

5. Sengketa sertifikat tanah

Sengketa sertifikat tanah adalah perselisihan yang timbul akibat adanya ketidakpastian atau konflik mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi pertanahan. Sengketa ini umumnya terjadi karena adanya sertifikat ganda, kesalahan data fisik atau yuridis, tumpang tindih bidang tanah, atau penerbitan sertifikat yang diduga cacat prosedur. Dalam praktiknya, sengketa sertifikat tanah dapat mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi pemegang hak, sehingga sering diselesaikan melalui pembatalan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional atau melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.⁸²

6. Sengketa penguasaan atau pendudukan tanah

Sengketa penguasaan atau pendudukan tanah adalah perselisihan yang terjadi ketika suatu pihak menguasai atau menempati sebidang tanah tanpa dasar hak yang sah atau tanpa persetujuan pemilik yang berhak. Sengketa ini sering muncul karena adanya pendudukan tanah secara sepihak, perampasan lahan, penggarapan tanah tanpa izin, atau klaim penguasaan berdasarkan penguasaan fisik dalam jangka waktu tertentu. Dalam praktiknya, sengketa ini dapat melibatkan konflik antara individu, masyarakat, maupun perusahaan, dan umumnya diselesaikan melalui pembuktian hak kepemilikan yang sah sesuai ketentuan hukum agraria yang berlaku.⁸³

⁸² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 310.

⁸³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 302

7. Sengketa tanah adat

Perselisihan antara masyarakat adat, pemerintah, atau perusahaan mengenai hak ulayat atau tanah adat. Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan ghaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok masyarakat hukum adat. (hubungan hukum antara para warga masyarakat hukum adat bersama dengan tanah ulayat bersifat religius.⁸⁴

8. Sengketa Tanah Hak Guna Usaha (HGU)

Sengketa tanah Hak Guna Usaha (HGU) adalah perselisihan yang terjadi terkait penguasaan, pemanfaatan, dan batas wilayah tanah yang diberikan oleh negara kepada perseorangan atau badan hukum untuk diusahakan dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu. Sengketa ini umumnya muncul karena tumpang tindih antara hak HGU dengan hak masyarakat adat atau masyarakat setempat, perpanjangan atau pembaruan izin HGU yang dipersoalkan, serta penggunaan lahan yang melebihi batas konsesi yang diberikan. Hak Guna Usaha (HGU) merupakan suatu hak atas tanah yang memberikan kewenangan untuk melakukan usaha pada tanah yang berada dalam penguasaan langsung oleh Negara.⁸⁵

9. Sengketa wakaf atau hibah tanah

Sengketa wakaf atau hibah tanah adalah perselisihan yang terjadi terkait status, pengelolaan, atau peralihan hak atas tanah yang telah diwakafkan atau

⁸⁴ Yulia, Buku Ajar Hukum Adat, Unimal Press, Lhokseumawe, 2016, hlm. 64

⁸⁵ Fatma Afifah, Fikri Hadi, Farina Gandryani, Konsep Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, Vol. 3 No. 2, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2025, hlm. 120

dihibahkan kepada pihak lain. Sengketa ini umumnya muncul karena tidak adanya akta wakaf atau hibah yang sah, perbedaan penafsiran terhadap niat pemberi wakaf atau hibah, penguasaan kembali tanah oleh ahli waris, atau penyalahgunaan tanah yang sudah diwakafkan dari tujuan awalnya. Dalam praktiknya, sengketa ini sering menimbulkan konflik antara ahli waris, nadzir (pengelola wakaf), dan pihak penerima hibah, sehingga diperlukan kepastian hukum melalui pencatatan resmi agar status tanah wakaf atau hibah tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁸⁶

E. Mediasi Sengketa Pertanahan

Mediasi sengketa pertanahan merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan untuk menyelesaikan konflik pertanahan melalui musyawarah dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Dalam praktiknya, mediasi pertanahan dilakukan dengan fasilitasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kantor Wilayah BPN, maupun Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya. Mediasi ini bertujuan untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan damai tanpa harus melalui proses litigasi di pengadilan.⁸⁷

Mediasi sengketa pertanahan lahir sebagai upaya pemerintah dalam memberikan penyelesaian sengketa yang lebih cepat, sederhana, dan berbiaya ringan dibandingkan proses pengadilan. Sengketa pertanahan pada umumnya tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum, tetapi juga menyangkut hubungan

⁸⁶ Nurfadhilah, Sengketa Tanah Wakaf Dan Strategi Penyelesaiannya, *de Jure, Jurnal Syariah dan Hukum*, Volume 3 Nomor 1, Juni, Universitas Islam Negeri Malang, 2011, hlm 79-81

⁸⁷ Syahrizal Abbas, *Lo. Cit*, hlm. 23

sosial, ekonomi, dan psikologis masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaian melalui mediasi dianggap lebih mampu menjaga hubungan baik antara para pihak yang bersengketa.⁸⁸

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk menerima pengaduan sengketa tanah, melakukan pemeriksaan administrasi, memanggil para pihak, serta memfasilitasi proses mediasi guna mencapai kesepakatan damai. Kewenangan ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan tidak hanya berfungsi sebagai lembaga administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai lembaga penyelesaian sengketa pertanahan melalui pendekatan musyawarah.⁸⁹

Mediasi pertanahan biasanya dilakukan terhadap sengketa yang berkaitan dengan batas tanah, tumpang tindih sertifikat, penguasaan tanah, warisan, maupun konflik mengenai hak atas tanah. Dalam proses mediasi, mediator membantu para pihak memahami pokok permasalahan serta mendorong tercapainya solusi yang dapat diterima bersama. Mediator tidak berwenang memutus sengketa, melainkan hanya bertugas memfasilitasi komunikasi dan perundingan antara para pihak.⁹⁰

Salah satu tahapan penting dalam mediasi pertanahan adalah pemeriksaan data fisik dan data yuridis tanah. Pemeriksaan tersebut dilakukan melalui pengecekan sertifikat, surat ukur, buku tanah, peta bidang tanah, serta riwayat

⁸⁸ Takdir Rahmadi, *Op. Cit*, hlm. 56

⁸⁹ Urip Santoso, *Lo.cit*, hlm. 318

⁹⁰ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 45

penguasaan tanah. Langkah ini bertujuan untuk memperoleh kejelasan mengenai status hukum objek sengketa sehingga proses mediasi dapat dilakukan secara objektif dan berdasarkan data yang akurat.⁹¹

Pada pelaksanaan mediasi pertanahan, Kantor Pertanahan juga dapat melakukan pengukuran ulang terhadap objek tanah yang disengketakan. Pengukuran ulang biasanya dilakukan apabila terjadi perbedaan mengenai batas atau luas tanah antara para pihak. Saat ini, proses pengukuran didukung oleh teknologi modern seperti GPS geodetik dan sistem pemetaan digital sehingga hasil pengukuran menjadi lebih akurat dan dapat digunakan sebagai dasar penyelesaian sengketa.⁹²

Keberhasilan mediasi pertanahan sangat dipengaruhi oleh sikap netral mediator dan kesediaan para pihak untuk berkompromi. Mediator harus mampu menjaga kepercayaan para pihak dengan bersikap objektif, tidak memihak, dan memberikan kesempatan yang sama kepada masing-masing pihak untuk menyampaikan pendapat maupun bukti yang dimiliki. Sikap profesional mediator menjadi faktor penting dalam menciptakan suasana mediasi yang kondusif dan damai.⁹³

Hasil mediasi pertanahan yang berhasil mencapai kesepakatan biasanya dituangkan dalam berita acara perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan tersebut kemudian dapat ditindaklanjuti dengan pembaruan data pertanahan, seperti revisi surat ukur, pencatatan perubahan dalam

⁹¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2007, hlm. 112

⁹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 489

⁹³ *Ibid*

buku tanah, maupun penerbitan dokumen pertanahan yang baru sesuai hasil kesepakatan. Dengan demikian, hasil mediasi tidak hanya memiliki nilai sosial, tetapi juga memberikan kepastian hukum secara administratif.⁹⁴

Pemerintah melalui ATR/BPN dan kantor pertanahan berupaya menciptakan penyelesaian sengketa yang lebih efektif, damai, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dengan jalan mediasi pertanahan. Mediasi pertanahan menjadi salah satu instrumen penting dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan sekaligus mengurangi konflik berkepanjangan di masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan mediasi pertanahan memiliki peranan yang sangat penting dalam sistem penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.⁹⁵

⁹⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 45

⁹⁵ Syahrizal Abbas, *Lo.Cit.*, hlm. 29

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian yuridis empiris (sosiologis). Penelitian ini sering juga disebut dengan penelitian hukum sosiologis atau penelitian lapangan, yang bertitik tolak pada data primer, yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama melalui kegiatan penelitian lapangan.

