan dokumen juga meminimalkan perbedaan persepsi mengenai batas tanah dan mempercepat penyelesaian mediasi karena semua pihak memiliki dasar data yang sama. Dengan demikian, mediasi dapat berjalan lebih efisien, transparan, dan akurat, serta menghasilkan kesepakatan yang adil bagi kedua belah pihak.

3) Dukungan Kepala Kantor Pertanahan

Dukungan kepala kantor merupakan salah satu faktor penting yang dapat menentukan keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

¹⁰⁴ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Kehadiran dan keterlibatan pimpinan memberikan legitimasi formal terhadap seluruh proses mediasi, sehingga para pihak yang bersengketa lebih percaya dan mematuhi jalannya prosedur. Selain itu, Pak Kepala Kantor memiliki wewenang administratif yang luas, termasuk arahan, persetujuan atau keputusan final terkait aspek teknis dan yuridis sengketa. Sesuai yang disampaikan oleh bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo yaitu :

“Pak Kakan juga turut hadir dalam mediasi, beliau yang memimpin dan mengarahkan jalannya mediasi. Beliau memiliki kewenangan dan tanggung jawab yang formal. Jadi biasanya para pihak lebih percaya dan lebih bisa menerima keputusan dari hasil kesepakatan mediasi.”¹⁰⁵

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa dukungan dari kepala kantor pertanahan (pak kakan) memiliki peran penting dalam keberhasilan proses mediasi. Kehadiran Pak Kakan memberikan legitimasi dan otoritas formal, sehingga para pihak yang bersengketa merasa lebih yakin terhadap netralitas dan keadilan pada proses pelaksanaan mediasi, hasil mediasi lebih mudah diterima dan dijalankan. Selain itu, kepala kantor memiliki kewenangan dan tanggung jawab yuridis serta administratif yang dapat memperkuat hasil mediasi agar memiliki kekuatan hukum dan dapat ditindaklanjuti secara resmi. Dengan adanya dukungan tersebut, mediator dapat bekerja secara efektif, dan penyelesaian sengketa dapat tercapai secara damai serta efisien.

¹⁰⁵ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

4) Keterlibatan Pemerintah Daerah dan Instansi terkait

Keterlibatan pemerintah daerah dan instansi terkait memiliki peranan penting dalam mendukung keberhasilan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Sengketa tanah tidak hanya menyangkut aspek hukum dan administrasi, tetapi juga berkaitan dengan dimensi sosial, ekonomi, dan tata ruang wilayah yang berada di bawah kewenangan pemerintah daerah. Oleh karena itu, koordinasi antara kantor pertanahan dengan instansi seperti, Camat, Lurah, Dinas Tata Ruang dan Dinas Perkipta menjadi hal yang strategis dalam memperoleh data lapangan yang akurat, memperjelas batas-batas tanah, serta memahami riwayat penguasaan dan pemanfaatan lahan. Sesuai dengan yang disampaikan oleh bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo yaitu :

“Kami kalau melakukan mediasi pasti melibatkan Camat, Lurah Dinas Tata Ruang Dinas Perkipta kami panggil juga. Kami memanggil mereka karena mereka yang mengetahui riwayat dan sejarah tanah tersebut.”¹⁰⁶

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa keterlibatan camat dan lurah memiliki peran penting dalam proses mediasi sengketa tanah. Hal ini karena camat dan lurah dianggap sebagai pihak yang memahami sejarah dan kondisi sosial tanah di wilayahnya, sehingga dapat memberikan informasi yang akurat dan membantu mediator dalam menilai duduk perkara secara objektif.

¹⁰⁶ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator di Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Pemanggilan Camat dan lurah dalam mediasi juga menjadi bentuk koordinasi antara kantor pertanahan dan pemerintah daerah, yang memperkuat legitimasi serta memperlancar jalannya proses mediasi. Dengan adanya dukungan dan keterangan aparat wilayah, mediasi dapat berjalan lebih efektif karena keputusan yang diambil berdasarkan data dan informasi yang menyeluruh tentang riwayat tanah yang disengketakan.

b. Faktor Penghambat Keberhasilan Mediasi

Berdasarkan hasil wawancara, terdapat beberapa faktor utama yang menyebabkan kegagalan mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya dalam kasus sertifikat tumpang tindih, yaitu :

1) Perbedaan persepsi antar pihak

Salah satu faktor utama yang menyebabkan kegagalan mediasi dalam sengketa pertanahan adalah adanya perbedaan persepsi antara para pihak yang bersengketa. Perbedaan ini muncul karena masing-masing pihak merasa memiliki alasan dan bukti yang kuat atas klaim objek tanah yang disengketakan, baik berdasarkan sertifikat, bukti pembayaran pajak maupun asal-usul warisan. Hal ini diperkuat oleh pernyataan narasumber Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo:

“Faktor penyebab kegagalan mediasi adalah karena para pihak tidak mencapai kesepakatan. Adanya perbedaan persepsi yang sering kali sulit disatukan karena setiap pihak memiliki keyakinan terhadap kebenaran data dan bukti yang dimilikinya. Oleh karena itu, kami juga menjelaskan bahwa jika tidak berhasil melalui mediasi, penyelesaian dapat dilanjutkan ke

pengadilan. Dalam proses mediasi, kami bersikap netral dan tidak memihak kepada siapapun.”¹⁰⁷

Perbedaan ini bisa timbul karena masing-masing pihak merasa memiliki alasan dan bukti kuat atas klaim tanah tersebut, baik berdasarkan sertifikat, bukti pembayaran pajak, maupun hak waris. Konflik kepentingan semacam ini seringkali sulit diredam, sehingga menghambat tercapainya kesepakatan dalam mediasi. Mediator berupaya menjaga netralitas dan memberikan pemahaman hukum kepada kedua belah pihak secara seimbang. Namun, ketika masing-masing pihak tetap mempertahankan keyakinannya terhadap kebenaran data dan dokumen yang dimiliki, maka proses mediasi menjadi terhambat bahkan bisa sampai dinyatakan gagal. Dalam kondisi demikian, sebagaimana yang disampaikan narasumber sengketa biasanya dilanjutkan ke jalur litigasi atau pengadilan.

