

STRATEGI KANTOR PERTANAHAN DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS PENYELESAIAN KONFLIK PERTANAHAN DI KABUPATEN SUMBAWA

Wahyu Haryadi¹, Roos Nana Suciati^{2*}, Idmah Pratiwi³

¹²³Universitas Samawa, Sumbawa Besar, Nusa Tenggara Barat, Indonesia

Penulis Korespondensi: nana.maula@gmail.com

Article Info	Abstrak
Article History Received : 11 Maret 2026 Accepted : 19 April 2026 Published : 30 April 2026	<i>This research aims to examine the Land Office Strategy in Improving the Effectiveness of Land Conflict Resolution in Sumbawa District. This study employs a descriptive research design. The type of data used in this research is qualitative data obtained directly from primary sources using structured interview methods. The informants who served as data sources in this study were all parties considered knowledgeable about the Land Office strategy in improving the effectiveness of land conflict resolution in Sumbawa District, consisting of key informants, main informants, and supporting informants. Data analysis was conducted using qualitative data analysis techniques by Miles and Huberman, including data reduction, data presentation, and conclusion drawing/verification. The results of this research indicate that the procedures or strategies of the Sumbawa District Land Office in handling and resolving land disputes are carried out through several stages: community complaints, data collection and analysis, mediation, and litigation/court proceedings. However, the effectiveness ratio of the Sumbawa District Land Office strategy in resolving land dispute issues falls into the "Less Effective" category, indicating that the role of the Sumbawa District Land Office as a mediator in resolving land conflicts in Sumbawa District has not been able to be implemented optimally. This is due to several obstacles faced, including: disputing parties preferring to obtain formal decisions that have formal precedent power, absence of one party or even both disputing parties, lack of good faith from each party to reconcile, and difficulties in combining the interests of the disputing parties.</i>
Keywords Strategy Effectiveness; Land Conflict; Inter-family Conflict.	

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Semua aktivitas manusia, baik langsung maupun tidak langsung, selalu berhubungan dengan tanah. Hal ini sangat relevan di Indonesia, yang merupakan negara agraris di mana sebagian besar kegiatan masyarakat bergantung pada tanah. Tanah merupakan kebutuhan peran vital bagi siapapun karena dapat dipergunakan dalam berbagai bidang, baik pertanian, pemukiman, perdagangan, industri, maupun pertambangan. Selain itu, tanah merupakan aset yang bernilai tinggi sehingga terkadang dianggap sebagai suatu hal yang sakral oleh sebagian besar masyarakat karena menjadi simbol status sosial.

Dalam pembangunan jangka panjang, tanah berperan bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Seiring semakin meningkatnya pertumbuhan jumlah penduduk, maka keberadaan akan tanah semakin dibutuhkan guna meningkatkan kegiatan pembangunan, hal ini yang mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula. Namun disisi lainnya, ketersediaan akan tanah semakin berkurang jumlahnya. Ketidakseimbangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering mengakibatkan berbagai macam permasalahan atau perselisihan dilingkungan masyarakat (Nurahmin & Syafaat, 2021).

Tidak dapat dipungkiri fenomena ketidakseimbangan antara jumlah dan luas lahan yang tersedia dengan kebutuhan penggunaan masyarakat yang semakin tahun semakin meningkat seringkali memicu permasalahan. Jumlah dan luas lahan yang tidak seimbang dengan kebutuhan masyarakat akan melahirkan kompetisi antar sesama manusia untuk memperoleh tanah dengan seluas-luasnya, selain itu karena banyaknya fungsi, manfaat dan terbatasnya ketersediaan lahan dalam menunjang kehidupan manusia, dapat mengakibatkan timbulnya kasus-kasus pertanahan meskipun dalam bentuk dan identitasnya yang berbeda-beda (Khoirruni *et al.*,2022).

Adanya permasalahan yang menyangkut sumber daya tanah itulah yang dinamakan dengan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga dapat diartikan sebagai sengketa pertanahan. Secara etimologi, istilah masalah atau juga persoalan adalah sesuatu yang harus segera diselesaikan, sedang istilah sengketa diartikan sebagai sesuatu yang mengakibatkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pertikaian atau perselisihan, perkara dipengadilan.