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan ialah metode pendekatan sosiologi hukum. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁹⁶ Pendekatan sosiologi hukum digunakan untuk menganalisis Efektivitas Pelaksanaan Hukum Mediasi Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Aceh Jaya

C. Sifat Penelitian

Berdasarkan sifatnya, penelitian ini bersifat preskriptif, penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan,

⁹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm 87

gejala atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara suatu gejala dan gejala lain dimasyarakat. Berdasarkan bentuknya, penelitian ini berbentuk Preskriptif. Penelitian preskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/fakta yang ada.⁹⁷

D. Lokasi, Populasi dan Sampel Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini yaitu di Kabupaten Aceh Jaya. Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Apabila ingin meneliti semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi.⁹⁸ Sedangkan dari populasi yang ingin diteliti penulis mengambil sampel secara purposif sampling yaitu sampel yang tertuju atau berhubungan langsung dengan Efektivitas Hukum Mediasi Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kabupaten Aceh Jaya, sebagai sampelnya yaitu sebagai berikut:

1. Responden

Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah:

- 1) 2 (dua) Orang Staf Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya
- 2) 2 (dua) Orang Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya
- 3) 1 (satu) orang Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya

⁹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm 26

⁹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Asdi Mahasatya, Jakarta, 2006, hlm. 130

- 4) 1 (satu) orang Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*
- 5) 2 (dua) kepala desa yang terlibat dalam sengketa tanah
- 6) 4 (empat) orang pihak yang terlibat dalam sengketa tanah

2. Informan

Pada penelitian ini yang menjadi informan adalah

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Aceh Jaya

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teknik penelitian lapangan (*field research*), dalam studi teknik penelitian lapangan ini penulis melaksanakan kegiatan wawancara, yaitu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari responden dan informan dengan melakukan wawancara secara langsung. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan data primer/ data lapangan.

F. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan kajian telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapat sebelumnya. Analisis data dalam penelitian tesis ini dianalisis secara kualitatif yaitu analisis dengan penguraian deskriptif analitis dan preskriptif. Dalam melakukan analisis kualitatif yang bersifat deskriptif dan preskriptif ini

penganalisisan bertitik tolak dari analisis yuridis sistematis.⁹⁹ Analisis data dalam penulisan proposal tesis ini dilakukan dengan 4 (empat) tahap kegiatan :

- a. Tahap pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan sejak awal penelitian dan data yang diperoleh dalam lapangan dituangkan dalam bentuk tulisan untuk kemudian dianalisis.
- b. Tahap reduksi data. Reduksi data bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan, juga mempermudah peneliti untuk mencari kembali data yang diperoleh bila diperlukan. Pada tahap reduksi peneliti lebih memfokuskan pada hal-hal yang penting dan berkesesuaian dengan masalah penelitian.
- c. Tahap penyajian/display data. Display ataupun penyajian data diperlukan untuk melihat gambaran keseluruhan dari penelitian sehingga dapat ditarik kesimpulan yang tepat.
- d. Tahap penarikan kesimpulan atau verifikasi, tahap verifikasi ini merupakan tahapan terakhir dalam penelitian yang dilakukan selama penelitian berlangsung secara terus menerus. Pada proses verifikasi, peneliti berusaha menganalisis dan mencari makna dari data-data yang telah terkumpul untuk kemudian dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang bersifat tentative. Seiring dengan berakhirnya penelitian maka proses, verifikasi nantinya akan menghasilkan kesimpulan yang bersifat ‘grounded’ ataupun permanen dan mendasar.

⁹⁹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Lhokseumawe, 2019, hlm. 25.

BAB IV
PELAKSANAAN MEDIASI YANG DILAKUKAN KANTOR
PERTANAHAN ACEH JAYA DALAM MENYELESAIKAN KASUS
SENGKETA TANAH DI KABUPATEN ACEH JAYA

A. Pelaksanaan Mediasi Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Aceh Jaya Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Tanah

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan (Kantah) Kabupaten Aceh Jaya merupakan manifestasi dari upaya penegakan hukum yang humanis dan persuasif. Mengingat karakteristik sosial masyarakat Aceh yang menjunjung tinggi nilai musyawarah, mediasi menjadi instrumen utama dalam meredam konflik agraria yang sering kali bersifat sensitif dan kompleks di wilayah tersebut. Struktur Kantor Pertanahan Aceh Jaya yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu terdiri sebagai berikut:

1. Kepala kantor pertanahan Aceh Jaya

Kepala Kantor Pertanahan memiliki kedudukan sebagai penanggung jawab terhadap seluruh proses penanganan kasus pertanahan. Kepala Kantor berwenang menerima laporan hasil mediasi, memberikan arahan kebijakan, serta menetapkan tindak lanjut terhadap hasil penyelesaian sengketa yang telah dilakukan

2. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Seksi ini merupakan unit yang paling berperan dalam proses mediasi penyelesaian sengketa pertanahan. Tugasnya meliputi:

- a) menerima pengaduan sengketa pertanahan;
- b) melakukan penelitian awal terhadap objek dan subjek sengketa;
- c) memanggil para pihak;
- d) memfasilitasi proses mediasi;
- e) menyusun berita acara dan laporan hasil mediasi;

f) memberikan rekomendasi penyelesaian sengketa

3. Mediator Pertanahan

Mediator biasanya berasal dari pejabat atau pegawai yang telah memperoleh pelatihan mediasi pertanahan. Mediator bertugas memimpin jalannya mediasi secara netral, menggali kepentingan para pihak, serta membantu para pihak mencapai kesepakatan bersama tanpa memihak salah satu pihak

4. Seksi Survei dan Pemetaan

Pada proses penyelesaian sengketa batas tanah atau tumpang tindih bidang tanah, seksi ini berperan melakukan pengukuran ulang, verifikasi data fisik, serta pemetaan lokasi sengketa untuk mendukung proses mediasi. Hasil pengukuran menjadi bahan pertimbangan dalam mencapai kesepakatan para pihak. Petugas ukur yang terlibat dalam penyelesaian sengketa tanah merupakan aparatur yang berada pada Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan. Dalam proses penyelesaian sengketa, petugas ukur bertugas melakukan pengukuran ulang, penegasan batas bidang tanah, serta penyajian data fisik pertanahan yang diperlukan sebagai dasar pertimbangan dalam mediasi dan penyelesaian sengketa pertanahan.

5. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah

Unit ini berfungsi menyediakan data yuridis berupa sertifikat, buku tanah, surat ukur, dan dokumen administrasi pertanahan lainnya yang diperlukan dalam proses mediasi. Data tersebut menjadi dasar untuk mengidentifikasi status hukum objek sengketa

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan (Kantah) Kabupaten Aceh Jaya diawali dengan tahap pengaduan permasalahan sengketa tanah tersebut. Pengaduan permasalahan sengketa tanah adalah laporan atau keberatan yang disampaikan oleh perorangan, badan hukum, atau kelompok masyarakat kepada instansi berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Aceh Jaya mengenai adanya perselisihan hak atas tanah.¹⁰⁰

Syarat utama yang harus dipenuhi untuk mengadukan sengketa tanah di kantor pertanahan Aceh Jaya adalah kejelasan subjek hukum yang mengajukan pengaduan. Agar pengaduan dapat diproses secara resmi oleh Kantor Pertanahan, pengadu biasanya juga harus memenuhi syarat administrasi berikut:

- 1) Identitas Jelas seperti Fotokopi KTP atau identitas badan hukum.
- 2) Alas Hak seperti Bukti kepemilikan seperti Sertifikat (SHM/HGB), Girik, SKT (Surat Keterangan Tanah), atau bukti perolehan lainnya.
- 3) Kronologi: Uraian tertulis mengenai bagaimana sengketa tersebut terjadi.
- 4) Data Pendukung: Foto lokasi, peta situasi (jika ada), atau dokumen pendukung lainnya.¹⁰¹

Setelah berkas pengaduan diterima, pemeriksaan administrasi dan fisik dokumen dilakukan oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Tim ini terdiri dari petugas yang memiliki keahlian di bidang hukum pertanahan dan administrasi agraria. Tim akan memastikan bahwa objek yang dilaporkan berada di dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan

¹⁰⁰ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹⁰¹ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

Aceh Jaya. Secara yuridis, laporan kajian harus mampu menunjukkan bahwa koordinat atau letak tanah yang dipermasalahkan sesuai dengan administrasi wilayah desa dan kecamatan yang tercantum dalam dokumen benar termasuk dalam wilayah hukum kantor pertanahan Aceh Jaya. Jika lokasi tanah ternyata berada di luar batas administrasi Aceh Jaya (misalnya masuk wilayah Aceh Barat), maka laporan dinyatakan tidak memenuhi syarat wilayah hukum.¹⁰²

Laporan kajian awal harus membuktikan secara administratif bahwa pengadu memiliki hubungan hukum yang sah dengan tanah yang disengketakan. Artinya, pengadu bukan "orang luar", melainkan pemilik sertifikat, ahli waris yang sah, atau pemegang alas hak (seperti SKT atau Girik) yang namanya tercatat atau memiliki rantai kepemilikan yang tidak terputus. Tanpa *legal standing* yang jelas, laporan akan dianggap tidak memenuhi syarat untuk ditindaklanjuti ke tahap fisik.¹⁰³