2) Ketidakhadiran salah satu pihak

Salah satu kendala praktis yang sering menjadi hambatan dalam mediasi adalah ketidakhadiran salah satu pihak yang bersengketa. Hal ini terutama terjadi apabila pihak tersebut berdomisili jauh, misalnya di luar pulau bahkan di daerah yang sangat terpencil seperti Papua atau Kalimantan. Jarak dan keterbatasan komunikasi membuat proses mediasi menjadi lebih sulit untuk dilaksanakan secara efektif.

Bapak A. Muhammad Irvan L, S.E., Selaku Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mengatakan bahwa:

¹⁰⁷ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

“Terkadang ada pihak yang tidak hadir dalam mediasi, terutama jika mereka berdomisili jauh, misalnya di seberang pulau seperti Papua. Hal ini menjadi kendala yang cukup signifikan. Oleh karena itu, setiap kali menerima pengaduan, kami menyarankan agar meminta nomor kontak dari orang yang membawa surat tersebut agar memudahkan kami dalam menghubungi mereka untuk diundang mediasi. Selain itu, kami juga berupaya menghubungi keluarga mereka yang berada di sini, sehingga dapat membantu menyampaikan informasi kepada pihak yang berada di Papua atau Kalimantan. Jika keluarga berada di sini, mereka dapat menjadi perantara untuk menghubungi pihak yang jauh tersebut.”¹⁰⁸

Situasi seperti ini, mediator berupaya mencari solusi dengan melibatkan keluarga atau kerabat pihak yang bersengketa yang berada di lokasi yang lebih mudah dijangkau, agar dapat menyampaikan informasi dan mengundang pihak yang jauh tersebut untuk mengikuti proses mediasi. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa faktor penghambat utama keberhasilan mediasi sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Palopo adalah ketidaksepakatan antar pihak serta ketidakhadiran salah satu pihak dalam proses mediasi. Ketidaksepakatan muncul karena masing-masing pihak merasa memiliki bukti yang kuat atas klaim tanah, baik berupa sertifikat, bukti pembayaran pajak, maupun hak waris, sehingga sulit mencapai kesepakatan. Sementara itu, ketidakhadiran pihak sering kali menghambat jalannya mediasi secara efektif, terutama jika salah satu pihak berdomisili jauh di luar pulau, sehingga menyulitkan proses komunikasi dan pertemuan mediasi.

Temuan ini sejalan dengan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai yang menyebutkan bahwa salah satu penghambat mediasi adalah ketidakhadiran para pihak. Namun, penelitian di Banggai juga menambahkan faktor

¹⁰⁸ A. Muhammad Irvan L, *Wawancara*, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sekaligus Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo, 22 September 2025, Pukul 14.33 WITA di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

lain yang tidak ditemukan di Palopo, yaitu tidak adanya itikad baik dari para pihak yang bersengketa, perbedaan kemampuan dan pendidikan antar pihak, serta keterbatasan peran Kantor Pertanahan yang hanya sebagai mediator, bukan pemutus perkara.¹⁰⁹ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun terdapat kesamaan hambatan berupa ketidakhadiran pihak, setiap daerah memiliki dinamika tersendiri dalam proses mediasi yang dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi, serta tingkat pemahaman hukum masyarakat.

Secara keseluruhan, faktor-faktor tersebut menggambarkan bahwa kegagalan mediasi bukan hanya disebabkan oleh perbedaan pendapat antar pihak, tetapi juga oleh kendala teknis seperti jarak, komunikasi dalam proses penyelesaian sengketa.

3) Keterbatasan data pertanahan

Keterbatasan data pertanahan merupakan salah satu faktor penghambat dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Data pertanahan yang lengkap, tidak sinkron, atau belum terintegrasi dengan sistem digital sering kali menimbulkan kesulitan bagi mediator dalam menilai keabsahan klaim kepemilikan tanah dan batas-batasnya, kondisi ini menyebabkan proses klarifikasi menjadi lama serta berpotensi menimbulkan perbedaan persepsi antar pihak, sebagaimana yang disampaikan oleh bapak Muchsinin, S.H., Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama yaitu :

“Masalah yang sering muncul itu biasanya menyangkut data lama, terutama data sebelum tahun 2010. Banyak yang masih manual, dan belum masuk ke

¹⁰⁹ Sri Intariani Dg Masese, Sufirman Rahman & Sri Lestari Poernomo, “Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam Penyelesaian sengketa melalui Mediasi Berdasarkan PERMEN ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, *Journal of Lex Generalis(JLS)* 4, NO. 1, 2023.

sistem KKP, jadi kadang sulit mencocokkan dengan peta bidang atau data digital yang sekarang.”¹¹⁰

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, keterbatasan data pertanahan, khususnya data lama yang belum terdigitalisasi dan belum masuk dalam sistem KKP, menjadi salah satu penyebab munculnya sengketa dan tumpang tindih sertifikat tanah. Data manual yang masih digunakan menyulitkan proses pencocokan antara peta bidang lama dan data digital terbaru, sehingga memperlambat proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan pemuktahiran dan sinkronisasi data pertanahan secara berkelanjutan agar mediasi dapat berjalan lebih efektif dan menghasilkan keputusan yang akurat.

Keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo dapat diukur melalui beberapa indikator yang muncul dari hasil penelitian, yaitu sebagai berikut:

- 1) Tercapainya kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa, yang dibuktikan melalui penandatanganan berita acara mediasi tanpa adanya unsur paksaan.
- 2) Solusi yang disepakati dapat diterima dengan baik oleh para pihak yang bersengketa, seperti pemecahan bidang, penyesuaian batas maupun kesepakatan administratif lainnya.
- 3) Berkurangnya konflik dan ketegangan antara pihak-pihak yang bersengketa setelah proses mediasi dilakukan.

¹¹⁰ Muchsinin, *Wawancara*, Penata Pertanahan Ahli Pertama 13 Oktober 2025 14:24 WITA Di Kantor Pertanahan.

