

INOVASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH BARAT DAYA DALAM MENYELESAIKAN KASUS SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN ACEH BARAT DAYA

INNOVATION OF THE SOUTHWEST ACEH DISTRICT NATIONAL LAND AGENCY IN SETTLEMENT OF LAND DISPUTES IN REGENCY SOUTHWEST ACEH

Zubaili¹

Universitas Teuku

Umar, Indonesia¹

email:

zubailibaili11@gmail.com**Vellayati Hajad²**

Universitas Teuku

Umar, Indonesia²

email:

vellayati.hajad@utu.ac.id

Abstrak: Penelitian ini membahas tentang strategi Badan pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya dalam menyelesaikan kasus sengketa di Aceh Barat Daya. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk melihat bagaimana proses dari strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya melalui mediasi dan pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan studi kasus untuk mengetahui dan melihat strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini melalui wawancara dengan Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, masyarakat serta melalui observasi lapangan dan dokumentasi. Hasilnya menunjukkan bahwa adanya proses dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di lingkungan masyarakat dan Badan pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya sebagai mediator, serta harus berperan dengan baik dan tidak memihak dengan salah satu pihak. Kesimpulan dari penelitian ini adalah cara yang dapat dilakukan dalam proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur mediasi dan jalur pengadilan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui gelaran mediasi yang terlebih dahulu harus adanya pengaduan peninjauan melakukan pemanggilan kepada para pihak dalam upaya gelaran mediasi dan dapat berjalan dengan baik.

Kata Kunci: Strategi, Sengketa Tanah, Konflik, Mediasi.

Abstract: This study discusses the strategy of the Aceh Barat Daya district land agency in resolving dispute cases in Aceh Barat Daya. The purpose of this research is to see how the strategy is carried out by the Aceh Barat Daya district land office through mediation and the courts. This study employs a qualitative research method based on case studies to learn about and observe the land office's strategies for resolving land disputes. Data collection techniques in this study were interviews with the rights determination and registration section, Aceh Barat Daya district land office staff, and the community, as well as field observations and documentation. The results show that there is a process for resolving land disputes through mediation within the community and the Aceh Barat Daya district National Land Agency as a mediator, who must play a good and impartial role with one of the parties. The conclusion of this study is that the dispute resolution process can be carried out in two ways, namely the mediation route and the court route. The process of resolving land disputes through a mediation event, which must first have a review complaint, summons the parties to hold a mediation event and can run smoothly.

Keywords: Strategy, Land Dispute, Conflict, Mediation.

JGPI

p-ISSN: 2774-907X

e-ISSN: 2775-0140

Vol. 3, No. 1, pp. 1-14

April 2023



Unit Publikasi Ilmiah
Intelektual Madani
Indonesia

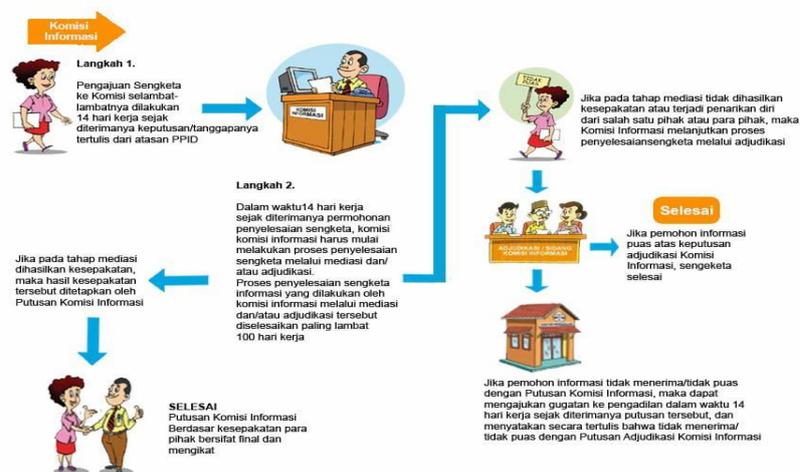
PENDAHULUAN

Sengketa pertanahan merupakan bentuk sengketa hukum karena adanya perselisihan dari salah satu pihak yang merasa keberatan dan menuntut hak atas tanah, baik itu yang menyangkut status tanah atau kepemilikan tanah dapat diselesaikan secara administratif berdasarkan ketentuan dari peraturan perundang-undangan ataupun hukum yang masih berlaku (Jalil, 2014). Hal ini dikarenakan tanah dinilai sebagai aset berharga yang dapat membuat dorongan kepada setiap orang dapat memiliki tanah tersebut.