Laporan kajian awal harus menyatakan bahwa alas hak yang dilampirkan pengadu adalah dokumen yang "hidup" atau terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah. Tim akan menyinkronkan nomor sertifikat atau nomor pendaftaran dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Syarat ini terpenuhi jika dokumen tersebut tidak sedang dalam status blokir permanen oleh pengadilan, tidak sedang dalam sengketa lain yang sudah diputus, dan secara fisik dokumen tersebut

¹⁰² Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹⁰³ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

memiliki indikasi otentik (bukan hasil fotokopi buram atau rekayasa kasat mata).¹⁰⁴

Laporan pengaduan juga diwajibkan merangkum secara spesifik apa yang menjadi inti sengketa. Inti sengketa yang dirangkum dalam laporan pengaduan wajib menguraikan poin-poin krusial yang menjadi dasar perselisihan secara faktual, mencakup detail luas area yang terdampak, letak spesifik bagian tanah yang diklaim oleh pihak lain, serta bentuk pelanggaran hak yang dirasakan, baik itu berupa tumpang tindih sebagian sertifikat (*overlapping*), penyerobotan batas fisik, maupun dugaan penggunaan dokumen palsu yang mencederai keabsahan administratif pengadu. Laporan pengaduan harus merumuskan pokok permasalahan secara spesifik, sehingga petugas Kantor Pertanahan Aceh Jaya dapat langsung mengklasifikasikan jenis sengketa tersebut apakah bersifat teknis pengukuran atau yuridis murni sehingga memudahkan tim pemeriksa dalam menentukan metode pembuktian lapangan dan strategi mediasi yang tepat guna mencapai penyelesaian yang efektif bagi para pihak.¹⁰⁵

Persyaratan administratif dan substantif dalam laporan pengaduan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya merupakan fondasi krusial yang menentukan keberhasilan mediasi. Ketegasan mengenai *legal standing* atau kejelasan subjek hukum memastikan bahwa pihak yang akan ikut dalam proses pelaksanaan mediasi adalah pemegang hak yang sah atau ahli waris yang memiliki hubungan hukum autentik dengan objek sengketa. Tanpa validasi subjek

¹⁰⁴ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹⁰⁵ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

yang akurat di awal, proses mediasi berisiko cacat hukum dan hasilnya tidak akan memiliki kekuatan eksekutorial, karena kesepakatan yang dicapai tidak melibatkan pihak yang benar-benar berwenang atas tanah tersebut.¹⁰⁶

Validitas dokumen yang "hidup" dan sinkronisasi dengan Buku Tanah menjadi jaminan keamanan bagi para pihak dan mediator selama proses berlangsung. Dengan memastikan dokumen tidak dalam status blokir atau sengketa yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), Kantah Aceh Jaya memitigasi risiko mediasi yang sia-sia. Kejelasan status administratif ini memungkinkan mediator untuk fokus pada substansi perselisihan tanpa harus terbebani oleh keraguan atas keaslian dokumen, sehingga menciptakan rasa saling percaya (*trust*) antara para pihak yang bersengketa bahwa proses ini berjalan di atas landasan hukum yang objektif.¹⁰⁷

Perumusan inti sengketa yang spesifik, seperti detail luas area dan letak klaim, berfungsi sebagai peta jalan (*roadmap*) bagi pelaksanaan mediasi. Ketika pengadu mampu menguraikan apakah sengketa bersifat teknis pengukuran atau yuridis murni, tim pemeriksa dapat menyiapkan data fisik dan data yuridis yang relevan sebelum pertemuan dimulai. Spesifikasi ini mencegah debat kusir yang meluas di luar konteks sengketa dan membantu mediator dalam mengerucutkan poin-poin kesepakatan, sehingga diskusi tetap terarah pada solusi atas tumpang tindih atau penyerobotan yang dilaporkan secara faktual.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹⁰⁷ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹⁰⁸ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

Pentingnya pemenuhan syarat-syarat pengaduan tersebut berfungsi sebagai filter Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk menentukan strategi mediasi yang tepat guna. Laporan kajian awal yang komprehensif memungkinkan petugas Kantor Pertanahan Aceh Jaya merancang metode pembuktian lapangan yang akurat sebelum para pihak dipertemukan, dengan data yang matang dan subjek yang tervalidasi, mediasi yang nanti akan dilaksanakan Kantor Pertanahan Aceh Jaya tidak lagi menjadi sekadar ajang adu argumentasi, melainkan menjadi ruang negosiasi yang efektif untuk mencapai *win-win solution*. Hal ini memastikan bahwa penyelesaian yang dihasilkan bersifat berkelanjutan dan mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di Kabupaten Aceh Jaya.¹⁰⁹

Pengaduan sengketa tanah yang telah diterima oleh kantor pertanahan Aceh Jaya terdiri dari pengaduan sengketa batas tanah, pengaduan sertifikat tumpang tindih tanah sebagian (tumpang tindih sebagian tanah dengan tanah milik orang lain), Sengketa kewarisan, sengketa penguasaan tanpa hak, dan sengketa akibat kesalahan administrasi.¹¹⁰

Tim Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya selanjutnya menelaah kesesuaian antara identitas pengadu, validitas alas hak yang dilampirkan, serta konsistensi kronologi sengketa dengan data yang tercatat di dalam buku tanah kantor pertanahan guna memastikan bahwa laporan tersebut layak untuk ditindaklanjuti.¹¹¹

¹⁰⁹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹¹⁰ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹¹¹ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

Petugas akan membuka warkah (dokumen asal-usul) tanah surat ukur lama, pengumuman data fisik dan yuridis, serta surat pernyataan penguasaan fisik. Hal ini dilakukan untuk melihat apakah ada prosedur yang terlewat atau kesalahan tulis saat sertifikat pertama kali diterbitkan, dan untuk mengecek apakah ada tumpang tindih sertifikat atau indikasi pemalsuan dokumen seperti yang dilaporkan.¹¹²

Petugas melakukan pelacakan runtut terhadap riwayat peralihan hak atas tanah tersebut. Mulai dari pemilik pertama hingga pemilik terakhir, setiap akta jual beli (AJB), surat hibah, atau keterangan waris diperiksa validitasnya. Sinkronisasi ini bertujuan untuk memastikan tidak ada "mata rantai yang terputus" dalam proses peralihan hak yang bisa memicu munculnya klaim dari pihak lain.¹¹³

Langkah selanjutnya yang dilakukan petugas kantor pertanahan Aceh Jaya yaitu melakukan sinkronisasi data warkah dengan peta pendaftaran digital. Melalui sistem komputerisasi kegiatan pertanahan, petugas akan memplot koordinat yang tertera dalam surat ukur lama ke dalam peta digital nasional. Proses ini bertujuan untuk mendeteksi secara visual apakah ada bidang tanah lain yang menempati ruang koordinat yang sama. Jika ditemukan tumpang tindih, petugas akan menganalisis sertifikat mana yang memiliki warkah lebih kuat dan lebih dulu terdaftar secara sah dalam buku tanah untuk menentukan prioritas hak.¹¹⁴

¹¹² Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹¹³ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹¹⁴ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

Jika ditemukan adanya ketidaksesuaian administrasi, petugas kantor pertanahan Aceh Jaya akan memetakan posisi bidang tanah tersebut secara digital ke dalam sistem pendaftaran tanah guna mengidentifikasi secara presisi lokasi "tumpang tindih sebagian" yang menjadi keberatan pengadu. Tujuan utama dari pemetaan posisi bidang tanah yang diadukan sengketa secara digital ke dalam sistem pendaftaran tanah (Geo-KKP) oleh petugas Kantor Pertanahan Aceh Jaya adalah untuk mendapatkan kepastian spasial dan visual mengenai letak serta luas area yang menjadi sengketa. Melalui proses ini, petugas dapat melihat secara presisi pada titik koordinat mana persinggungan antarkedua bidang tanah tersebut terjadi, sehingga klaim "tumpang tindih sebagian" bukan lagi sekadar asumsi, melainkan fakta teknis yang terukur.¹¹⁵

Pemetaan digital ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi tumpang tindih (*overlapping*) secara akurat antara sertifikat pengadu dan pihak lawan. Dengan memasukkan data koordinat dari kedua belah pihak ke dalam sistem, petugas dapat melihat apakah tumpang tindih tersebut disebabkan oleh kesalahan prosedur saat pengukuran dahulu, pergeseran patok di lapangan, atau memang adanya penerbitan sertifikat ganda di atas objek yang sama. Kepastian ini sangat penting untuk menentukan luas area yang sebenarnya disengketakan dan area mana yang masih dianggap "aman" atau tidak bermasalah.¹¹⁶

Proses ini juga berfungsi sebagai instrumen pembuktian administratif yang objektif bagi Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Hasil pemetaan digital akan