- 4) Sengketa tidak dilanjutkan ke jalur pengadilan atau litigasi, sebagaimana terlihat dari 13 kasus yang telah berhasil diselesaikan melalui mediasi tanpa harus berlanjut ke pengadilan.
- 5) Data pertanahan yang digunakan jelas dan dapat diterima oleh semua pihak, sehingga keputusan yang dicapai berdasarkan informasi yang jelas dan objektif.
- 6) Adanya tindak lanjut terhadap hasil mediasi, seperti pembaruan data, perubahan peta bidang, atau tindak lanjut administratif yang telah disetujui bersama.
- 7) Sikap kooperatif para pihak yang ditunjukkan dengan kesediaan mengikuti seluruh tahapan mediasi.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di Kantor Pertanahan Kota Palopo, proses mediasi yang diterapkan dalam penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih telah sesuai dengan prinsip-prinsip mediasi syariah. Hal ini terlihat dari kuatnya penerapan prinsip-prinsip mediasi syariah yaitu:

- a) Prinsip *Islah*, yaitu upaya mendamaikan dan memperbaiki hubungan para pihak tanpa menempatkan salah satu pihak sebagai pihak yang kalah atau menang, melainkan menghasilkan solusi yang bersifat *win-win solution*, sebagaimana tampak dalam keberhasilan menyelesaikan sebagian besar sengketa melalui kesepakatan damai.
- b) Prinsip *al-'adl* juga terwujud dalam sikap netral mediator yang hanya berperan sebagai fasilitator dan tidak memihak, serta dalam penggunaan data pertanahan

dan hasil pengukuran sebagai dasar pengambilan keputusan. Selain itu, mediasi berjalan berdasarkan

- c) Prinsip *al-rida*, yakni kerelaan para pihak karena setiap kesepakatan ditandatangani tanpa paksaan dan pihak yang tidak sepakat diberi kebebasan untuk menolak.
- d) Proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo juga mencerminkan prinsip *Syura*, yaitu melalui proses musyawarah dan dialog terbuka yang melibatkan para pihak, mediator dan pemerintah setempat seperti Camat dan Lurah untuk memperkuat informasi dan menghindari kesalahpahaman.
- e) Tidak hanya itu, praktik mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo juga mengandung prinsip *Mashlahah*, karena prosedur ini memberikan manfaat besar berupa penyelesaian sengketa yang cepat, murah, dan efektif serta mencegah konflik sosial lebih lanjut akibat ketidakjelasan batas tanah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mekanisme mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo efektif dan selaras dengan nilai-nilai syariah yang mengutamakan perdamaian, keadilan, kerelaan, musyawarah dan kemanfaatan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo, dapat disimpulkan bahwa penyebab utama terjadinya sertifikat tumpang tindih meliputi ketidakakuratan pengukuran tanah secara manual, sertifikat lama yang belum terpetakan dalam sistem digital, serta kesalahan masyarakat dalam menunjukkan batas bidang tanah.
2. Penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo umumnya dilakukan melalui jalur mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan. Proses ini melalui tahapan administratif seperti pengaduan, gelar kasus internal, peninjauan lapangan, hingga pertemuan mediasi antara pihak yang bersengketa.
3. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar sengketa sertifikat tumpang tindih dapat diselesaikan dengan kesepakatan damai melalui mediasi dikarenakan adanya sikap dan iktikad baik para pihak, yang menunjukkan kesediaan untuk menurunkan ego, berkomunikasi secara terbuka, dan mencari titik temu bersama, kelengkapan data pertanahan seperti sertifikat, warkah, dan peta bidang tanah memungkinkan mediator menilai sengketa secara objektif dan memperkecil perbedaan persepsi antar pihak. Dukungan dari Kepala Kantor Pertanahan, yang memberikan legitimasi dan kepercayaan kepada para

pihak terhadap proses mediasi serta mempercepat pengambilan keputusan administratif. Dan keterlibatan pemerintah daerah dan instansi terkait, seperti camat, lurah, dan dinas teknis, memperkuat informasi lapangan dan validitas data historis tanah yang disengketakan. Selain itu, dalam mediasi juga terkadang tidak menemukan titik temu sehingga mediasi tetap berlanjut ke pengadilan. Terdapat beberapa hambatan seperti perbedaan persepsi antar pihak, ketidakhadiran salah satu pihak, khususnya yang berdomisili jauh atau berada di luar wilayah, menjadi hambatan praktis dalam kelangsungan proses mediasi. dan keterbatasan data pertanahan. Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo telah memenuhi prinsip-prinsip mediasi syariah, yaitu perdamaian, kerelaan, keadilan, musyawarah dan kemaslahatan. Oleh karena itu, mediasi terbukti menjadi mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, efisien dan sesuai dengan nilai-nilai hukum islam.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran, antara lain perlunya memperkuat penggunaan teknologi digital dalam proses pengukuran tanah untuk meminimalisasi kesalahan teknis yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih sertifikat, serta meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya dokumen resmi seperti akta, sertifikat, dan pemetaan dalam setiap transaksi pertanahan maupun pembagian warisan. Masyarakat juga diharapkan menunjukkan partisipasi aktif dalam proses pendaftaran tanah di BPN dan senantiasa mengedepankan musyawarah melalui mediasi ketika menghadapi sengketa, karena jalur ini lebih cepat, murah, dan damai

dibandingkan pengadilan. Selain itu, untuk peneliti selanjutnya disarankan agar menelaah lebih jauh efektivitas mediasi pertanahan dengan membandingkan praktik di beberapa daerah, serta memperluas fokus kajian pada aspek hukum, sosial, dan ekonomi yang ditimbulkan oleh kasus sertifikat tumpang tindih sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abbas, Syahrizal. *Mediasi: Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*. 1st ed. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Amriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Bahasa, Badan Pengembangan dan Pembinaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988.
- Indonesia, Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Lux*. Semarang: CV. Widya Karya, 2005.
- Mahyuni, Luh Putu. *Strategi Praktis Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Untuk Sukses Publikasi Pada Jurnal Bereputasi*. Syiah Kuala University Press, 2021.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Bandung : Alumni 1991.
- Soekanto, Soerjono *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung : CV.ALFABETA, 2009),

Skripsi/Tesis

- Achsari, Gita, "*Kontribusi Kepala Desa Sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Salupai Kecamatan Lamasi Timur (Perspektif Siyarah Syar'iyah)*," Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2022.
- Eva Mardalena, "Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapahiang Perspektif Hukum Islam", Thesis : Universitas Islam Negeri Fatmawati Soekarno Bengkulu (2022)
- Romadhoni, Dimas Eko. "*Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang*." Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang 2022.
- Sumarni M., "*Konflik Kepemilikan Tanah Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palopo (Tinjauan Sosiologi Hukum Islam)*", Tesis, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2024.