Ketimpangan kebutuhan manusia terhadap ketersediaan tanah sangat terbatas dan seringkali menimbulkan benturan di tengah-tengah masyarakat yang menimbulkan sengketa. Presentase sengketa pertanahan yang telah diproses sesuai ketentuan hukum sifatnya masih konvensional, seperti proses perkara pidana, perdata dan perkara tata usaha negara mengalami perkembangan segi kuantitas ataupun kualitas, dengan menggunakan teknik modus operandi untuk mejangkau substansi dari ketentuan hukum atau peraturan perundang undangan (Tambunan, 2017).

Pada prinsipnya semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan norma atau aturan hukum yang berlaku. Setiap peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah, yang berkaitan dengan sengketa pertanahan baik itu dari aspek politik, sosial budaya, ekonomi, pertahanan serta keamanan, dapat disiasati proses penyelesaiannya pada ketentuan hukum. Hal ini dikarenakan setiap aturan yang dikeluarkan oleh negara atau pemerintah hakikatnya sebuah hasil yang dilihat dari faktor-faktor politik, sosial, ekonomi, budaya serta pertahanan keamanan, yang kemudian dimasukkan didalam peraturan hukum yang berlaku (Syafritzka, 2020).

Gambar 1. Alur pengaduan Sengketa Tanah



Selama ini penelitian tentang penyelesaian sengketa pertanahan mengenai bagaimana strategi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan serta sebab terjadinya persengketaan pertanahan menurut Jalil et al (2019), ada beberapa faktor atau sebab terjadinya sengketa pertanahan di dalam masyarakat yaitu, adanya usaha untuk menguasai serta merugikan pihak tertentu sehingga pihak atau orang yang merasa dirugikan melakukan perlawanan terhadap pihak tersebut, sampai pada akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa melakukan persaingan dan perebutan terhadap hal yang sangat terbatas, adanya orang-orang yang tidak mematuhi peraturan serta tatanan yang berlaku di dalam kehidupan atau negara, kurangnya kerja sama antara satu sama lain sehingga bisa menimbulkan rasa kekecewaan serta perasaan yang di rugikan, adanya perbedaan dari setiap orang tentang nilai hidup serta tujuan yang di pegang, dan adanya kesalah-pahaman atau salah pengertian karena kegagalan dalam berkomunikasi.

Data Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya menyebutkan bahwa jumlah permasalahan tanah yang terjadi pada tahun 2022 meliputi sengketa, konflik, serta perkara di Kabupaten Aceh Barat Daya mencatat terdapat ada 10 kasus pada tahun 2022. Maka hal tersebut sangat dibutuhkan peran dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya dalam merumuskan strategi untuk penyelesaian sengketa tanah yang sangat penting untuk dilakukan ataupun dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya.

Kajian ini menggunakan teori strategi dari Ellitan (2008), terdapat beberapa strategi yang bisa digunakan untuk dapat mengimplementasikan suatu organisasi atau perubahan, diantaranya adalah sebagai berikut: (1) Strategi Teknologi (*Technology Strategy*): Teknologi saat ini menghadirkan peluang serta tantangan bagi organisasi atau perusahaan. Jika perusahaan tidak memahami bagaimana cara menggunakan teknologi dan mengelolanya secara strategik, hal itu akan dianggap sebagai tantangan. Teknologi akan menawarkan keuntungan dan peluang strategik jangka panjang jika dikelola dengan benar mulai dari tahap rencana adopsi hingga penerapannya; (2) Strategi Inovasi (*Innovation Strategy*): Kemampuan untuk berinovasi sangatlah penting untuk bisa mendapatkan keunggulan yang kompetitif. Organisasi atau perusahaan yang konsisten berinovasi akan terus menghasilkan model, kreasi, dan tampilan produk baru. Kolaborasi, keterbukaan, dan dukungan dari semua pihak yang sangat diperlukan untuk keberhasilan inovasi agar mendapatkan sebuah keunggulan yang kompetitif dan dapat berkembang

menjadi sebuah perusahaan atau organisasi yang unggul di pasar global, dan; (3) Strategi Operasi (*Operations Strategy*): Elitan melihat bahwa strategi operasiasi ataupun manufaktur yaitu sebagai alat yang kompetitif agar bisa mencapai tujuan yang diinginkan dari sebuah organisasi, jadi strategi ini menentukan prioritas yang kompetitif, meliputi biaya, kualitas, fleksibilitas, dan pengiriman. Hal ini akan berdampak pada tujuan dan strategi perusahaan serta potensi operasi manufaktur yang membantu dalam meningkatkan daya saing dari sebuah perusahaan dalam jangka yang panjang.