¹¹⁵ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹¹⁶ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

menunjukkan riwayat posisi tanah dari waktu ke waktu, sehingga petugas dapat mendeteksi jika ada bidang tanah yang "berjalan" atau bergeser dari lokasi asalnya menurut warkah. Hal ini sangat membantu dalam membedah kasus di Aceh Jaya yang sering kali mengalami perubahan bentang alam, sehingga secara teknis dapat dibuktikan apakah batas-batas yang diklaim saat ini masih sesuai dengan data pendaftaran pertama kali atau sudah berubah.¹¹⁷

Tujuan lainnya adalah untuk menyediakan basis data yang kuat bagi mediator dalam memfasilitasi sidang perdamaian. Dengan adanya peta plotting yang presisi, mediator tidak lagi berdebat mengenai hal-hal yang bersifat lisan atau kira-kira, melainkan berbicara berdasarkan data spasial yang nyata. Peta hasil plotting digital ini biasanya dipaparkan kepada kedua belah pihak saat mediasi agar mereka menyadari posisi hukum masing-masing, yang sering kali mendorong para pihak untuk lebih bersikap kooperatif karena adanya bukti teknis yang sulit dibantah.¹¹⁸

Terakhir, pemetaan ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kesalahan administratif berulang di masa depan. Setelah lokasi tumpang tindih teridentifikasi secara presisi, Kantor Pertanahan dapat memberikan tanda atau "blokir" sementara pada sistem digital terhadap bidang-bidang tersebut. Langkah ini bertujuan untuk memastikan tidak ada transaksi hukum (seperti jual beli atau penjaminan hak tanggungan) yang dilakukan di atas tanah sengketa selama proses

¹¹⁷ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹¹⁸ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

mediasi berlangsung, sekaligus menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan perbaikan peta pendaftaran tanah setelah sengketa berhasil diselesaikan.¹¹⁹

Setelah proses penelaahan dokumen selesai, petugas kantor pertanahan Aceh Jaya akan melakukan penyusunan laporan hasil kajian awal oleh tim Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Laporan ini merangkum seluruh temuan dari hasil sinkronisasi data yuridis, mulai dari riwayat kepemilikan hingga validitas administratif dari alas hak yang diajukan. Pada proses laporan ini jika dianggap memenuhi syarat dan memiliki dasar hukum yang kuat, tim akan merekomendasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk menerbitkan surat perintah peninjauan lapangan guna membuktikan klaim pengadu secara fisik.¹²⁰

Kepala Kantor Pertanahan Aceh Jaya yang menilai laporan pengaduan sengketa tanah di wilayah Kabupaten Aceh Jaya telah memenuhi syarat dan memiliki dasar hukum yang kuat benar telah terjadinya sengketa tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan Aceh Jaya menerbitkan surat perintah peninjauan lapangan guna membuktikan klaim pengadu secara fisik.¹²¹

Langkah pertama yang dilakukan setelah keluarnya Surat Perintah Tugas (SPT) peninjauan lapangan adalah pengiriman surat pemberitahuan kepada pihak pengadu, pihak teradu, serta perangkat desa (*Keuchik*) setempat. Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan peninjauan secara mendadak; para pihak harus

¹¹⁹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹²⁰ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹²¹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

hadir di lokasi pada waktu yang ditentukan agar proses identifikasi batas bersifat terbuka dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dianulir haknya.¹²²

Tim peninjauan lapangan yang turun biasanya terdiri dari petugas dari Seksi Survei dan Pemetaan (petugas ukur) dan petugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Petugas ukur membawa peralatan survei berbasis satelit (*Global Navigation Satellite System* atau GNSS) untuk mendapatkan titik koordinat yang presisi sesuai standar sistem pemetaan nasional (TM-3).¹²³

Petugas akan meminta pengadu sengketa menunjukkan batas-batas tanah yang diklaim dalam permasalahan sengketa tersebut. Petugas kemudian mencocokkan batas tersebut dengan data pada Surat Ukur asli yang tersimpan di warkah. Jika terjadi sengketa batas atau tumpang tindih, petugas akan melakukan plotting langsung di lokasi untuk melihat di bagian mana garis batas pada sertifikat saling berhimpit atau melanggar fisik tanah orang lain.¹²⁴

Data hasil plotting tersebut kemudian dibawa kembali ke Kantor Pertanahan untuk dianalisis lebih lanjut oleh tim pemeriksa sengketa. Pada tahap ini, petugas akan menyandingkan temuan lapangan dengan Warkah (riwayat tanah) dan buku tanah terkait. Tim pemeriksa sengketa selanjutnya melakukan "Ekspose Internal" untuk mengklasifikasikan apakah permasalahan tersebut merupakan kesalahan administrasi (seperti kesalahan tulis atau gambar) yang bisa

¹²² Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, 21 April 2026

¹²³ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹²⁴ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

dikoreksi secara mandiri, atau merupakan sengketa kepentingan yang murni membutuhkan kesepakatan para pihak.¹²⁵

Hasil analisis dari tim Seksi Survei dan Pemetaan (petugas ukur), serta petugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa akan dilaporkan pada Kepala Kantor Pertanahan Aceh Jaya, dan selanjutnya petugas kantor pertanahan Aceh Jaya akan melayangkan surat pemanggilan resmi kepada yang bersengketa yaitu pengadu dan pihak teradu (serta pihak terkait jika ada) untuk menghadiri forum mediasi yang akan dilaksanakan di ruang mediasi kantor pertanahan Aceh Jaya. Hasil *plotting* lapangan tadi menjadi bahan utama mediator.¹²⁶

Pelaksanaan mediasi sengketa tanah yang pernah dilaksanakan di Kantor Pertanahan Aceh Jaya yaitu terdiri dari sengketa batas tanah atau sengketa tumpang tindih tanah sebagian, sengketa penguasaan tanah tanpa hak, dan sengketa akibat kesalahan administrasi yang dipicu oleh kekeliruan petugas dalam mencatat data pendaftaran tanah di masa lalu. Pelaksanaan terhadap sengketa tanah yang terjadi di Aceh Jaya tersebut akan dibahas sebagai berikut.¹²⁷

1. Pelaksanaan mediasi terhadap sengketa batas tanah (tumpang tindih sebagian)

Pelaksanaan mediasi terhadap sengketa batas tanah yang diawali dari hasil analisis dari tim Seksi Survei dan Pemetaan (petugas ukur), serta petugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya yang mendapatkan hasil bahwa benar telah terjadinya sengketa tanah di wilayah hukum kantor pertanahan Aceh Jaya, selanjutnya melakukan proses mediasi dengan cara

¹²⁵ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹²⁶ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹²⁷ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

memanggil para pihak yang bersengketa yaitu pihak penggugat dan pihak tergugat serta pihak terkait yang berhubungan dengan pelaksanaan mediasi sengketa batas tanah tersebut.¹²⁸

Pada pembahasan ini akan di bahas 2 (dua) kasus sengketa batas tanah yang telah di upayakan mediasi oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya yaitu kasus sengketa tanah antara Ahmad dan Bakri yang berhasil diselesaikan dengan mediasi di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, dan Kasus sengketa tanah antara Pak Ishak dan Ramadhan yang merupakan ahli waris tanah milik almarhum Ismail.

Kasus sengketa tanah antara Ahmad dan Bakri bermula dari perselisihan antara dua tetangga, Ahmad dan Bakri yang memiliki lahan berdampingan di sebuah kawasan yang sedang berkembang pesat. Ahmad baru saja mewarisi tanah dari orang tuanya dan berniat membangun pagar permanen untuk mengamankan aset tersebut sebelum memulai pembangunan rumah.¹²⁹

Ketika tukang bangunan Ahmad mulai menggali fondasi, Bakri datang melayangkan protes keras. Ia mengklaim bahwa posisi pagar yang direncanakan telah masuk ke wilayah tanahnya sejauh dua meter. Bakri mendasarkan klaimnya pada keberadaan sebuah pohon mangga tua yang selama puluhan tahun dianggap sebagai penanda batas alam antara kedua tanah tersebut.¹³⁰

Ahmad yang memegang sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan tahun 2010, merasa berada di pihak yang benar. Ia bersikeras bahwa berdasarkan gambar situasi dalam sertifikat tanahnya, garis batas tanahnya lurus, sementara

¹²⁸ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹²⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹³⁰ Bakri, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 22 April 2026

pohon mangga yang dimaksud Bakri berada di posisi yang agak miring dan tidak bisa dijadikan patokan hukum yang sah.¹³¹

Ketegangan meningkat hingga sempat terjadi adu mulut yang melibatkan warga sekitar. Menyadari bahwa konflik fisik tidak akan menyelesaikan masalah, Ahmad akhirnya memutuskan untuk mendatangi Kantor Pertanahan Aceh Jaya setempat untuk mengajukan permohonan pengembalian batas sekaligus melaporkan adanya sengketa batas teknis dengan tetangganya.¹³²