Wahdi. *“Peran Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Dalam menangani Sengketa Pertanahan Di Kota Palopo.”* Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, 2023

Artikel/Jurnal

Afiah, Soraya, Riyanto & Rury Octaviani, "Sertipikat Merupakan Alat Bukti yang kuat : Kajian Kebenaran Sertipikat yang Tumpang Tindih Terhadap Satu Objek Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 57/G/2021/PTUN.BDG)", *Kabilah: Journal of Social Community*, Vol. 9 No. 2, (Desember 2024).

Anita, Muhammad Fachrurrazy, Firman Muhammad Arif, Muammar Arafad Yusmad, Fitriani Jamaluddin. "Perlindungan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Pelanggaran Terhadap Dana Nasabah Di Pasar Modal." *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law* 8, No.2 (2023):77. <http://ejournal-ialnpalopo.ac.id/alamwal>

Arafat, Muammar, Ulfa. "Model Pengembangan Kebijakan Pelayanan Perizinan Berbasis Electronic Government Di Kota Palopo." *Jurnal Administrasi Dan Kebijakan Publik* 5 (2020): 60, doi:10.25077/jakp.

Armin, Rizka Amelia, Anita Marwing, Nirwana Halide, Ulfa, Wawan Haryanto, Dirah Nurmila Siliwadi, and Nurul Adliyah. "Penyuluhan Hukum 'Manfaat Legalitas Kepemilikan Tanah Di Desa Jenne Maeja Kabupaten Luwu.'" *To Maega : Jurnal Pengabdian Masyarakat* 6, no. 1 (2023): 164. <https://doi.org/10.35914/tomaega.v6i1.1553>.

Arminsyah, Vito Dasrianto dan Elva Mahmudi, "The Consept of Mediation in The Perspektive of Islamic Law an Law in Indonesian", *AJIS : Academic Journal of Islamic Student* Vol. 9, No. 2 (2024).

Hasbi, Hasnan. "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Proses Mediasi Di Badan Pertanahan Kota Makassar." *Pleno Jure* 9, no. 1 (2020): 36–46. <https://doi.org/10.37541/plenojure.v9i1.299>.

Mahadewi, Kadek Julia, I Gusti Ayu Sri Adinda. "Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh SWA Law Office." *Jurnal Hukum Agama Hindu* 14, no. 1 (2024): 1–23.

Manurung, Siti Hardianti Rukmana, dan Abdul Sadad. "Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) Di Kota Pekanbaru." *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik* 4, no. 2 (2017).

Masese, Sri Intariani Dg, Sufirman Rahman & Sri Lestari Poernomo, "Efektivitas Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Banggai dalam Penyelesaian sengketa melalui Mediasi Berdasarkan PERMEN ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, *Journal of Lex Generalis(JLS)* 4, NO. 1, Januari 2023.

Rahmatullah, Rizka Amelia Armin, Nurul adliyah, "Eksistensi Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law* 7, No. 1, Maret 2022.

- Rosalina, Maria, Muhammad Arifin dan Faridwajdi, “Konsep Mediasi Syariah dalam Perspektif Hukum Islam: Analisis terhadap konsep keadilan islam”, *Jurnal Umsu Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* Vol. 4, No. 1, 2025.
- Sa’adah, Kholissatus, Rahmat Saputra & Diana Fitriani, “Perlindungan Hukum bagi Pemilik Sertifikat Tanah *Overlapping* dalam Program PTSL”, *Jurnal Hukum Sasana*, Vol.11 No. 1, Juni 2025”.
- Santoso, Muhammad Budi. “Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi *Overlapping* Dengan Cara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional,” 2015.
- Wagiu, Samuel Defa, Merry E. Kalalo, and Renny N. S. Koloay. “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional.” *Jurnal Hukum*. 2023.
- Yuniartik, “Penyelesaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Perspektif Tradisi Islam Klasik”, *HUMANITIS : Jurnal Humaora, Sosial dan Bisnis* Vol. 1, No. 2 (Agustus 2023) :127.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (1960).
- Indonesia, *Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 Tentang Badan Pertanahan Nasional*.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan* . Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008.
- Indonesia. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pasal Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*
- Indonesia. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional*.

Website

- ATR/BPN Kabupaten Klaten, 2025. <https://atrbpnkabklaten.com/profil/>
- Asriansyah, Muhammad Faniawan.(2023), *Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Di Indonesia*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwilsumut/bacaartikel/15842/Kepemi>

likan-Tanah-Bagi-WargaNegaraAsingAtas-Tanah-di-Indonesia.html.

Ayuningrum, R. (2024, 31 Desember) *Kementerian ATR/BPN Bereskan 5.973 Kasus, Paling Banyak Sengketa Tanah*. detikFinance.

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7711658/kementerian-atr-bpn-bereskan-5973-kasus-paling-banyak-sengketa-tanah>

Indonesia, Kementerian Agama Republik, *Tafsir Al-Qur'an dan Terjemahannya*, "Surah Al-Hujurat ayat 9-10" dalam Qur'an Kemenag, diakses melalui <https://quran.kemenag.go.id> pada tanggal 28 Oktober 2025

Indosurta, *Cara menggunakan dan membaca rambu ukur*, diakses pada hari Selasa 14 Oktober 2025,

<https://indosurta.co.id/cara-menggunakan-dan-membaca-rambu-ukur/>

Indraswari, Sekar Aqillah (2024). *Sengketa Tanah: Pengertian, Jenis Kasus, Dan Penyebabnya*, diakses 14 Oktober 2025,

<https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7322589/sengketa-tanah-pengertian-jenis-kasus-dan-penyebabnya>.