Dengan demikian, berdasarkan data yang telah disampaikan diatas penelitian ini akan menfokuskan pada strategi tentang bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Aceh Barat Daya.

METODE

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan sebuah metode penelitian kualitatif yang menggunakan salah satu yaitu pendekatan studi kasus. Metode ini dipilih dikarenakan mampu untuk membantu dalam menjelaskan bagaiman suatu permasalahan dapat di selesaikan dengan melakukan pengamatan tentang apa yang terjadi di lapangan yaitu dengan melihat bagaimana sebuah strategi tersebut yang dilakukuan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan di Kabupaten Aceh Barat Daya. Teknik yang digunakan dalam proses pengumpulan untuk penelitian ini yaitu melalui wawancara, observasi, data dokumen seperti, jurnal, dan dokumen yang terkait dari Kantor BPN Kabupaten Aceh Barat Daya. Narasumber dari penelitian ini adalah: (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya; (2) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran; (3) Staf Kantor Pertanahan Aceh Barat Daya; dan (4) Masyarakat. Data yang diperoleh kemudian dianalisis melalui tiga cara yaitu display data, transkripsi data dan verifikasi data ataupun penarikan kesimpulan.

HASIL DAN DISKUSI

Sengketa pertanahan adalah sebuah perselisihan tentang tanah antara badan hukum ataupun suatu lembaga serta orang perseorangan yang tidak memiliki dampak secara luas atau pengaruh bagi masyarakat. Selain itu, sengketa pertanahan merupakan perselisihan tanah yang terjadi antara perseorangan, organisasi, kelompok serta lembaga ataupun badan hukum yang memiliki kecenderungan atau tidak berpotensi menimbulkan

pengaruh yang luas. Sedangkan Perkara pertanahan merupakan perselisihan terkait pertanahan yang mana proses penyelesaiannya di tanggani dan diselesaikan melalui sebuah lembaga yaitu pengadilan (Rayi et al., 2021). Perbedaan kepentingan dari pihak-pihak yang berkonflik dapat diatasi dengan lebih baik dengan memberikan penekanan pada kepentingan dari para pihak yang bersengketa secara maksimal (Abdullah, 2018).

Untuk dapat memberikan sebuah kepastian hukum untuk dapat menyelenggarakan suatu kebijakan dari pada pertanahan merupakan tugas serta fungsi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, yang telah ditetapkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang ataupun Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 yaitu tentang suatu penyelesaian untuk kasus pertanahan, akan tetapi ketentuan yang mengenai proses untuk penyelesaian pada kasus pertanahan dalam mengimplementasikan masih belum bisa dikatakan efektif sehingga masih perlu untuk diganti, Oleh sebab itu Peraturan tersebut di ganti dengan sebuah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yaitu tentang bagaimana penanganan yang dilakukan dalam proses penyelesaian dari kasus pertanahan tersebut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya dengan melalui Seksi Sengketa, Konflik, serta Perkara bahwa mempunyai salah satu misi di dalam melakukan penanganan terhadap permasalahan sengketa juga dapat menanggulangi serta menyelesaikan sebuah permasalahan pertanahan agar dapat menyelesaikan dan meredakan kasus-kasus yang sudah dilaporkan ataupun datang di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya supaya tidak terjadinya sebuah gejolak yang ada dalam masyarakat. Ruang Lingkup Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yaitu: (1) Penerimaan serta distribusi terhadap pengaduan; (2) Penanganan dan untuk proses Penyelesaian Sengketa serta Konflik; (3) Penanganan untuk permasalahan Perkara; (4) Pembatalan ataupun adanya pencabutan izin terhadap Produk Hukum; (5) Gelaran Mediasi; (6) Tim untuk Penanganan dan untuk Penyelesaian suatu Kasus; (7) Perkembangan terhadap Penanganan serta rangkaian Penyelesaian sebuah Kasus; (8) Monitoring, penilaian ataupun Evaluasi dan adanya Pelaporan; (9) Sanksi ataupun hukuman; dan (10) Adanya perlindungan hukum.