Setelah laporan diterima, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa bersama Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan segera menjadwalkan peninjauan lokasi. Petugas meminta kedua belah pihak untuk hadir dan membawa dokumen asli serta menunjukkan letak tanda-tanda batas yang mereka yakini sebagai batas yang benar.¹³³

Petugas ukur Kantor Pertanahan Aceh Jaya mulai melakukan prosedur teknis menggunakan alat ukur berbasis koordinat global (GPS Geodetik). Petugas mencari titik referensi atau *benchmark* terdekat yang masih terdaftar di peta pendaftaran tanah kantor untuk memastikan akurasi posisi absolut dari kedua bidang tanah tersebut.¹³⁴

Hasil pengukuran awal di lapangan menunjukkan fakta yang mengejutkan bagi kedua belah pihak. Setelah data hasil pengukuran ditarik ke dalam sistem

¹³¹ Ahmad, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 22 April 2026

¹³² Ahmad, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 22 April 2026

¹³³ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹³⁴ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

komputer dan di-*plotting* terhadap peta pendaftaran digital, ditemukan bahwa memang terjadi pergeseran batas fisik yang cukup signifikan dibandingkan dengan data yuridis yang tersimpan di Warkah Kantor Pertanahan Aceh Jaya.¹³⁵

Ditemukan bahwa sertifikat Ahmad memiliki data koordinat yang secara grafis memang lurus, namun di sisi lain, sertifikat Bakri yang diterbitkan lebih awal (tahun 1995) menggunakan metode pengukuran manual yang memiliki toleransi kesalahan lebih besar. Akibatnya, terjadi tumpang tindih (*overlapping*) tipis pada peta digital mereka.¹³⁶

Petugas kemudian mengundang kedua pihak ke ruang mediasi di Kantor Pertanahan. Mediator membuka sesi dengan menjelaskan secara transparan hasil temuan teknis tersebut. Mediator menekankan bahwa sengketa ini bukan disebabkan oleh niat jahat salah satu pihak untuk menyerobot, melainkan karena adanya perbedaan teknologi pengukuran antara masa lalu dan masa kini.¹³⁷

Mediator menunjukkan layar proyektor yang menampilkan posisi kedua sertifikat tersebut. Terlihat jelas bahwa jika mengikuti sertifikat Ahmad secara kaku, maka sebagian teras rumah lama Bakri akan terpotong. Sebaliknya, jika mengikuti klaim pohon mangga Bakri, maka luas tanah Ahmad akan berkurang sekitar 15 meter persegi dari yang tertera di sertifikat.¹³⁸

¹³⁵ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹³⁶ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹³⁷ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹³⁸ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

Pada awalnya, mediasi berlangsung alot karena Ahmad tidak ingin kehilangan sejenkal pun tanah yang sudah ia bayar pajaknya. Sementara itu, Bakri merasa keberatan jika harus membongkar sebagian terasnya yang sudah berdiri selama belasan tahun hanya karena kesalahan teknis di masa lalu. Pada tahap inilah peran mediator menjadi sangat krusial. Mediator mulai melakukan pendekatan *win-win solution*. Mediator menjelaskan konsekuensi jika masalah ini dibawa ke pengadilan: prosesnya bisa bertahun-tahun, biaya perkara mungkin lebih mahal dari nilai tanah yang disengketakan, dan hubungan ketetangga akan rusak permanen.¹³⁹

Mediator mengusulkan opsi jalan tengah. Batas tanah akan ditarik sedemikian rupa sehingga tidak merusak bangunan permanen Bakri, namun sebagai kompensasinya, Bakri bersedia menyerahkan bagian tanah di sisi belakang yang tidak ada bangunannya untuk diberikan kepada Ahmad agar luas total tanah keduanya tetap mendekati angka di sertifikat.¹⁴⁰

Ahmad mulai mempertimbangkan opsi tersebut. Ia menyadari bahwa mempertahankan luas tanah namun harus bermusuhan dengan tetangga seumur hidup adalah kerugian sosial yang besar. Di sisi lain, Bapak Bakri juga merasa lega karena rumahnya tidak perlu dibongkar dan ia bersedia memberikan area kosong di belakang sebagai gantinya.¹⁴¹

¹³⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁴⁰ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁴¹ Ahmad, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 22 April 2026

Setelah diskusi yang mendalam selama hampir tiga jam, kedua belah pihak akhirnya mencapai titik temu. Mereka sepakat untuk melakukan "penyesuaian batas" secara sukarela. Kesepakatan ini mencakup kesediaan untuk dilakukan pengukuran ulang secara final oleh petugas Kantor Pertanahan berdasarkan garis batas baru yang telah didiskusikan.¹⁴²

Petugas ukur kemudian segera membuat sketsa kesepakatan di tempat. Garis batas baru tersebut ditandai dengan patok permanen yang dicor beton dan ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh kepala desa setempat yang turut hadir dalam mediasi tersebut.¹⁴³ Proses mediasi diakhiri dengan penandatanganan Berita Acara Kesepakatan Perdamaian. Dokumen ini memuat pernyataan bahwa kedua pihak melepaskan klaim lama mereka dan menerima batas baru sebagai batas yang sah dan final. Mereka juga bersepakat untuk tidak saling menuntut di kemudian hari baik secara perdata maupun pidana.¹⁴⁴

Sebagai tindak lanjut, Kantor Pertanahan melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sertifikat asli milik Ahmad dan Bakri ditarik untuk dilakukan revisi pada surat ukurnya. Perubahan ini dicatatkan dalam Buku Tanah agar status hukum tanah mereka menjadi "bersih" (*clear and clean*) dari sengketa. Dua minggu kemudian, sertifikat baru dengan batas yang telah diperbaiki diserahkan kembali kepada para pihak. Ahmad kini dapat membangun pagarnya dengan

¹⁴² Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁴³ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹⁴⁴ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

tenang tanpa rasa khawatir, dan Bakri tetap dapat menempati rumahnya tanpa ancaman pembongkaran.¹⁴⁵

Kasus sengketa tanah lainnya yang pernah diupayakan mediasi oleh kantor pertanahan aceh jaya yaitu kasus sengketa tanah antara Ishak dan Ramadhan. Sengketa ini bermula dari persinggungan dua bidang tanah yang terletak di daerah yang kini mulai padat penduduk di Kabupaten Aceh Jaya. Ishak adalah pemilik lahan seluas 1.462 meter persegi berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan pada tahun 1988. Di sisi lain, Ramadhan merupakan ahli waris dari Almarhum Ismail, yang memegang SHM atas lahan tetangganya seluas 1.342 meter persegi sejak tahun 1997.¹⁴⁶

Ketegangan muncul saat Ramadhan berencana memagari lahan warisan ayahnya tersebut untuk mencegah penyerobotan. Berdasarkan pengukuran mandiri yang dilakukan Ramadhan, ia mengklaim bahwa area sepanjang 3 x 17 meter yang selama ini ditanami pohon jambu oleh Ishak sebenarnya masuk ke dalam denah sertifikat tahun 1997 miliknya. Ramadhan merasa memiliki kewajiban menjaga amanah almarhum ayahnya sesuai luas yang tertera di dokumen.¹⁴⁷

Ishak keberatan keras karena ia merasa telah menguasai fisik lahan tersebut secara terus-menerus selama puluhan tahun tanpa pernah ada protes dari Almarhum Ismail semasa hidupnya. Ishak mengatakan bahwa saat pembersihan lahan menggunakan alat berat tempo hari, Ramadhan telah melenyapkan patok

¹⁴⁵ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁴⁶ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹⁴⁷ Ramadhan, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 24 April 2026

pipa besi kuno yang menjadi pembatas sejarah antara kedua tanah tersebut. Bagi Ishak, batas yang sah adalah garis lurus yang sejajar dengan pagar rumah tuanya.¹⁴⁸

Sengketa tanah antara Ishak dan Ramadhan ini pernah dilakukan upaya mediasi pertama dilakukan di kantor desa Babah Dua di Kecamatan Indra Jaya, di mana Kepala Desa mencoba menawarkan solusi "bagi dua" atas area tumpang tindih tersebut demi menjaga kerukunan bertetangga. Namun, usulan ini ditolak mentah-mentah oleh kedua pihak. Ramadhan merasa tidak boleh mengurangi aset warisan ayahnya meskipun hanya satu jengkal, sementara Ishak merasa harga dirinya dipertaruhkan jika harus menyerahkan tanah yang sudah ia kelola sejak 1988.¹⁴⁹

Lantaran gagal di tingkat desa, kasus ini dibawa ke Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Petugas mulai melakukan kajian berkas terhadap kedua SHM yang sama-sama produk lama. Masalah teknis muncul karena pengukuran tahun 1988 dan 1997 belum menggunakan sistem koordinat digital modern, sehingga ketika kedua peta bidang dipaksakan menyatu dalam sistem pemetaan terbaru, terjadi tumpang tindih (*overlapping*) pada koordinat yang sama.¹⁵⁰

Tim petugas ukur tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya kemudian melakukan rekonstruksi batas di lapangan dengan peralatan GPS akurasi tinggi. Hasilnya menunjukkan adanya ketidaksinkronan administrasi masa lalu luas di