Mahkamah Agung RI Pengadilan Agama Kuningan. (2021.) *Mediator*, <https://www.pa-kuningan.go.id/layanan-hukum/layanan-mediasi/mediator>.

**L
A
M
P
I
R
A
N**

Lampiran 1

Dokumentasi Surat izin penelitian dari Fakultas Syariah UIN Palopo



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

Nomor : 1563/Un.38/FASYA/PP.00.9/8/2025 Palopo, 15 Agustus
2025
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (Satu) Rangkap Proposal
Perihal : **Permohonan Izin Penelitian**

Yth. Kepala DPMPSTP Kota Palopo

di-

Tempat

Assalamu' Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat, bersama ini kami mohon kepada Bapak/Ibu kiranya dapat memberi izin bagi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tempat Penelitian : Kantor Pertanahan Kota Palopo
Waktu Penelitian : Selama 1 (satu) bulan

Untuk mengadakan Penelitian Ilmiah dalam rangka penulisan Skripsi untuk Program Sarjana (S1) Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo dengan Judul: **"Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo"**.

Demikian permohonan kami, atas perkenannya diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu' Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dekan,



Muhammad Tahmid Nur

Lampiran 2

Dokumentasi Surat Izin Meneliti dari Kantor DPMPTSP Kota Palopo.



PEMERINTAH KOTA PALOPO
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. K. H. M. Hasyim, No. 5, Kota Palopo, Kode Pos: 91921
Telp/Fax. : (0471) 326048, Email : dpmptsp@palopkota.go.id, Website : http://dpmptsp.palopkota.go.id

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NOMOR : 500.16.7.2/2025.1104/IP/DPMPTSP

DASAR HUKUM :

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Nasional Ilmu Pengetahuan dan Teknologi;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Peraturan Mendagri Nomor 3 Tahun 2008 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian;
4. Peraturan Wali Kota Palopo Nomor 23 Tahun 2016 tentang Penyederhanaan Perizinan dan Non Perizinan di Kota Palopo;
5. Peraturan Wali Kota Palopo Nomor 31 Tahun 2023 tentang Pelimpahan Kewenangan Perizinan dan Nonperizinan Yang Diberikan Wali Kota Palopo Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo.

MEMBERIKAN IZIN KEPADA

Nama : **NASRA**
Jenis Kelamin : **P**
Alamat : **Dusun Setia Darma, Kec. Sukamaju, Kab. Luwu Utara**
Pekerjaan : **Mahasiswa**
NIM : **2103030050**

Maksud dan Tujuan mengadakan penelitian dalam rangka penulisan Skripsi dengan Judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH MELALUI MEDIASI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALOPO**

Lokasi Penelitian : **DINAS PERTANAHAN KOTA PALOPO**
Lamanya Penelitian : **21 Agustus 2025 s.d. 21 November 2025**

DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan penelitian kiranya melapor kepada Wali Kota Palopo cq. **Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo**.
2. Menaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menghormati Adat Istiadat setempat.
3. Penelitian tidak menyimpang dari maksud izin yang diberikan.
4. Menyerahkan 1 (satu) exemplar foto copy hasil penelitian kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Palopo.
5. Surat Izin Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, bilamana pemegang izin ternyata tidak menaati ketentuan - ketentuan tersebut di atas.

Demikian Surat Keterangan Penelitian ini diterbitkan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Kota Palopo

Pada tanggal : **21 Agustus 2025**



Ditandatangani secara elektronik oleh :
Kepala DPMPTSP Kota Palopo
SYAMSURIADI NUR, S.STP
Pangkat : Pembina IV/a
NIP : 19850211 200312 1 002

Tembusan Kepada Yth.:

1. Wali Kota Palopo;
2. Dandim 1403 SWG;
3. Kapolres Palopo;
4. Kepala Badan Kesbang Prov. Sul-Sel;
5. Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Palopo;
6. Kepala Badan Kesbang Kota Palopo;
7. Instansi terkait tempat dilaksanakan penelitian.



Lampiran 3

Dokumentasi Pedoman Wawancara.

PEDOMAN WAWANCARA

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALOPO

A. Identitas Responden

Nama :

Jabatan :

B. Wawancara Dengan Pegawai Kantor Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Seksi V).

1. Berapa jumlah kasus sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo?
2. Apa saja penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih di Kota Palopo?
3. Apakah terdapat ruangan khusus pada saat pelaksanaan mediasi?
4. Alat ukur apa yang digunakan oleh Kantor Pertanahan pada saat melakukan pengukuran?
5. Bagaimana alur penanganan sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo?


C. Wawancara dengan Mediator Kantor Pertanahan Kota Palopo

1. Bagaimana prosedur atau tahapan pelaksanaan mediasi sengketa sertifikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kota Palopo?

2. Ada berapa jumlah kasus sengketa sertifikat tumpang tindih yang berhasil diselesaikan melalui mediasi dan juga berapa jumlah kasus yang tidak berhasil diselesaikan melalui mediasi?
3. Berapa lama proses mediasi berlangsung?
4. Siapa saja yang terlibat dalam proses mediasi?
5. Apakah Bapak dapat memberikan contoh kasus mediasi yang berhasil/tidak berhasil serta berikan penjelesannya?
6. Apa saja faktor pendukung dan penghambat keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa.