Sengketa pertanahan bukanlah hal yang baru dan bahkan telah menjadi salah satu isu yang sering terjadi di Indonesia. Hal ini dibuktikan oleh Rosy, *et al.* (2020) yang menyatakan bahwa persentase konflik/sengketa pertanahan dari tahun ke tahun baik yang diproses dan diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat konvensional seperti proses perkara pidana, perkara perdata maupun proses perkara tata usaha negara mengalami perkembangan baik kuantitas maupun kualitas, dengan modus operandi yang tidak dapat dijangkau oleh substansi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus sengketa lahan di Indonesia sangat bervariasi mulai dari harga tanah meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, serta iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Beberapa contoh yang telah disebutkan tersebut pada hakikatnya, merupakan kasus pertanahan yang diiringi dengan benturan kepentingan (*conflict of interest*) antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya (Sagoni & Hijrah, 2023).

Setiap sengketa tanah memerlukan penyelesaian, baik dengan cara litigasi maupun nonlitigasi. Selama ini, penyelesaian konflik/sengketa pertanahan yang ditempuh secara formal oleh para pencari keadilan sejatinya dapat diproses melalui hukum perdata, pidana termasuk juga dengan proses di luar kodifikasi hukum pidana dan proses tata usaha Negara. Namun seringkali konflik tersebut belum terselesaikan secara efektif hingga kurang memberikan perlindungan hukum terhadap para pemilik hak atas lahan tersebut (Saranani, 2022).

Dalam upaya mengatasi permasalahan tanah ini, maka diperlukan reformasi kebijakan dan peningkatan kapasitas lembaga pertanahan. Lembaga yang dimaksud adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang harus memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan. Segala persoalan di bidang pertanahan harus diselesaikan secara tuntas agar tujuan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dapat terealisasi, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 huruf (b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yang meliputi Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik di bidang pertanahan.

Merujuk pada pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, alternatif penyelesaian sengketa terdiri dari penyelesaian diluar pengadilan dengan menggunakan beberapa metode, diantaranya melalui: konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi mirip dengan mediasi. Konsultasi adalah proses di mana para pihak yang bersengketa

bertemu untuk mendiskusikan masalah yang ada dan mencari solusi bersama. Negosiasi adalah proses di mana para pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan melalui diskusi langsung. Mediasi adalah proses di mana seorang mediator netral membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan. Konsiliasi mirip dengan mediasi, tetapi biasanya lebih formal. Seorang konsiliator membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan dengan memberikan saran dan rekomendasi. Terakhir, penilaian ahli adalah proses di mana seorang ahli independen memberikan pendapat atau penilaian mengenai isu yang menjadi sengketa. Pendapat ahli ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mencapai kesepakatan antara para pihak.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan di BPN salah satunya melalui mediasi, dimana mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga bersifat netral, yang disebut mediator. Mediator membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama melalui proses komunikasi dan negosiasi yang terstruktur dan terukur. Penyelesaian sengketa melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ini salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan menawarkan cara penyelesaian sengketa yang tepat. Hal ini dikarenakan prosesnya relatif sederhana, waktunya singkat, dan biaya dapat ditekan.

Efektivitas mediasi dalam menyelesaikan sengketa di BPN menunjukkan potensi besar dalam mengurangi beban pengadilan dan memberikan solusi yang lebih memuaskan bagi kedua belah pihak yang bersengketa. Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemampuan mediator untuk membangun kepercayaan dan komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, dukungan dari pemerintah dan lembaga terkait juga memainkan peran penting dalam mendorong penggunaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa (Zainal Abidin, 2011).

Akan tetapi, dalam efektivitas mediasi sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya adalah para pihak yang bersengketa. Karena ada beberapa kasus sengketa pertanahan yang berawal melalui mediasi, namun kemudian berlanjut ke litigasi. Masalah ini sering muncul ketika salah satu pihak enggan melaksanakan putusan dan sehingga menyebabkan mediasi gagal. Jika mediasi gagal dan sengketa berlanjut ke pengadilan, maka putusan pengadilan menjadi keputusan final yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak (Hadi, 2021).