¹⁴⁸ Ishak, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 25 April 2026

¹⁴⁹ Suanda, Kepala Desa Babah Dua Kecamatan Indra Jaya Kabupaten Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

¹⁵⁰ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

atas kertas pada kedua sertifikat ternyata melebihi luas fisik tanah yang tersedia di lapangan. Petugas menjelaskan bahwa ini adalah murni kesalahan administrasi pendaftaran tanah di masa silam saat pengukuran manual masih lazim dilakukan.¹⁵¹

Mediator memberikan edukasi mengenai Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Penguasaan Fisik Beritikad Baik, namun Ramadhan tetap bersikeras pada legalitas formal sertifikat tahun 1997. Ramadhan merasa sebagai ahli waris, ia harus mendapatkan hak penuh sesuai sertifikat. Di sisi lain, Pak Ishak semakin curiga adanya malpraktik saat pengukuran tanah Almarhum Ismail di masa lalu yang menyerobot bagian tanahnya.¹⁵²

Mediasi lanjutan di Kantor Pertanahan pun menemui jalan buntu (*deadlock*). Tidak ada satu pun pihak yang mau mengalah atau memberikan kompensasi. Ishak akan mempertahankan tanahnya, sedangkan Ramadhan menyatakan tidak akan menandatangani berita acara perdamaian apa pun jika luas tanahnya berkurang dari 1.342 meter persegi.¹⁵³

Petugas Kantor Pertanahan Aceh Jaya akhirnya mengeluarkan berita acara mediasi tidak berhasil. Petugas menyarankan agar salah satu pihak mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usahan Negara Banda Aceh atau gugatan perdata ke Pengadilan Negeri agar Hakim yang memutuskan batas mana yang

¹⁵¹ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹⁵² Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁵³ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

paling sah, dengan keluarnya surat ini, bola panas sengketa kini berada di tangan kedua belah pihak untuk dilanjutkan ke ranah litigasi.¹⁵⁴

Namun, saat Ishak mulai mendatangi beberapa kantor pengacara di pusat kota, ia terkejut mengetahui besarnya biaya jasa hukum (*lawyer fee*). Untuk kasus sengketa tanah yang berpotensi banding hingga kasasi, biaya yang diminta mencapai puluhan juta rupiah. Angka ini dianggap tidak rasional jika dibandingkan dengan nilai ekonomi lahan 3 x 17 meter yang diperebutkan.¹⁵⁵

Ramadhan pun mengalami kendala yang sama. Sebagai ahli waris yang baru memulai hidup mandiri, ia tidak memiliki cadangan dana yang cukup untuk membiayai operasional pengadilan yang panjang dan melelahkan. Ia menyadari bahwa biaya pengacara, biaya perkara, dan biaya saksi ahli bisa menghabiskan tabungan keluarganya dalam sekejap.¹⁵⁶

Keduanya terjebak dalam dilema antara gengsi dan realitas ekonomi. Ishak mulai berpikir bahwa jika ia menang di pengadilan, uang yang habis untuk pengacara mungkin jauh lebih besar daripada harga tanah tersebut.¹⁵⁷ Sementara Ramadhan khawatir jika kalah, ia sudah kehilangan uang dan tetap kehilangan tanah warisannya.¹⁵⁸

Keputusasaan terhadap mahalanya akses keadilan membuat keduanya perlahan menarik diri dari rencana gugatan. Ishak tidak pernah mendaftarkan

¹⁵⁴ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁵⁵ Ishak, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 25 April 2026

¹⁵⁶ Ramadhan, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 24 April 2026

¹⁵⁷ Ishak, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 25 April 2026

¹⁵⁸ Ramadhan, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 24 April 2026

perkara tersebut ke pengadilan,¹⁵⁹ dan Ramadhan pun tidak melanjutkan langkah hukumnya.¹⁶⁰ Mereka memilih untuk membiarkan sengketa itu menggantung tanpa kepastian hukum yang tetap.

Akibatnya, area tumpang tindih tersebut kini menjadi "tanah sengketa" yang terlantar. Ramadhan tidak berani memagari area itu karena takut konflik fisik,¹⁶¹ sementara Pak Ishak juga tidak lagi bersemangat merawat kebun jambunya karena merasa selalu diawasi dengan penuh kebencian.¹⁶² Hubungan bertetangga yang sudah terjalin sejak zaman orang tua mereka kini putus total.

Sengketa lahan antara Pak Ishak dan Ramadhan berakhir sebagai "api dalam sekam". Meski mediasi gagal dan jalur hukum tidak ditempuh karena faktor biaya, permusuhan tetap membara di bawah permukaan. Tanah seluas 1.462 m² dan 1.342 m² itu kini terbelenggu oleh ego dan ketidakmampuan sistem administrasi masa lalu, menyisakan sengketa yang mungkin akan diwariskan kembali ke generasi berikutnya.

2. Sengketa tumpang tindih tanah sertifikat hak guna usaha (HGU)

Sengketa tumpang tindih tanah sertifikat HGU yang pernah di upayakan mediasi oleh kantor pertanahan aceh jaya yaitu kasus sengekata tanah antara Fauzi dan PT Makmur intan sawita. Kasus ini bermula dari adanya tumpang tindih lahan antara hak milik masyarakat atas nama Fauzi dengan Hak Guna Usaha (HGU)

¹⁵⁹ Ishak, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 25 April 2026

¹⁶⁰ Ramadhan, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 24 April 2026

¹⁶¹ Ramadhan, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 24 April 2026

¹⁶² Ishak, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 25 April 2026

yang dipegang oleh PT Makmur Inti Sawita di wilayah Kabupaten Aceh Jaya. Fauzi merupakan pemilik atas tanah-tanah tersebut yang terletak di Desa Reuntang, Desa Fajar, dan Desa Payah Laot, yang telah mereka kuasai secara turun-temurun melalui surat jual beli yang dikeluarkan dikeluarkan oleh Kepala Desa Fajar Kecamatan Sampoiniet (sekarang diubah menjadi Kecamatan Darul Hikmah) Kabupaten Aceh Jaya.¹⁶³

Persoalan muncul ketika Kantor Pertanahan Aceh Jaya menerbitkan Sertifikat HGU Nomor 00011 tahun 2014, Nomor 00042 tahun 2017, dan Nomor 00043 tahun 2017 atas nama PT Makmur Inti Sawita. Penerbitan sertifikat ini mencakup luasan ratusan hektar yang di dalamnya ternyata telah terjadi tumpang tindih sertifikat HGU dengan tanah milik fauzi.¹⁶⁴

Fauzi menegaskan bahwa di atas lahan miliknya dan keluarga tidak pernah dilakukan proses pembebasan tanah atau pemberian ganti rugi yang layak oleh PT Makmur Inti Sawita. Selain itu, tidak pernah ada transaksi jual-beli antara para pemilik lahan dengan pihak perusahaan maupun pemerintah sebelum HGU tersebut diterbitkan.¹⁶⁵

Fauzi menilai bahwa penerbitan HGU tersebut dilakukan tanpa memperhatikan kondisi riil penguasaan tanah di lapangan. Menurutny, terdapat sejumlah bidang tanah milik masyarakat yang telah memiliki alas hak dan telah dikuasai bertahun-tahun, tetapi tetap dimasukkan ke dalam kawasan HGU PT

¹⁶³ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹⁶⁴ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹⁶⁵ Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

Makmur Inti Sawita. Kondisi ini kemudian menimbulkan konflik kepemilikan dan penguasaan tanah antara Fauzi dan perusahaan.¹⁶⁶

Keluarnya sertifikat HGU yang Tumpang tindih lahan tersebut menimbulkan kerugian bagi Fauzi dan keluarganya karena mereka kehilangan akses terhadap tanah yang selama ini digunakan untuk bercocok tanam. Sebagian lahan yang sebelumnya digunakan untuk bercocok tanam tidak lagi dapat dimanfaatkan akibat masuk dalam area pengelolaan kawasan HGU perusahaan Makmur Inti Sawita.¹⁶⁷

Disisi lain, PT Makmur Inti Sawita sebagai pemegang HGU beranggapan bahwa sertifikat HGU yang diterbitkan oleh negara memberikan hak legal bagi perusahaan untuk mengelola lahan tersebut. Sertifikat HGU merupakan alat bukti hak yang kuat selama tidak dibatalkan oleh putusan pengadilan atau keputusan pejabat yang berwenang. Namun demikian, keberadaan sertifikat tidak serta-merta menghapus hak masyarakat apabila terbukti terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya.¹⁶⁸

Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih tanah sertifikat HGU antara PT Makmur Inti Sawita dengan Fauzi menempuh jalur mediasi sebagai langkah awal penyelesaian konflik. Mediasi dipilih karena dianggap mampu menghadirkan penyelesaian secara damai tanpa harus langsung menempuh proses litigasi di pengadilan. Selain itu, mediasi juga