Lampiran 4

Dokumentasi Lembar Kendali Unit Informasi Dan Pengaduan Kantor Pertanahan Kota Palopo

 LEMBAR KENDALI UNIT INFORMASI DAN PENGADUAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALOPO	
No. Register Pengaduan : Tanggal :	
Pengadu:	Teradu:
Nurling, M.Pd	BPN Palopo
Perihal Pengaduan:	
Permohonan untuk kegiatan Pemisahan yang masing masing pemegang Sertipikat Induk baik itu SHM 00565/Ponjalae An: Andi Kaso Morang dan SHM 00231/Pontap An: Andi Makkulau sama sama mengklaim bhw lokasi tersebut merupakan satu kesatuan kepemilikan mereka.	
Pokok Pengaduan:	
Terjadi Indikasi Tumpang Tindih	
Lampiran Bukti Aduan:	
- FC. Sertipikat masing-masing pihak	
Disposisi/ Pengklarifikasian Pengaduan:	
- Seksi I - Seksi II - Seksi V	
Penerima :	Diterima Sejak Tanggal:
Kantor Pertanahan Kota Palopo	19 Maret 2024
Tindak Lanjut sementara pengaduan:	
Sudah dilakukan Mediasi dan Peninjauan Lokasi.	
Hasil Penanganan Pengaduan:	
Permohonan untuk kegiatan pemisahan tidak dapat dilanjutkan sementara dan saudara sipengadu terlebih dahulu menyelesaikan kewajibannya ke pihak pihak Ahli Waris.	

Lampiran 5

Dokumentasi surat Undangan pemanggilan para pihak untuk menghadiri mediasi.

	KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KOTA PALOPO PROVINSI SULAWESI SELATAN	
Jalan Andi Djemma No. 124 Telp/Fax (0471) 211311 Kota Palopo-email : kot-palopo@atrtpn.go.id Kode Pos:91921		
Nomor	: 1023/UND-73.73.MP.03.02/III/2024	Palopo, 21 Maret 2024
Lampiran	: 1 (satu)	
Hal	: Undangan Rapat	
Yth. (Daftar Nama Tertampir) di- Tempat		
Menindaklanjuti Permohonan Pemisahan Bidang dengan Nomor Berkas 10905/2023 atas nama Drs. Nurling, M.Pd dan telah dilakukannya gelar internal pada Kantor Pertanahan Kota Palopo serta hasil pertemuan dengan warga yang berada di wilayah Kelurahan Pontap dan Kelurahan Ponjalae yang dilaksanakan di Kantor Camat Wara Timur guna membicarakan terkait lokasi SHM No. 00231/Pontap atas nama Andi Machullau disepakati akan diadakan rapat dengan pihak dan instansi terkait untuk itu kami mengundang Saudara/Saudari agar dapat hadir pada :		
Hari/tanggal	: Senin, 25 Maret 2024	
Waktu	: Pukul 13.00 WITA	
Tempat	: Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kota Palopo	
Agenda	: Rapat terkait hasil pemisahan bidang	
Demikian disampaikan atas kehadiran dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.		
		Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo Ditandatangani secara Elektronik Aspar, S.SiT., MPA NIP. 19750126 199703 1 002
Tembusan :		
1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan; 2. Pj. Walikota Palopo;		
	<small>Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sertuh Tanahku</small>	<small>v 1.05</small>

Lampiran 6

Dokumentasi Berita Acara Mediasi yang Berhasil Mencapai Kesepakatan



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA PALOPO
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan Andi Djemma No. 124 Kota Palopo—email : kot-palopo@atrpn.go.id Kode Pos : 90921

**BERITA ACARA GELAR MEDIASI
NO: 900/BA-73.73.MP.02.02/VIII/2025
PERMASALAHAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK
01227/SALOBULO ATAS NAMA HAJI ABDUL RAZAK TOPANGKELLARANG
KELURAHAN SALOBULO, KECAMATAN WARU UTARA, KOTA PALOPO**

I. DASAR

- a. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- b. Surat pengaduan tanggal 28 Juli 2025 dari Ahli waris Haji Abdul Razak Topangkellarang yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo Perihal Terindikasi Tumpang Tindih;
- c. Surat Undangan Mediasi No 273/UND-73.73.MP,01.02/VIII/2025 tanggal 5 Agustus 2025;
- d. Surat Undangan Mediasi No 274/UND-73.73.MP,01.02/VIII/2025 tanggal 6 Agustus 2025;
- e. Surat Undangan Mediasi No 278/UND-73.73.MP,01.02/VIII/2025 tanggal 8 Agustus 2025.

II. PELAKSANAAN

- a. Tempat dan Waktu
 - 1) Tempat : Ruang Rapat Kantor Pertanahan Kota Palopo
 - 2) Hari/tanggal/jam : Jumat, 08 Agustus 2025/ 14.00 Wita
- b. Pelaksana
 - 1) Pimpinan : Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo
 - 2) Peserta : (Daftar Peserta Terlampir)
- c. Objek Mediasi
Sertipikat Hak Milik 01227/Salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Waru Utara Kota Palopo.
- d. Para Pihak
 - 1) Pengadu : Ahli Waris Haji Abdul Razak Topangkellarang
 - 2) Mediator : Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo

e. Pokok Masalah

Terdapat Aset milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo yang dipergunakan untuk Jalan Sungai Rongkong.

f. Pokok diskusi/tanggapan

- Bahwa terdapat Jalan yang merupakan Aset milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/Salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo
- Bahwa Ahli Waris bersedia untuk dilakukan pemecahan sebanyak 3 (tiga) bidang diantaranya yaitu 1 (satu) bidang di sisi utara Jalan Sungai Rongkong, 1 (satu) bidang untuk Jalan Sungai Rongkong dan 1 (satu) bidang di sisi Selatan
- Bahwa Para Ahli Waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang bersedia melepaskan Aset Jalan (Jalan Sungai Rongkong) milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo;
- Bahwa Ahli Waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang bersedia untuk melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan untuk dilakukan Pemecahan terhadap Sertipikat tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam waktu yang tidak terlalu lama.