Permasalahan yang sering muncul atas terjadinya kasus pertanahan di wilayah Aceh Barat Daya yaitu: (1) Tanda batas tidak beraturan, bergeser dan hilang atau rusak (tidak menjaga tanda batas); (2) Tumpang tindih penguasaan; (3) Perbedaan letak batas

atau saling klaim; (4) Tidak menguasai dan mengurus atau menggarap (memanfaatkan) tanah miliknya.

Gambaran umum penyebab kasus pertanahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Aceh Barat Daya: (a) Kesalahan penunjukan informasi ukuran tanah pada saat pengukuran; (b) Terjadinya tumpang tindih tanah; (c) Data panjanagan sisi-sisi bidang tanah yang tertulis di alas hak tidak sesuai atau tidak signifikan dengan kondisi panjang sisi-sisi bidang tanah yang ada di lapangan; (d) Peranagkat desa kurang informatif terkait kepemilikan tanah tetangga batas bidang tanah atau tetangga batas tidak menyetujui batas yang telah diukur.

Data kasus pertanahan (sengketa, konflik dan perkara) di Kabupaten Aceh Barat Daya adalah terdapat sepuluh kasus yang terjadi pada tahun 2022, beberapa di antaranya yaitu: (1) Objek kasusnya di Desa Padang Baru Kecamatan Susoh Kabupaten Aceh Barat Daya, penggunaan tanah tersebut yaitu tanah kosong beserta bangunan diatas tanah tersebut, dengan pokok masalah adalah tumpang tindih kepemilikan tanah milik pemohon terhadap tanah milik termohon, tipologi masalah tersebut adalah prosedur letak batas dan luas, akar dari permasalahan tersebut karena terjadinya tumpang tindih sertifikat yang disebabkan oleh migrasi sistem manual kepada elektronik berbasis web KKP Kantor Pertanahan yang dimulai pada tahun 2014 dan bentuk dari penyelesaian masalah tersebut dengan Non-Litigasi (Mediasi); (2) Objek kasusnya di Desa Krueng Batee Kecamatan Kuala Batee Kabupaten Aceh Barat Daya, penggunaan tanaha tersebut adalah tanah bangunan, pokok masalah tersebut yaitu No Perkara 4/pdt.G/2020/PN BPD, tipologi kasus tersebut adalah prosedur letak tanda batas, dan bentuk dai penyelesaian masalah tersebut dengan Putusan No 4/Pdt.G/2020/PN BPD; (3) Objek kasusnya di Desa Pulau Kayu Kecamatan Susoh Kabupaten Aceh Barat Daya, tanah kosong, pokok dari masalah tersebut yaitu No. Perkara 2/Pdt.G/2022/PN BPD, tipologi masalah tersebut adalah penguasaan dan pemilikan, akar dari masalah tersebut adalah adanya tumpang tindih secara penguasaan tanah dan untuk penyelesaiannya yaitu Putusan No 2/pdt.G/2022/PN BPD.

Inovasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya dalam Menyelesaikan Permasalahan Sengketa Pertanahan

Untuk membahas tentang bagaimana strategi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan di Aceh Barat Daya, penulis di dalam penelitian ini menggunakan

teori dari Ellitan (2008), yang mana dalam melakukan pelaksanaan strategi tersebut terdapat adanya tiga indikator yaitu:

Strategi Teknologi (*Technology Strategy*)

Strategi teknologi adalah sebuah penemuan terbaru di bidang teknologi, dan dalam implementasinya membutuhkan sumber daya tambahan ataupun sumber daya baru. Teknologi menghadirkan peluang serta tantangan bagi sebuah organisasi. Apabila organisasi tersebut tidak dapat mengimplementasikan atau menerapkan serta mengelola teknologi tersebut secara baik atau efektif, namun sebaliknya dengan memberikan peluang tersebut bagi sebuah organisasi apabila organisasi tersebut mampu dalam mengelola serta bisa melakukannya dengan baik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah memiliki sejumlah platform layanan pertanahan berbasis digital. Platform pertanahan digital tersebut, sejatinya diciptakan untuk memberikan kemudahan layanan bagi masyarakat dalam mengurus masalah pertanahan. Selain itu inovasi digital yang terus diluncurkan sekaligus sebagai langkah untuk mendorong percepatan pendaftaran dan penyelesaian konflik pertanahan di Indonesia. Salah satunya adalah Aplikasi “Sentuh Tanahku”, yaitu aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan. Aplikasi tersebut tersedia untuk hp android dan IOS dengan memiliki berbagai fitur seperti cari berkas, lokasi bidang tanah, plot bidang tanah, info layanan, pengumuman, sertifikat hilang, scan dan profile.