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa merupakan entitas pemerintah di tingkat lokal yang berperan sebagai perpanjangan dari otoritas pusat dalam pengelolaan dan regulasi sektor pertanahan. Sebagai lembaga publik, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa memiliki tanggung jawab untuk menyelenggarakan berbagai layanan terkait pertanahan di wilayah Kabupaten Sumbawa. Salah satu pelayanan utama yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa adalah proses pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat tanah. Proses ini merupakan bagian penting dalam pengamanan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat di Kabupaten Sumbawa. Melalui layanan ini, masyarakat dapat memperoleh dokumen resmi yang menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah mereka sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak properti masyarakat.

Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa juga menjalankan memberikan pelayanan dalam menyelesaikan konflik pertanahan yang terjadi di wilayah Kabupaten Sumbawa. Dalam penanganan konflik pertanahan, peran utama BPN Kabupaten Sumbawa, yakni sebagai mediator dalam proses negosiasi, serta sebagai pihak yang berwenang yang menyediakan fakta-fakta, baik fakta lapangan maupun fakta dalam bentuk persuratan dan dokumen. Dalam melaksanakan peran ini tentu sangat dibutuhkan perencanaan dan strategi yang tepat sehingga beragam permasalahan

dan sengketa pertanahan tersebut dapat diselesaikan dengan adil dan penuh dengan tanggung jawab. Dengan demikian, peran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa tidak hanya terbatas pada administrasi, tetapi juga berdampak langsung pada kehidupan dan kesejahteraan masyarakat setempat melalui pelayanan yang mereka berikan.

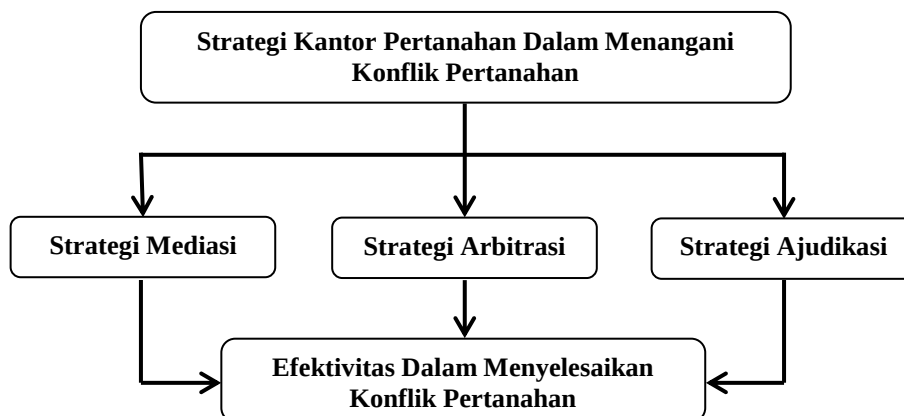
Permasalahan dibidang pertanahan merupakan masalah yang sangat rawan, tidak hanya sekedar merupakan persoalan pemilikan dan tegaknya hukum tetapi juga menjadi persoalan politik. Oleh karena itu, demi terpeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus sengketa yang muncul harus segera di selesaikan. Hal ini menjadi alasan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat judul: **Strategi Kantor Pertanahan Dalam Meningkatkan Efektivitas Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Kabupaten Sumbawa.**

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu metode penelitian yang bertujuan untuk mengeksplorasi dan mengklarifikasi terkait suatu fenomena atau kenyataan sosial dengan mendeskripsikan sejumlah indikator yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti (Sidiq dan Choiri, 2019). Penggunaan metode deskriptif pada penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan kondisi yang terjadi berdasarkan fakta temuan lapangan berkaitan dengan strategi Kantor Pertanahan dalam meningkatkan efektivitas penyelesaian konflik pertanahan di Kabupaten Sumbawa.

Berdasarkan tujuan tersebut, maka alur penelitian ini dapat disajikan dalam gambar kerangka konseptual berikut ini.



Gambar 1. Desain Penelitian

Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif, data yang berbentuk kata, kalimat, skema dan gambar (Sugiyono, 2021). Adapun data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini berupa keterangan atau fakta mengenai strategi Kantor Pertanahan dalam meningkatkan efektivitas penyelesaian konflik pertanahan di Kabupaten Sumbawa yang didapatkan secara langsung dari subjek penelitian melalui wawancara.

Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer. Menurut Husein Umar (2019), data primer adalah data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil dari wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh peneliti. Untuk mendapatkan data primer ini, peneliti melakukan wawancara dan observasi kepada informan penelitian, meliputi informan kunci, informan utama, dan informan pendukung.

Informan Penelitian

Pemilihan informan pada penelitian ini dilakukan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang disesuaikan dengan kriteria yang dibutuhkan (Sugiyono, 2021). Dengan demikian, penggalan data primer melalui wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada informan yang dibagi menjadi tiga, yaitu (Moleong, 2016):

1. Informan Kunci

Informan kunci adalah informan yang memiliki informasi secara menyeluruh tentang permasalahan yang sedang diteliti. Adapun informan kunci pada penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa.

2. Informan Utama

Informan utama adalah orang yang terlibat langsung dalam interaksi sosial yang sedang diteliti. Adapun informan utama dalam penelitian ini adalah Kepala dan Anggota Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa.

3. Informan Pendukung

Informan pendukung adalah orang yang memberikan informasi tambahan untuk melengkapi analisis dan pembahasan. Adapun informan utama dalam penelitian ini adalah Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa yang berjumlah 3 orang.

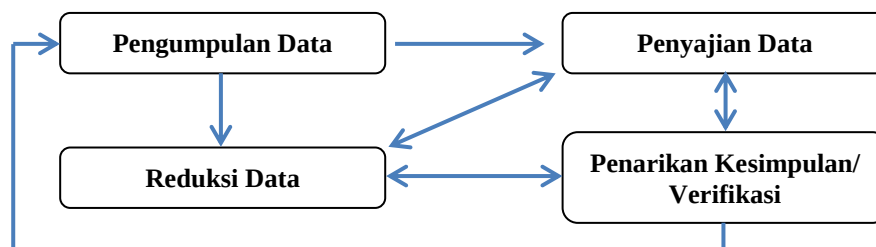
Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada peneliti ini menggunakan teknik wawancara. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan wawancara terstruktur, yaitu percakapan antara periset (seseorang yang ingin mendapatkan informasi) dan informan (seseorang yang dinilai mempunyai informasi penting terhadap satu objek) dengan menggunakan panduan wawancara yang berasal dari pengembangan topik dan mengajukan pertanyaan dan penggunaan lebih fleksibel daripada wawancara (Kriyantono, 2021).

Pada penelitian ini, penulis menggunakan wawancara terstruktur (*structured interview*), yaitu metode wawancara yang menggunakan daftar pertanyaan yang sudah ditentukan sebelumnya. Peneliti terlebih dahulu menyusun daftar pertanyaan tertulis dalam pedoman wawancara untuk kemudian diajukan kepada narasumber. Adapun materi yang disusun terkait dengan strategi Kantor Pertanahan dalam meningkatkan efektivitas penyelesaian konflik pertanahan di Kabupaten Sumbawa.

Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif yang dikemukakan oleh Miles and Huberman. Menurut Miles & Huberman (dalam Zulfirman, 2022), analisis data kualitatif bersifat interaktif, bukan linier. Model analisis kualitatif yang dikemukakan oleh Miles and Huberman tersebut dapat dilihat dalam gambar berikut.



Gambar 2. Proses Analisis Data Kualitatif Miles & Huberman

Miles dan Huberman menggambarkan proses analisis data penelitian kualitatif terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Ketiga komponen utama yang terdapat dalam analisis data kualitatif itu harus ada dalam analisis data kualitatif, sebab hubungan keterikatan antara ketiga komponen tersebut harus terus dikomparasikan untuk menentukan arahan isi kesimpulan sebagai hasil akhir penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Analisis Data

1. Penyebab Konflik Pertanahan di Kabupaten Sumbawa

Konflik atau sengketa pertanahan telah menjadi salah satu isu pertanahan yang sering terjadi di Kabupaten Sumbawa. Laporan konflik/sengketa pertanahan yang terjadi, baik antar perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya dari tahun ke tahun terus meningkat. Hal itu tidak terlepas dari sifat tanah yang merupakan sumber daya strategis dan sangat penting karena menyangkut kebutuhan dasar hidup masyarakat.