III. HASIL GELAR

Bahwa Para Ahli Waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang bersedia melepaskan Aset Jalan Sungai Rongkong milik Pemerintah Kota Palopo yang terindikasi masuk dalam Sertipikat Hak Milik 01227/Salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo dan akan melengkapi berkas-berkas yang diperlukan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Dan untuk biaya Pemecahan tidak dibebankan ke Para Ahli Waris Haji Abdul Razak Topangkellarang namun dibebankan kepada Pemerintah Kota Palopo. Adapun biaya balik nama hasil pemecahan untuk sisi utara dan sisi selatan Jalan Sungai Rongkong akan dibayarkan oleh Para Ahli Waris dari Haji Abdul Razak Topangkellarang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya khusus untuk bidang yang dipergunakan sebagai Jalan Sungai Rongkong apabila telah dilakukan pemecahan maka akan segera dilakukan pelepasan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Demikian berita acara gelar mediasi ini dilakukan terhadap permasalahan Sertipikat Hak Milik 01227/Salobulo atas nama Haji Abdul Razak Topangkellarang yang terletak di Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan dibuat dengan sebenarnya, yang dihadiri oleh Peserta Gelar untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 08 Agustus 2025

Mediator
Kepala Kantor Pertanahan
Kota Palopo



ASPAR, S.SiT., MPA.
NIP. 19750126 199703 1 002

Lampiran 7

Dokumentasi Berita Acara Mediasi yang Tidak Mencapai Kesepakatan



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA PALOPO
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Jalan Andi Dharma No. 124 ToloEvo (0471) 244344 Kota Palopo email: kptpalopo@kpt.kotapalopo.go.id

-2-

III. KESIMPULAN GELAR EKSTERNAL

- a. Bahwa telah dilakukannya rapat Eksternal bersama pihak pengadu Drs. Nurling, M.Pd dan mendengarkan masing-masing pendapat kedua ahli waris baik ahli waris Kaso Morang maupun ahli waris Andi Makkulau dengan menghadirkan pihak Aparat Kecamatan dan Kelurahan lokasi tanah yang dimohonkan oleh saudara Nurling, M.Pd untuk kegiatan pemisahan bidang dengan dasar Sertipikat Hak Milik nomor 565/Pontap atas nama Andi Kaso Morang;
- b. Bahwa setelah dilakukan penelitian dan pengukuran secara fisik, bidang tanah yang dikuasai oleh Sdr. Nurling berada di luar Sertipikat Hak Milik nomor 565/Pontap dan masuk dalam Sertipikat Hak Milik nomor 231/Pontap, atas nama Andi Makkulau;
- c. Bahwa dasar permohonan pemisahan bidang Sertipikat Hak Milik nomor 565/Pontap berupa Akta jual beli nomor : 49/ AJBT/ KWT/ PLP/2008, tanggal 25/04/2008 tidak dapat dijadikan dasar dengan alasan objek yang ditunjuk dalam AJB (Akta Jual Beli) tersebut tidak sesuai;
- d. Bahwa berdasarkan Pertimbangan point huruf a,b,c di atas maka permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan dan dipersilahkan untuk saudara Nurling, M.Pd menyelesaikan terlebih dahulu terkait dengan penyelesaiannya dengan pihak Ahli wari Andi Makkulau.

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui ,

Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo/
Pimpinan Gelar Eksternal

Aspar, S.SiT., MPA.
NIP. 19750126 199703 1 002

Lampiran 8

Dokumentasi Wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Palopo
Wawancara dengan Bapak Muhammad Irvan L, S.E.,Selaku Kepala Seksi
Pengendalian dan Penanganan Sengketa.



Wawancara dengan Bapak Hazrul Ramadhan Zainal, S.H., (Selaku Analis Hukum Pertanahan)



Wawancara dengan Bapak Muchsinin, S.H, Selaku Penata Pertanahan Ahli Pertama.

HALAMAN PERSETUJUAN PROPOSAL SKRIPSI

Setelah menelaah dengan seksama proposal penelitian skripsi berjudul
Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Melalui Mediasi Pada Atr/Bpn
Kantah Masamba

Nama : NASRA


Nim : 2103030050

Fakultas : Syariah

Program studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa proposal skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat
akademik dan layak untuk diajukan dan diujikan pada Ujian/Seminar Proposal.
Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag
Tanggal: 16-5-25

Pembimbing II



Syamsuddin, S.HI., M.H
Tanggal: 29-9-25



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandal Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada Hari ini Rabu, 4 Juni 2025 telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi pada ATR/BPN Kantah Masamba.
Dengan Pembimbing/Pengarah:
1. Nama : Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
(Pembimbing I)
2. Nama : Syamsuddin, S.HI., M.H.
(Pembimbing II)

Dengan hasil Seminar Proposal:

- Proposal ditolak dan seminar ulang
- Proposal diterima tanpa perbaikan
- Proposal diterima dengan perbaikan
- Proposal tambahan tanpa seminar ulang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pembimbing I

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP 197406302005011004

Pembimbing II

Syamsuddin, S.HI., M.H.
NIP 198910212020121006



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.
NIP 197406302005011004

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

Proposal penelitian skripsi berjudul "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo" yang diajukan oleh Nasra, NIM 2103030050 telah diseminarkan pada hari Rabu, tanggal 04 Juni 2025 dan telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Pembimbing, dinyatakan diterima untuk proses selanjutnya.

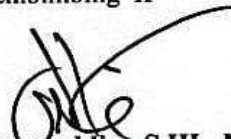
Palopo, 14 Agustus 2025

Pembimbing I



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 197406302005011004

Pembimbing II



Syamsuddin, S.HI., M.H.
NIP. 198910212020121006

Mengetahui:

Dekan,



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
NIP. 197406302005011004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah UIN Palopo

Di

Palopo

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi sarjana mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama	: Nasra
NIM	: 2103030050
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

Menyatakan bahwa skripsi sarjana tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian/seminar hasil penelitian.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaykum Wr. Wb.

Pembimbing I



Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag
NIP.197406302005011004

Tanggal:

Pembimbing II



Syamsuddin, S.HI., M.H
NIP. 198910212020121006

Tanggal:



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@uinpalopo.ac.id - Website : www.syariah.uinpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Selasa, 18 November 2025 telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Skripsi mahasiswa atas:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian sengketa sertifikat tumpang tindih melalui mediasi di kantor pertanahan kota palopo.