Salah satu misi Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya adalah perwujudan tatanan kehidupan bersama dalam mengatasi berbagai permasalahan seperti sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air. Sebelum sengketa tersebut itu sampai kepada Pengadilan, maka Kantor Pertanahan atau BPN harus lebih dulu untuk mencoba menyelesaikan kasus tersebut, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya merupakan suatu lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan sertifikat tanah di Aceh Barat Daya. Oleh karena itu, data yang berupa data fisik dari sertifikat tanah itu pasti ada. Cara yang dapat dilakukan adalah dengan memeriksa semua data pada sertifikat asli yang ada pada website yang dimiliki, mulai dari NIB (Nomor Induk Lapangan), SU (nomor surat ukur), dan nomor hak untuk masing-masing bidang.

Strategi Inovasi (*Innovation Strategy*)

Inovasi adalah sebuah faktor yang sangat penting dalam memperoleh keunggulan yang kompetitif. Apabila suatu organisasi tersebut tidak melakukan inovasi, maka itu akan

menjadi suatu hal yang sangat beresiko bagi sebuah organisasi tersebut. Ini akan menguntungkan organisasi yang melakukannya dengan melakukan perubahan dan peningkatan berkala pada produk yang akan dikeluarkan. Organisasi yang melakukan penekanan agar tetap membuat dan melakukan sebuah inovasi yang seringkali melengkapi upaya divisi dan berkembang melalui kemitraan dengan organisasi lain. Sementara banyak dari organisasi yang menganggap inovasi sebagai kebutuhan yang sangat begitu penting serta hanya sedikit yang melihat inovasi tersebut sebagai kekuatan.

Badan pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya saat ini belum ada strategi inovasi yang telah dilakukan oleh pihak Kantor. Dengan belum terdapatnya strategi inovasi, itu bisa menjadi suatu hambatan yang hendak mempengaruhi keberhasilan suatu program yang sedang dilaksanakan. Tetapi meski demikian, BPN senantiasa berupaya agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan pelayanan yang baik. Dengan cara pihak dari Kantor Pertanahan akan terus menjalin komunikasi dengan organisasi-organisasi yang memiliki wewenang, berpengaruh serta dapat membantu dalam melaksanakan strategi dikarenakan pelaksanaan strategi tersebut operasi sangat membutuhkan akan adanya saling keterlibatan dengan organisasi lain.

Strategi Operasi (*Operation Strategy*)

Strategi operasi adalah suatu kekuatan atau energi yang dapat digunakan sebagai senjata yang kompetitif dalam mencapai tujuan sebuah organisasi. Efektifitas dari strategi operasi sebuah perusahaan itu dapat diukur berdasarkan nilai dari keterkaitan atau konsistensi dengan prioritas yang kompetitif dengan melakukan penekanan serta menanggapi perubahan lingkungan dengan berdasarkan struktur operasi serta infrastruktur operasi.

Strategi operasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya adalah dengan melakukan sebuah proses dalam penyelesaian sengketa pertanahan yaitu dengan mediasi terhadap para pihak yang mengalami kasus sengketa pertanahan setiap minggunya sebagai upaya dan usaha yang mereka lakukan agar dapat meminimalisir suatu permasalahan pertanahan. Mediasi tersebut dilakukan oleh para pihak yang bersengketa agar bisa mendapatkan solusi ataupun jalan tengah dalam penyelesaian suatu permasalahan. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya sebagai pihak ketiga netral.

Adapun penyelesaian sengketa tanah untuk sekarang ini dapat diselesaikan melalui beberapa cara, yaitu: (a) Melalui jalur Pengadilan; dan (b) Melalui Jalur diluar

Pengadilan atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) (Rasmawati et al., 2022). Untuk penyelesaian permasalahan sengketa tanah diluar pengadilan itu biasanya cenderung lebih cepat serta mudah untuk dilakukan, selain itu untuk penyelesaian di luar pengadilan itu tidak terlalu banyak mengeluarkan biaya dibandingkan dengan melalui penyelesaian jalur pengadilan.