Konflik pertanahan seringkali muncul karena berbagai faktor yang kompleks. Hal itu dikarenakan masalah pertanahan merupakan masalah yang penuh dengan berbagai kepentingan, baik ekonomi, sosial, maupun politik, bahkan bagi sebagian masyarakat tanah juga memiliki nilai religius dan tidak dapat diukur secara ekonomis. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan informan penelitian, diketahui bahwa ada tiga faktor utama yang dapat menyebabkan terjadinya konflik/sengketa pertanahan antar keluarga, yaitu:

a. Belum adanya pembagian harta warisan

Belum adanya pembagian harta warisan dapat menimbulkan berbagai masalah, baik secara hukum maupun sosial. Ketidakjelasan hak dan kepemilikan harta warisan dapat memicu konflik dan perselisihan yang berkepanjangan antar ahli waris, bahkan dapat berujung pada tindakan pidana jika ada ahli waris yang mengklaim sepihak atas harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

b. Penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris

Dalam hukum waris, semua ahli waris yang sah memiliki hak yang sama atas harta warisan. Ini berarti tidak ada ahli waris yang boleh menguasai harta warisan secara eksklusif tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Penguasaan sepihak oleh salah satu ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga ahli waris lainnya yang merasa dirugikan dapat mengambil langkah hukum untuk memperjuangkan haknya.

c. Pembagian warisan yang tidak adil

Pembagian warisan yang tidak adil bisa menimbulkan ada pihak yang merasa dirugikan dalam proses pembagian harta warisan. Hal ini dapat menimbulkan konflik keluarga antar ahli waris. Jika terjadi ketidakadilan dalam proses pembagian harta warisan, ada upaya hukum yang bisa ditempuh untuk memperbaikinya, salah satunya melalui pengadilan.

2. Strategi atau Prosedur Penyelesaian Konflik Pertanahan di Kabupaten Sumbawa

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan di Kabupaten Sumbawa. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian konflik pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Berkait dengan konflik pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan informan penelitian, diketahui bahwa prosedur atau strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dalam menyelesaikan konflik pertanahan ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:

a. Pengaduan Masyarakat

Penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa berdasarkan pengaduan masyarakat. Pengaduan masyarakat adalah hal yang sangat penting karena merupakan salah satu mekanisme awal penyelesaian suatu sengketa tanah. Penanganan dan penyelesaian kasus sengketa/konflik pertanahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dilakukan atas adanya pengaduan masyarakat, baik yang disampaikan secara lisan, tertulis maupun melalui *website* resmi Kementerian Pertanahan. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang nyata sedang dihadapi oleh masyarakat.

b. Pengumpulan Data dan Analisis

Pengaduan yang memenuhi persyaratannya akan dilakukan penelitian oleh pejabat yang berwenang atas laporan tersebut. Pejabat yang bertanggungjawab menangani kasus sengketa tersebut akan mengumpulkan data fisik, yuridis maupun dokumen-dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum. Data fisik, meliputi informasi tentang lokasi, batas, dan luas tanah, data yuridis mencakup status hukum tanah, pemilik hak, dan beban yang mungkin ada, sedangkan dokumen dari lembaga penegak hukum adalah dokumen yang berasal dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan, atau instansi penegak hukum lainnya yang terlibat dalam kasus tersebut.

Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa menindak lanjuti laporan konflik pertanahan yang sudah memenuhi persyaratan tersebut dengan melakukan pengumpulan data dan analisis yang bertujuan untuk memperjelas duduk persoalan sengketa dan konflik yang terjadi sehingga dapat dilakukan tindakan yang tepat guna menyelesaikan permasalahan tersebut melalui mediasi.

c. Mediasi

Penyelesaian terhadap kasus-kasus terkait sengketa perdata pada umumnya ditempuh melalui jalur pengadilan yang dapat dipastikan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sebenarnya terdapat jalur penyelesaian lain yang belum

banyak diketahui masyarakat luas, yaitu mediasi di kantor pertanahan setempat. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh pihak ketiga yang netral (mediator).