Pembimbing I : Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

Pembimbing II : Syamsuddin, S.HI., M.H.

Penguji I : Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI.

Penguji II : Ulfa, S.Sos., M.Si.

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Dekan

Muhammad Tahmid Nur

Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.M.

Syamsuddin, S.HI., M.H.

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : -

Hal : skripsi a.n. Nasra

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di

Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Nasra

NIM : 2103030050

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian *munaqasyah*.

wassalamu 'alaikum wr. wb.

Pembimbing 1



Dr. Abdain, S. Ag., M.HI., C.M.

Tanggal: 16/12/2025

Pembimbing 2



Syamsuddin, S.HI., M.H.

Tanggal: 16/12/2025

Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI
Ulfa, S.Sos., M.Si
Dr. Abdain, S. Ag., M.HI., C.M
Syamsuddin, S.HI., M.H

NOTA DINAS TIM PENGUJI

Lamp. : -
Hal : Skripsi a.n. Nasra

Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.


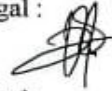
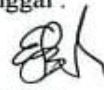

Setelah menelaah naskah perbaikan berdasarkan seminar hasil penelitian terdahulu, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo

Maka naskah skripsi tersebut dinyatakan sudah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak diajukan untuk diujikan pada ujian *munaqasyah*.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.
wassalamu 'alaikum wr.wb.






1. Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI
Penguji I
2. Ulfa, S.Sos., M.Si
Penguji II
3. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.M
Pembimbing I/Penguji
4. Syamsuddin, S.HI., M.H
Pembimbing II/Penguji

()
tanggal : )
tanggal : )
tanggal : )

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Skripsi berjudul “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo” yang ditulis oleh Nasra Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 2103030050, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Palopo, yang telah diujikan dalam seminar hasil penelitian pada hari Selasa, 18 November 2025 bertepatan dengan 27 Jumadil Awal 1447 H telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji, dan dinyatakan layak untuk diajukan pada sidang ujian *munaqasyah*.

TIM PENGUJI

1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag. ()
Ketua Sidang
2. Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI. ()
Penguji I
3. Ulfa, S.Sos., M.Si. ()
Penguji II
4. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.H ()
Pembimbing I
5. Syamsuddin, S.HI., M.H ()
Pembimbing II



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@uinpalopo.ac.id - Website : www.syariah.uinpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Kamis, 8 Januari 2026 telah dilaksanakan Ujian Munaqasyah atas:

Nama : Nasra

NIM : 2103030050

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo

Dengan Penguji dan Pembimbing :

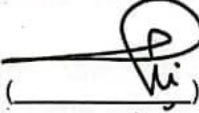
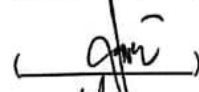

Ketua Sidang : Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.

Pembimbing I : Dr. Abdain, S.Ag., M.HI., C.M.

Pembimbing II : Syamsuddin, S.HI., M.H.

Penguji I : Dr. Hj. Anita Marwing, S.HI., M.HI.

Penguji II : Ulfa, S.Sos., M.Si.

()
()
()
()
()

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pih. Dekan,

Muh. Akbar

**TIM VERIFIKASI NASKAH SKRIPSI
FAKULTAS SYARIAH UIN PALOPO**

NOTA DINAS

Lamp :
Hal : Skripsi a.n. Nasra
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Tim Verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah UIN Palopo setelah menelaah naskah skripsi sebagai berikut:

Nama : Nasra
NIM : 2103030050
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tumpang Tindih melalui
Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Palopo.

menyatakan bahwa penulisan naskah skripsi tersebut

1. Telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Buku Pedoman Penulisan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah yang berlaku pada Fakultas Syariah UIN Palopo.
2. Telah sesuai dengan kaidah tata bahasa sebagaimana diatur dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia.

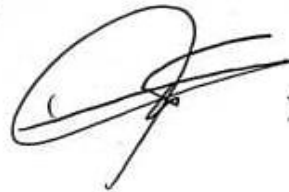
Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Tim Verifikasi

1. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H.

tanggal : 20/01/2026



2. Muhammad Fachrurrazy, S.EI., M.H.

tanggal : 21 Jan 2026 .



CP Skripsi an. Nasra

ORIGINALITY REPORT

4% SIMILARITY INDEX	4% INTERNET SOURCES	2% PUBLICATIONS	5% STUDENT PAPERS
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES

1	repository.iainpalopo.ac.id Internet Source	4%
----------	---	-----------

Exclude quotes	Off	Exclude matches	< 2%
Exclude bibliography	On		

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nasra, lahir di Luwu Utara pada tanggal 15 Oktober 2003. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara, dari pasangan Ibu Ani.R dan Ayah Suardi. Saat ini penulis bertempat tinggal di Dusun Setia Setia Darma, Desa Minanga Tallu, Kecamatan Sukamaju, Kabupaten Luwu Utara, Provinsi Sulawesi Selatan. Pendidikan dasar penulis diselesaikan pada tahun 2015 di SDN 162 Minanga Tallu. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama di SMPN 4 Sukamaju dan selesai pada tahun 2018. Selanjutnya, penulis menempuh pendidikan di Sekolah Menengah Kejuruan di SMKN 2 Luwu Utara dengan jurusan Teknik Komputer dan Jaringan dan lulus pada tahun 2021. Penulis aktif di organisasi internal sekolah yaitu Pusat Informasi dan Konseling Remaja (PIK-R) dan Palang Merah Remaja (PMR), kemudian di tahun 2020 penulis meraih Juara 1 Putri Duta Genre Kabupaten Luwu Utara. Kemudian pada tahun 2021 penulis melanjutkan pendidikan Strata 1 (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo. Penulis juga pernah menjabat sebagai Ketua Forum Genre Kabupaten Luwu Utara pada tahun 2022.

Contact Person : nasraacca9@gmail.com