Berikut ini yaitu ada beberapa cara penyelesaian yang dapat dilakukan serta bisa ditempuh untuk Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan melalui jalur *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau diluar Pengadilan:

1. Negosiasi

Negosiasi adalah salah satu cara dalam penyelesaian sengketa pertanahan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau diluar pengadilan. Negosiasi ini melibatkan dua pihak ataupun lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya dari cara tersebut atau negosiasi yaitu agar bisa tercapainya kesepakatan untuk suatu permasalahan atau konflik. Pada umumnya negosiasi itu dapat digunakan apabila permasalahan sengketa tersebut yang tidak terlalu rumit dalam hal kasus tersebut, yang dimana dari para pihak masih adanya ititikad baik serta bersedia duduk bersama untuk membicarakan, mencari solusi dan menyelesaikan permasalahan tersebut (Sahnan et al., 2019).

2. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan sebuah upaya yang di dilakukan serta ditempuh agar bisa mempertemukan keinginan dari para pihak yang bersengketa ataupun berselisih agar pihak-pihak sepakat dalam proses penyelesaian konflik atau sengketa. Konsiliasi yaitu suatu proses dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan menyerahkan ke suatu komisi atau kepada orang-orang yang memiliki tugas agar mengartikan ataupun menjelaskan fakta-fakta yang ada agar tercapainya suatu kesepakatan di dalam penyelesaian konflik tersebut (Jalil, 2014). Proses dari konsiliasi harus adanya seorang yang bisa dikatakan netral agar dapat menengahi pihak-pihak yang bersengketa atau sebagai konsiliator, yang dipilih atau di tujuk dan disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Konsiliator tersebut harus bisa menyelesaikan perselisihan yang terjadi berdasarkan kurun waktu paling lambat selama tiga puluh hari sejak menerima permohonan ataupun permintaan penyelesaian dari suatu konflik yang terjadi.

Apabila konsiliator tersebut gagal dalam upaya mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa atau konflik, maka dari pihak yang menjadi konsiliator harus mengeluarkan sebuah anjuran penyelesaian yang tertulis paling lama sepuluh hari kerja sejak

diadakannya sidang konsiliasi yang pertama dan apabila para pihak dapat menyetujui anjuran tersebut yang sifatnya tertulis dari konsiliator dan konsiliator dapat mengeluarkan perjanjian bersama dengan para pihak yang sedang bersengketa serta akan dilakukan pendaftaran kepada pengadilan dimana yang menjadi objek dari tanah tersebut agar bisa mendapatkan akta bukti dari pendaftaran, yang bahwa konflik antara para pihak tersebut sudah diselesaikan dengan cara konsiliasi.

3. Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses alternatif dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tersebut yang dimana pihak-pihak yang bersengketa menggunakan serta memanfaatkan suatu bantuan dari pihak ketiga sebagai mediator yang sifatnya netral untuk membantu tercapainya suatu hal yang sudah disepati bersama, dimana penengah atau mediator tersebut tidak memiliki kewenangan atau kekuatan dalam pengabilan sebuah keputusan yang sifatnya itu tetap atau mutlak. Penyelesaian sengketa atau konflik dengan cara mediasi adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa pertanahan non-litigasi atau di luar pengadilan dengan cara musyawarah agar tercapainya mufakat dan memiliki ciri waktu dalam penyelesaian sengketa tersebut serta para pihak setuju dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator (Putra et al., 2022).

Adapun bentuk dari penyelesaian yang lakukan atau ditempuh apabila mediasi tersebut gagal yang berupa menolak pengaduan atau keputusan yang mengabulkan keputusan tersebut, lisensi, konsensi, memberikan ijin, rekomendasi dan memberikan anjuran atau arahan untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut kepada pengadilan. Tata cara penyelesaian sengketa tersebut melalui sistem mediasi yang dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dimulai dengan adanya pihak yang mengajukan laporan kepada Kantor Pertanahan atau BPN. Seksi Bagian Tata Usaha lalu membuat surat rekomendasi terhadap laporan tersebut yang di tujukan atau diberikan kepada Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara agar dapat ditanganinya permasalahan tersebut, maka dari pada itu Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara agar membuat surat pemanggilan untuk pihak-pihak yang bersengketa agar diadakannya negosiasi (Rasmawati et al., 2022).