Mediasi merupakan upaya sederhana dan praktis dalam menyelesaikan masalah persengketaan, dimana para pihak-pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator dengan maksud untuk memperoleh hasil yang adil dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Salah satu prinsip dalam mediasi adalah bersifat sukarela dan keputusan akhir berada pada kesepakatan para pihak yang bersengketa yang dituangkan dalam suatu keputusan bersama.

Dalam perkembangannya, mediasi mulai sering dijadikan salah satu pilihan dalam penyelesaian sengketa di bidang pertanahan, salah satunya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa. Mediasi merupakan salah satu alternatif dan cara penyelesaian suatu persengketaan pertanahan diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa melalui perundingan dengan para pihak untuk mencari bentuk penyelesaian yang adil dan diterima oleh para pihak sehingga dapat disepakati bersama oleh semua pihak yang bersengketa.

d. Litigasi/Pengadilan

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau pengadilan merupakan langkah terakhir jika upaya mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa tidak berhasil atau gagal mendamaikan para pihak yang bersengketa. Mediator akan mengeluarkan anjuran penyelesaian tertulis melalui pengadilan paling lambat 10 hari kerja sejak sidang mediasi pertama.

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, dapat ditempuh para pihak dengan cara menyampaikan suatu bentuk gugatan tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut. Berbeda halnya dengan penyelesaian sengketa tanah dengan cara mediasi, mediator dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa tidak mempunyai kekuasaan untuk memutuskan dan memaksakan suatu penyelesaian pada pihak-pihak yang bersengketa, hakim pengadilan memiliki wewenang untuk memutus perkara dan memaksakan penyelesaian sengketa berdasarkan hukum yang berlaku sehingga keputusan hakim menjadi suatu ketetapan yang harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat dalam persengketaan.

3. Hambatan Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan di Kabupaten Sumbawa

Dalam proses penyelesaian konflik pertanahan antar anggota keluarga ahli waris yang dilakukan oleh di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, terdapat beberapa kendala yang dihadapi sehingga menghambat efektivitas penyelesaian melalui mediasi. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan informan penelitian, diketahui bahwa ada empat kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dalam menyelesaikan konflik pertanahan antar keluarga, yaitu:

- a. Pihak yang bersengketa lebih memilih untuk memperoleh putusan formal yang memiliki kekuatan preseden secara formal
Pihak yang bersengketa lebih memilih putusan formal, seperti putusan pengadilan atau arbitrase, karena dapat memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Ini membantu mencegah sengketa di masa depan dan memberikan dasar yang kuat untuk penyelesaian sengketa yang serupa.
- b. Ketidakhadiran salah satu pihak bahkan kedua belah yang bersengketa
Ketidakhadiran salah satu atau kedua belah pihak dalam mediasi dapat dianggap sebagai penolakan untuk berdamai sehingga proses mediasi dianggap gagal. Jika mediasi gagal, maka penyelesaian sengketa akan dilanjutkan melalui jalur lain, seperti litigasi atau persidangan di pengadilan.
- c. Tidak ada itikad dari masing-masing pihak untuk berdamai
Salah satu atau kedua belah pihak tidak memiliki niat atau keinginan untuk mencapai kesepakatan bersama, karena merasa bahwa kepentingan mereka tidak dapat terpenuhi melalui negosiasi atau mediasi, sehingga proses penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur lain, seperti litigasi atau persidangan di pengadilan.
- d. Kesulitan dalam menggabungkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa
Menggabungkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa memang bisa menjadi tantangan besar. Kesulitan ini seringkali muncul karena adanya perbedaan pandangan, tujuan, dan prioritas yang mendasar. Jika tidak tercapai kesepakatan antar pihak yang bersengketa, maka upaya mediasi gagal, sehingga proses penyelesaian sengketa bisa ditempuh melalui persidangan di pengadilan.

Pembahasan

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). yang bertugas melaksanakan kebijakan pertanahan di wilayah Kabupaten Sumbawa. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian konflik pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.