¹⁶⁶ Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

¹⁶⁷ Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

¹⁶⁸ Satria, Staf Perusahaan PT Makmur Inti Sawita, *Wawancara*, Tanggal 28 April 2026

bertujuan menjaga stabilitas sosial masyarakat di wilayah yang terdampak sengketa pertanahan tersebut.¹⁶⁹

Langkah pertama yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya adalah menerima pengaduan atau keberatan dari Fauzi terkait adanya dugaan tumpang tindih lahan antara tanah miliknya dengan Sertifikat Hak Guna Usaha PT Makmur Inti Sawita. Pengaduan tersebut kemudian dicatat dan dipelajari untuk mengetahui pokok permasalahan serta dasar klaim yang diajukan oleh Fauzi.¹⁷⁰

Setelah menerima laporan dari Fauzi, Kantor Pertanahan melakukan pengumpulan data administrasi pertanahan yang berkaitan dengan objek sengketa. Data yang dikumpulkan meliputi peta bidang tanah, surat jual beli desa, riwayat penguasaan tanah masyarakat, dokumen penerbitan HGU, serta data ukur dan peta lokasi yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional. Tahap ini penting untuk memastikan adanya kesesuaian antara dokumen dan kondisi di lapangan.¹⁷¹

Selanjutnya, Kantor Pertanahan melakukan identifikasi terhadap objek sengketa guna mengetahui batas-batas tanah yang diperselisihkan. Identifikasi dilakukan dengan mencocokkan koordinat dan luas lahan yang tercantum dalam sertifikat HGU dengan tanah yang selama ini dikuasai oleh Fauzi dan keluarganya. Dari proses tersebut diketahui adanya indikasi tumpang tindih penguasaan lahan antara Fauzi dan perusahaan Makmur Inti Sawita.¹⁷²

¹⁶⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁷⁰ Abrar, Petugas Yang Menerima Laporan Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2026

¹⁷¹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹⁷² Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

Penyebab tumpang tindih penguasaan lahan antara Fauzi dan perusahaan Makmur Inti Sawita ini adalah perubahan wilayah dari Kecamatan Sampoiniet menjadi Kecamatan Darul Hikmah yang menyebabkan diskontinuitas arsip pertanahan. Lemahnya integrasi data antara administrasi kantor desa (lama) dengan sistem komputerisasi pertanahan nasional (BPN) memungkinkan lahan yang sudah memiliki surat desa seperti milik Fauzi dianggap sebagai "tanah negara bebas" yang kemudian diproses menjadi HGU perusahaan.¹⁷³

Setelah memperoleh data awal, Kantor Pertanahan Aceh Jaya kemudian mengundang kedua belah pihak untuk menghadiri forum mediasi. Pihak yang dipanggil meliputi Fauzi sebagai pemilik tanah, perwakilan PT Makmur Inti Sawita sebagai pemegang HGU, aparatur desa terkait, serta unsur pemerintah daerah apabila diperlukan. Pemanggilan dilakukan secara resmi agar proses mediasi memiliki kekuatan administratif yang jelas.¹⁷⁴

Pada forum mediasi pertama, Kantor Pertanahan bertindak sebagai mediator yang netral dan tidak memihak salah satu pihak. Mediator memberikan kesempatan kepada Fauzi untuk menjelaskan kronologi penguasaan tanah, dasar kepemilikan, serta kerugian yang dialami akibat masuknya lahan miliknya ke dalam kawasan HGU perusahaan. Fauzi juga menunjukkan surat jual beli tanah dari kantor desa lama (Desa Fajar Kecamatan Sampoiniet sekarang diubah

¹⁷³ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹⁷⁴ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

menjadi Kecamatan Darul Hikmah Kabupaten Aceh Jaya) dan bukti penguasaan fisik tanah yang telah berlangsung secara bertahun-tahun.¹⁷⁵

Setelah mendengarkan penjelasan dari Fauzi, kantor pertanaha Kabupaten Aceh Jaya yang berperan sebagai mediator kemudian memberikan kesempatan kepada PT Makmur Inti Sawita untuk menyampaikan pendapat dan dasar hukum kepemilikan HGU yang dimiliki perusahaan. Pihak perusahaan menjelaskan bahwa mereka memperoleh HGU berdasarkan izin dan sertifikat resmi yang diterbitkan oleh negara melalui Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Perusahaan juga menyatakan bahwa pengelolaan lahan dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁷⁶

Kantor Pertanahan juga melakukan pemeriksaan terhadap riwayat tanah yang disengketakan. Pemeriksaan ini meliputi penelusuran dokumen desa lama, arsip kecamatan, serta data pertanahan yang tersimpan di kantor pertanahan. Langkah tersebut dilakukan untuk memastikan apakah tanah yang diklaim Fauzi sebelumnya memang telah dikuasai masyarakat sebelum HGU diterbitkan.¹⁷⁷

Upaya memperjelas batas-batas objek sengketa, Kantor Pertanahan melakukan peninjauan lapangan bersama para pihak. Tim dari kantor pertanahan turun langsung ke lokasi untuk melihat kondisi riil penguasaan tanah, keberadaan tanaman masyarakat, batas alam, serta penggunaan lahan oleh perusahaan.

¹⁷⁵ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁷⁶ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁷⁷ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

Peninjauan lapangan bertujuan memperoleh gambaran objektif mengenai kondisi tanah yang disengketakan.¹⁷⁸

Pada saat pemeriksaan lapangan, Fauzi menunjukkan lokasi tanah yang menurutnya masuk ke dalam area HGU perusahaan. Ia menjelaskan bahwa lahan tersebut telah lama digunakan untuk bercocok tanam oleh keluarganya. Sementara itu, pihak perusahaan menunjukkan batas kawasan HGU berdasarkan peta dan titik koordinat yang tercantum dalam sertifikat HGU.¹⁷⁹

Setelah memperoleh hasil pemeriksaan lapangan, Kantor Pertanahan kembali mempertemukan kedua pihak dalam forum mediasi lanjutan. Dalam pertemuan tersebut, mediator menyampaikan hasil identifikasi dan temuan lapangan yang menunjukkan adanya dugaan tumpang tindih antara tanah milik Fauzi dengan tanah sertifikat HGU perusahaan. Mediator kemudian mendorong kedua belah pihak untuk mencari solusi secara musyawarah.¹⁸⁰

Salah satu upaya yang dilakukan kantor pertanahan Aceh Jaya sebagai mediator adalah menawarkan penyelesaian melalui kesepakatan bersama. Dalam hal ini, mediator memberikan ruang bagi perusahaan untuk mempertimbangkan kemungkinan pemberian ganti rugi, pengembalian sebagian lahan, atau bentuk penyelesaian lain yang dapat diterima oleh Fauzi. Sementara itu, Fauzi juga

¹⁷⁸ Agus, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 April 2026

¹⁷⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁸⁰ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

diminta menyampaikan tuntutan dan harapan penyelesaian sengketa secara jelas.¹⁸¹

Fauzi dalam forum mediasi mengajukan tuntutan agar seluruh bidang tanah yang menurut pengakuannya merupakan tanah warisan keluarga dan tanah yang dibeli secara turun-temurun dikeluarkan sepenuhnya dari wilayah Hak Guna Usaha PT Makmur Inti Sawita. Fauzi meminta agar seluruh Sertifikat HGU Nomor 00011 Tahun 2014, Nomor 00042 Tahun 2017, dan Nomor 00043 Tahun 2017 yang dianggap tumpang tindih dengan tanah miliknya dibatalkan atau direvisi oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya.¹⁸² Tuntutan ini pada dasarnya sulit diterima oleh pihak perusahaan karena sertifikat HGU tersebut merupakan hak resmi yang diterbitkan negara dan menjadi dasar legal perusahaan dalam mengelola perkebunan. Pembatalan seluruh atau sebagian HGU tentu akan berdampak langsung terhadap luas konsesi, kegiatan operasional, serta kepastian hukum investasi perusahaan.

Selain meminta pengembalian lahan, Fauzi juga menuntut agar PT Makmur Inti Sawita menghentikan seluruh aktivitas pengelolaan dan penggunaan lahan di area yang disengketakan sampai terdapat penyelesaian hukum yang berkekuatan tetap. Fauzi menganggap perusahaan tidak berhak melakukan penanaman maupun penguasaan fisik di atas tanah yang selama ini dikelola keluarganya.¹⁸³

¹⁸¹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁸² Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

¹⁸³ Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

Tuntutan penghentian aktivitas ini kemungkinan besar tidak dapat diterima oleh perusahaan karena akan menimbulkan kerugian ekonomi yang besar, menghambat kegiatan produksi perkebunan, serta berpotensi mengganggu hubungan kerja dengan para pekerja dan pihak ketiga yang terlibat dalam operasional perusahaan. Di sisi lain, perusahaan merasa tetap memiliki hak untuk mengelola lahan selama sertifikat HGU belum dibatalkan oleh putusan pengadilan atau keputusan pejabat yang berwenang.