Setelah para pihak setuju untuk menyelesaikan masalah tersebut melalui lembaga mediasi, lalu bagian dari seksi sengketa, konflik dan perkara harus membuat yang namanya berita acara agar dapat dilaksanakan gelaran mediasi. Setelah berita acara di buat, maka pihak yang menjadi mediator akan mengadakan dan melakukan gelaran

mediasi dengan para pihak bersengketa untuk mendapatkan sebuah keputusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Dan apabila kedua belah pihak yang bersengketa itu sepakat terhadap keputusan yang telah diberikan oleh mediator hingga keputusan tersebut akan ditindaklanjuti. Adapun tindakan administratif selanjutnya dari keputusan tersebut, yaitu penyelesaian sengketa itu sendiri.

Adapun fungsi perjanjian perdamaian, notulis, berita acara dan laporan adalah dokumen tertulis yang menjadi dasar pertimbangan dari musyawarah oleh Kepala BPN untuk merumuskan putusan dalam hal proses penyelesaian sengketa yang diterima oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan realisasi fisik dan administrasi yaitu adanya perubahan data karena penyelesaian sengketa, itu dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Keputusan dari gelaran mediasi tersebut harus ditandatangani oleh para pihak, mediator serta saksi.

4. Arbitrase

Penyelesaian dengan cara *arbitrase* seperti yang telah disebutkan di dalam pasal 1 ayat (7) Undang-Undang RI No. 30 Tahun 1999 yaitu tentang *arbitrase* yang merupakan sebuah penyelesaian sengketa dengan cara alternatif. Setelah para pihak yang bersengketa setuju dan sepakat untuk melakukan penyelesaian sengketa dengan cara arbitrase, maka majelis dari *arbiter* melakukan ketentuan dalam keputusan yang mengenai hak atau kewajiban dari para pihak andaikan hal tersebut tidak diatur didalam perjanjian mereka.

Putusan *arbitrase* tersebut harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri paling lama tiga puluh hari sejak keputusan diucapkan, dan apabila ketentuan yang telah disebutkan tidak dijalankan maka mengakibatkan putusan arbitrase dinyatakan tidak dapat dilaksanakan. Putusan *arbitrase* tersebut bersifat final serta mengikat para pihak dengan kekuatan hukum. Putusan Arbitrase tersebut harus dilaksanakan setelah diperiksa oleh ketua Pengadilan Negeri, dan dilaksanakan setelah disetujui oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempertegas bahwa dengan adanya ketentuan tersebut salah satu tugasnya yaitu sebagai badan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dalam melakukan dan melaksanakan proses penyelesaian sengketa ataupun masalah pertanahan, BPN terlebih dahulu mendapat laporan melalui kantor wilayah yang ada di setiap provinsi baik maupun di kabupaten atau kota.

Kendala yang di hadapi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan penyelesaian sengketa yaitu sebagai mediator oleh Kantor Pertanahan adalah (a) Pihak-pihak yang bersengketa sangat sering tanpa adanya kelengkapan surat kuasa atau legal

standing Pemohon; (b) Para pihak ataupun salah satu pihak yang bersengketa alamatnya tidak dapat ditemukan; (c) Salah satu pihak tidak menghadiri mediasi pada saat sudah dilakukannya pemanggilan yang secara patut seta sewajarnya pada saat surat panggilan dikeluarkan. Berdasarkan dari data yang telah dijelaskan di atas bahwa dapat kita lihat usaha dan upaya dari proses penyelesaian sengketa pertanahan dengan melalui proses gelaran mediasi yang telah diterapkan dan jalankan dengan signifikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya, walaupun berdasarkan jumlah sengketa yang telah berhasil diselesaikan masih sangat sedikit, namun setidaknya perbaikan prosedur dari proses mediasi yang dapat dilaksanakan agar bisa mencapai hasil dari mediasi yang semaksimal mungkin baik dari segi kuantitas maupun kualitasnya.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian dengan tujuan untuk melihat bagaimana strategi yang dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten Aceh Barat Daya dalam menyelesaikan kasus sengketa melalui penggunaan teori dari Ellitan (2008) adalah: (1) Inovasi Teknologi: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya dalam menyelesaikan sengketa memanfaatkan platform digital, salah satunya adalah Aplikasi "Sentuh Tanahku". Sebelum sengketa tersebut itu sampai kepada Pengadilan, maka Kantor Pertanahan atau BPN harus lebih dulu untuk mencoba menyelesaikan kasus tersebut dengan cara memeriksa semua data pada sertifikat asli yang ada pada website yang dimiliki, mulai dari NIB (Nomor Induk Lapangan), SU (nomor Surat Ukur), dan nomor hak untuk masing-masing bidang; (2) Strategi Inovasi: berdasarkan data yang diperoleh bahwa belum ada yang namanya strategi inovasi yang telah dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan, namun meski demikian, BPN senantiasa berupaya agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan pelayanan yang baik. Dengan cara pihak dari Kantor Pertanahan akan terus menjalin komunikasi dengan organisasi-organisasi yang memiliki wewenang, berpengaruh serta dapat membantu dalam melaksanakan strategi dikarenakan pelaksanaan strategi tersebut operasi sangat membutuhkan akan adanya saling keterlibatan dengan organisasi lain; (3) Strategi Operasi: Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Barat Daya melakukan mediasi sebagai proses penyelesaian sengketa pertanahan dilakukan secara bertahap untuk setiap minggunya berdasarkan bidang dari tanah tersebut telah dinyatakan bahwa adanya kasus sengketa. Mediasi sangat penting dilakukan oleh para pihak yang bersengketa agar bisa mendapatkan solusi ataupun jalan