Demi terpeliharanya keamanan dan ketertiban dalam masyarakat, kasus-kasus sengketa yang muncul harus segera di selesaikan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Strategi Kantor Pertanahan Dalam Meningkatkan Efektivitas Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Kabupaten Sumbawa (Studi Kasus Konflik Antar Keluarga). Berikut disajikan hasil penelitian yang telah dilakukan berdasarkan fakta yang ditemukan lapangan.

1. Tingkat Efektivitas Strategi Penyelesaian Konflik Pertanahan di Kabupaten Sumbawa

Dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa, tingkat rasio efektivitas strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dalam menyelesaikan masalah sengketa pertanahan adalah sebesar 72,55% dan berada pada kategori Kurang Efektif. Hal ini menunjukkan bahwa peran Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa sebagai mediator dalam menyelesaikan konflik pertanahan di Kabupaten Sumbawa belum mampu dijalankan secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang maksimal dari mediator dalam menggali keinginan para pihak agar kesepakatan penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat dilakukan dengan adil dan hasilnya dapat diterima oleh semua pihak yang bersengketa.

2. Penyebab Konflik Pertanahan Antar Keluarga di Kabupaten Sumbawa

Konflik atau sengketa pertanahan telah menjadi salah satu isu pertanahan yang sering terjadi di Kabupaten Sumbawa. Laporan konflik/sengketa pertanahan yang terjadi, baik antar perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya dari tahun ke tahun terus meningkat. Hal itu tidak terlepas dari sifat tanah yang merupakan sumber daya strategis dan sangat penting karena menyangkut kebutuhan dasar hidup masyarakat. Konflik pertanahan antar keluarga yang terjadi di Kabupaten Sumbawa seringkali muncul disebabkan berbagai faktor yang kompleks, diantaranya adalah:

- a. Belum adanya pembagian harta warisan
- b. Penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris
- c. Pembagian warisan yang tidak adil.

3. Strategi atau Prosedur Penyelesaian Konflik Pertanahan di Kabupaten Sumbawa

Berkait dengan konflik pertanahan yang dilaporkan oleh masyarakat, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Adapun prosedur atau strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:

- a. Pengaduan Masyarakat
- b. Pengumpulan Data dan Analisis
- c. Mediasi
- d. Litigasi/Pengadilan.

4. Hambatan Dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan Antar Keluarga Di Kabupaten Sumbawa

Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa memiliki peran penting dalam pengelolaan dan pelayanan pertanahan di wilayah Kabupaten Sumbawa, termasuk dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan. Namun dalam pelaksanaannya, masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi sehingga menghambat efektivitas penyelesaian konflik pertanahan antar keluarga melalui mediasi, diantaranya adalah:

- a. Pihak yang bersengketa lebih memilih untuk memperoleh putusan formal yang memiliki kekuatan preseden secara formal
- b. Ketidakhadiran salah satu pihak bahkan kedua belah yang bersengketa
- c. Tidak ada itikad dari masing-masing pihak untuk berdamai
- d. Kesulitan dalam menggabungkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Konflik pertanahan yang terjadi di Kabupaten Sumbawa seringkali muncul disebabkan berbagai faktor yang kompleks, diantaranya adalah belum adanya pembagian harta warisan, penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris, dan pembagian warisan yang tidak adil.
2. Prosedur atau strategi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa dalam menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu pengaduan masyarakat, pengumpulan data dan analisis, mediasi, dan litigasi/pengadilan.
3. Efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa masih menghadapi banyak kendala, diantaranya pihak yang bersengketa lebih memilih untuk memperoleh putusan formal yang memiliki

kekuatan preseden secara formal, ketidakhadiran salah satu pihak bahkan kedua belah yang bersengketa, tidak ada itikad dari masing-masing pihak untuk berdamai, dan kesulitan dalam menggabungkan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa.

SARAN

Adapun saran-saran yang dapat penulis berikan sehubungan dengan hasil penelitian ini, yaitu:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sumbawa

Mediasi merupakan alternatif penyelesaian konflik pertanahan yang lebih cepat, murah, dan berpotensi menghasilkan solusi yang lebih baik daripada penyelesaian melalui pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi Kantor Pertanahan di Kabupaten Sumbawa untuk meningkatkan kompetensi pegawainya agar memiliki kemampuan yang memadai dalam melakukan mediasi secara optimal sehingga dapat menjembatani keinginan pihak-pihak yang bersengketa dan hasil kesepakatan dalam mediasi dapat diterima oleh semua pihak yang bersengketa.