tengah dalam penyelesaian suatu permasalahan. Oleh karena itu, meskipun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Barat Daya masih ada kekurangan dalam hal strategi inovasi, tetapi BPN terus berusaha dan berupaya memberikan pelayanan dan mengatasi sengketa dari masyarakat.

REFERENSI

- Abdullah, A. P. (2018). *Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa*. 5(3), 248–253.
- Busyro, M., & Rangkuti, R. (2019). Proses Penyelesaian Sengketa Hak Tas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota. *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 1(2), 23. <https://doi.org/10.31604/justitia.v1i2.23-31>.
- Irvan, A. M., Unde, A. A., & Sultan, M. I. (2014). *Strategi Komunikasi Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Konflik Pertanahan di nKabupaten Maros*. 3(1), 15–22.
- Jalil, M. (2014). Strategi Komunikasi Tokoh Masyarakat Dalam Menyelesaikan Konflik Sengketa Tanah Di Desa Pasir Belengkong Kabupaten Paser. *EJournal Lmu Komunikasi*, 2(4), 15–29. <https://ejournal.ilkom.fisip-unmul.ac.id/site/?p=1608>.
- Ellitan, Lena dan lina. 2008. *Manajemen Strategi Operasi Teori dan Riset di Indonesia*. Bandung. ALfabeta.
- Mahkamah Konstitusi RI. (2008). *Putusan Sidang Nomor 58/PUU-VI/2008* (Vol. 76, Issue 3, pp. 1–48).
- Manurung, S. H. R. M. (2019). *Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru Dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru*. 4(2), 1–15.
- Marsella. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Penegakan Hukum*, 2(2), 101–107.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indi. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.
- Muh. Fajri Nurahmin, Maisa, & Muh. Rizki Syafaat. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 4(6), 330–336. <https://doi.org/10.56338/jks.v4i6.1919>.
- Putra, H. S., Hangabei, S. M. (2022). Peranan Kantor Pertanahan Kota Bengkulu Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. ... *Dan Politik Islam*, 7. <https://ejournal.iainbengkulu.ac.id/index.php/alimarah/article/view/6235>.
- Rasmawati, I., Laturette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan

Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan kepada umat manusia . Sebagai negara agraris , maka tanah mempunyai arti yang sangat masyarakat yang tertinggi , secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3). *Ilmu Hukum*, 2(1), 47–68.

- Rayi, Y. Hirma & Suwondo, D. (2021). Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang - Unissula Repository. *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)*, 160–174. <http://repository.unissula.ac.id/21407/>.
- Roem, E. R., & Fortunela, D. (2021). *Analisi Yuridis Implementasi Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Tumpang Tindih Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Badan Pertanahan Kota Batam)*. 3(5), 8–13.
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(3). <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>.
- Syafrizka, M. F. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. *Soumatera Law Review*, 3(2), 234–246.
- Syukran, L. M. (2019). Strategi Badan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah Dalam Menanggulangi Sertifikat Ganda. *Journal of Government and Politics (JGOP)*, 1(1), 43–57. <https://doi.org/10.31764/jgop.v1i1.944>.
- Tambunan, A. A. (2017). Strategi Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan. *Jurnal Notarius*, 3(2). <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/1323>.
- Wowor, F. A. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2).