2. Bagi Masyarakat

Masyarakat hendaknya memiliki kesadaran akan pentingnya legalitas hak atas tanah yang dimiliki. Bagi masyarakat hendaknya mengikuti petunjuk peraturan perundangundangan dalam penguasaan hak atas tanah, seperti kewajiban mendaftarkan, dan kewajiban memasang pal batas sehingga dapat meminimalisir terjadinya konflik pertanahan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, W. (2024). Konflik Sengketa Lahan Dan Strategi Penyelesaian Di Indonesia. *Jurnal Kolaborasi Resolusi Konflik*, 6(1), 8-18.
- Amzir. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Anggita. (2024). Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara. *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(1), 24-38.
- Bayhaqy, R.A., Yuda, H., & Dewi, V. (2023). Strategi Pemerintah Daerah Dalam Upaya Pencegahan Dan Penyelesaian Kasus Kepemilikan Lahan Di Wilayah Hukum Kecamatan Toboali Bangka Selatan. *Jurnal Legalitas (JLE)*, 1(1), 25-38.
- Boboy, J.T., Santoso, B., & Irawati. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin. *Jurnal Fakultas Hukum*, 13(2), 803-818.
- David, F. (2011). *Konsep dan Dasar Manajemen Strategic*. Jakarta: Selemba Empat.
- Ellitan, Lena, & Lina, A. (2008). *Manajemen Strategi Operasi Teori dan Riset di Indonesia*. Bandung: Alfabeta.
- Hadi, S. (2021). Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa: Perspektif Hukum dan Praktik. *Jurnal Penelitian Hukum*, 24(2), 88-102.
- Khoirruni, A., Agustiwi, A., & Bidari, A. S. (2022). Problematika dan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berbasis Virtual di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 11(1), 347-354.
- Kriyantono, R. (2021). *Teknik Praktis Riset Komunikasi Kuantitatif dan Kualitatif (Disertai Contoh Praktis)*. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Maria, S.W., & Sumardjono. (2008). *Tanah Dalam Prspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Miles, M.B, Huberman, M, & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis, Third Edition*. London: Sage Publication Ltd.
- Nazir, M. (2013). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Nurahmin, M.F., & Syafaat, M.R. (2021). Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 4(6), 330-336.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Rosy, K.O., Mangku, D.G.S., & Yulianti, N.P.R. (2020). Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Setra Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1B. *Ganesha Law Review*, 2(2), 155-166.
- Sagoni, S., & Hijrah, S. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79-90.
- Samsu. (2017). *Metode Penelitian (Teori dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, serta Research & Development)*. Jambi: Pusaka.
- Saranani, A. M. (2022). Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Sibatik journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, dan Pendidikan*, 1(3), 173-184.
- Sedarmayanti. (2013). *Manajemen Sumber Daya Manusia: Reformasi Birokrasi dan Manajemen Pegawai Negeri Sipil*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Siagian, S.P. (2007). *Teori Pengembangan Organisasi (Cet. Ke-5)*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sidiq, V., & Choiri, M.M. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif di Bidang Pendidikan*. Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2017). *Metode Penelitian untuk Bisnis: Pendekatan Pengembangan-Keahlian, Edisi 6*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Syafrizka, M.F. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. *Soumatra Law Review*, 3(2), 87-99.
- Tangkilisan, N.H. (2003). *Manajemen Modern Untuk Sektor Publik*. Yogyakarta: Balairung & Co.
- Umar, H. (2019). *Metode Riset Manajemen Perusahaan: Langkah Cepat dan Tepat Menyusun Tesis dan Desertasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Zulfirman, R. (2022). Implementasi Metode Outdoor Learning Dalam Peningkatan Hasil Belajar Siswa Pada Mata Pelajaran Pendidikan Agama Islam di MAN 1 Medan. *Jurnal Penelitian, Pendidikan dan Pengajaran*, 3(2), 147-153.