Tuntutan yang diminta Fauzi dalam proses mediasi ini sulit diterima oleh perusahaan Makmur Inti Sawita karena pengakuan tersebut dapat dianggap sebagai bentuk pengakuan adanya cacat dalam proses penerbitan HGU dan berpotensi membuka tuntutan serupa dari masyarakat lain di sekitar wilayah konsesi sertifikat HGU perusahaan Makmur Inti Sawita.

Kantor Pertanahan berusaha menciptakan suasana mediasi yang kondusif agar tidak terjadi konflik terbuka antara masyarakat dan perusahaan. Mediator mengingatkan kedua pihak untuk menghormati proses hukum dan menghindari tindakan sepihak di lapangan. Langkah ini penting untuk menjaga ketertiban dan mencegah terjadinya bentrokan sosial akibat sengketa lahan.¹⁸⁴

Pada proses mediasi, Kantor Pertanahan juga memberikan penjelasan mengenai kedudukan hukum sertifikat HGU dan hak masyarakat atas tanah. Mediator menjelaskan bahwa sertifikat HGU memang merupakan alat bukti hak yang kuat, namun dapat diuji apabila terdapat dugaan cacat administrasi atau

¹⁸⁴ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

pelanggaran prosedur dalam penerbitannya. Penjelasan ini bertujuan memberikan pemahaman hukum kepada para pihak.¹⁸⁵

Pada kesempatan mediasi, Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga melibatkan aparat desa dan tokoh masyarakat setempat. Keterlibatan mereka dianggap penting karena memiliki pengetahuan mengenai sejarah penguasaan tanah dan kondisi sosial masyarakat di wilayah sengketa. Kehadiran tokoh masyarakat juga membantu menciptakan kepercayaan antara para pihak dalam proses mediasi.

Meskipun mediasi bertujuan mencapai kesepakatan damai, tidak semua sengketa dapat langsung diselesaikan melalui mediasi ini. Kasus sengketa sertifikat HGU tumpang tindih dengan surat pembelian tanah Fauzi ini tidak mencapai kesepakatan damai, sehingga Kantor Pertanahan Aceh Jaya menerangkan bahwa kasus tumpang tindih sertifikat HGU ini dapat ditempuh melalui pengadilan tata usaha negara maupun pengadilan perdata.¹⁸⁶

Fauzi yang merasa tidak puas terhadap hasil mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya kemudian memilih menempuh jalur hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Banda Aceh. Langkah tersebut dilakukan karena Fauzi menilai hasil mediasi belum mampu memberikan keadilan serta kepastian hukum atas sengketa pertanahan yang sedang dihadapinya.¹⁸⁷

Berdasarkan uraian pelaksanaan mediasi yang dilakukan kantor pertanahan Aceh Jaya dalam penyelesaian sengketa di atas, dalam hal ini penulis akan

¹⁸⁵ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁸⁶ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁸⁷ Fauzi, Pemilik Tanah Yang Bersengketa di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 27 April 2026

menganalisis dengan teori efektivitas hukum Teori Efektivitas Hukum Lawrence M. Friedman yang menekankan tiga unsur utama, yaitu struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).

Pertama, dari aspek struktur hukum (*legal structure*), Kantor Pertanahan Aceh Jaya memang telah memiliki struktur organisasi yang lengkap dalam penanganan sengketa tanah, mulai dari Kepala Kantor Pertanahan, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, mediator, Seksi Survei dan Pemetaan yang didalamnya ada petugas ukur, hingga Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Namun keberadaan struktur tersebut belum sepenuhnya mampu menjamin keberhasilan mediasi. Hal ini terlihat dari masih adanya sengketa yang gagal diselesaikan melalui mediasi, seperti sengketa antara Ishak dan Ramadhan serta sengketa antara Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa struktur hukum yang tersedia belum mampu mendorong para pihak mencapai kesepakatan secara efektif.

Keterlibatan petugas ukur yang berada pada Seksi Survei dan Pemetaan menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah memiliki struktur kelembagaan yang mendukung penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Petugas ukur bekerja sama dengan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dalam melakukan verifikasi data fisik, pengukuran ulang, dan pemetaan bidang tanah yang disengketakan. Adanya koordinasi antarunit tersebut menunjukkan bahwa mekanisme kelembagaan telah berjalan sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing sehingga mendukung proses penyelesaian sengketa secara administratif dan teknis.

Efektivitas struktur hukum terlihat dari kemampuan petugas ukur menghasilkan data teknis yang akurat sebagai dasar mediasi. Pada kasus sengketa antara Ahmad dan Bakri, hasil pengukuran ulang dan plotting digital berhasil membuktikan adanya pergeseran batas akibat perbedaan metode pengukuran lama dan baru. Data tersebut kemudian menjadi dasar bagi mediator untuk menawarkan solusi yang dapat diterima kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan bahwa struktur organisasi Kantor Pertanahan mampu menyediakan sumber daya manusia yang kompeten dalam mendukung penyelesaian sengketa.

Namun demikian, dari aspek struktur hukum masih ditemukan kelemahan. Pada kasus sengketa antara Ishak dan Ramadhan, meskipun petugas ukur berhasil menemukan adanya ketidaksinkronan administrasi dan tumpang tindih bidang tanah, hasil pengukuran tersebut tidak mampu mendorong tercapainya kesepakatan para pihak. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan struktur hukum dalam menyediakan data teknis belum tentu diikuti oleh keberhasilan penyelesaian sengketa apabila para pihak tetap mempertahankan kepentingannya masing-masing.

Kedua dari aspek substansi hukum (*legal substance*), penyelesaian sengketa melalui mediasi telah memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa secara nonlitigasi. Petugas ukur melaksanakan tugas berdasarkan prosedur pengukuran, pemetaan, dan verifikasi data fisik yang diatur dalam sistem administrasi pertanahan

nasional, dengan demikian, seluruh proses yang dilakukan memiliki legitimasi hukum yang kuat.

Substansi hukum juga terlihat dalam penggunaan data fisik dan data yuridis sebagai dasar penyelesaian sengketa. Petugas ukur tidak hanya melakukan pengukuran lapangan, tetapi juga menyandingkan hasil pengukuran dengan surat ukur, buku tanah, dan warkah pertanahan. Sinkronisasi tersebut menghasilkan informasi yang objektif dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian dalam proses mediasi sehingga meningkatkan peluang tercapainya kesepakatan.

Akan tetapi, dari sisi substansi hukum masih terdapat kelemahan berupa adanya produk administrasi pertanahan lama yang belum menggunakan sistem koordinat digital. Akibatnya, muncul tumpang tindih sertifikat dan ketidakjelasan batas tanah yang menjadi pemicu sengketa. Kondisi ini terlihat pada sengketa antara Ishak dan Ramadhan maupun sengketa antara Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa substansi hukum yang diterapkan pada masa lalu belum sepenuhnya mampu memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Substansi hukum yang ada juga belum mampu memberikan solusi yang cepat ketika mediasi gagal. Pada kasus sengketa tanah Ishak dan Ramadhan, Kantor Pertanahan hanya dapat menyarankan penyelesaian melalui jalur pengadilan. Akan tetapi, biaya litigasi yang tinggi membuat kedua pihak tidak mampu melanjutkan sengketa ke pengadilan. Akibatnya, sengketa tetap menggantung tanpa adanya kepastian hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa

mekanisme hukum yang tersedia belum sepenuhnya memberikan akses keadilan yang mudah dan terjangkau bagi masyarakat.

Ketiga dari aspek budaya hukum (*legal culture*), ketidakefektifan mediasi terlihat dari masih rendahnya kesadaran sebagian pihak untuk menerima hasil mediasi dan temuan teknis yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan. Pada kasus sengketa tanah Ishak dan Ramadhan, meskipun petugas ukur telah menjelaskan bahwa tumpang tindih terjadi akibat kesalahan administrasi masa lalu, kedua pihak tetap mempertahankan klaim masing-masing dan menolak kompromi. Sikap tersebut menunjukkan bahwa budaya hukum yang mendukung penyelesaian sengketa secara damai belum sepenuhnya terbentuk.

Para pihak cenderung mempertahankan seluruh hak yang diklaim tanpa mempertimbangkan solusi kompromi yang ditawarkan mediator. Akibatnya, proses mediasi yang seharusnya berorientasi pada penyelesaian bersama berubah menjadi ajang mempertahankan kepentingan masing-masing. Kondisi ini menyebabkan mediasi sulit mencapai kesepakatan meskipun didukung oleh data teknis dan administrasi yang cukup kuat.

Berdasarkan uraian analisis teori efektivitas hukum Lawrence M. Friedman, dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya belum sepenuhnya efektif. Dari aspek substansi hukum, masih ditemukan tumpang tindih hak akibat kelemahan administrasi pertanahan masa lalu dan belum optimalnya integrasi data pertanahan. Sementara dari aspek budaya hukum, masih rendahnya kesediaan para pihak untuk

berkompromi dan menerima hasil mediasi menjadi faktor utama kegagalan penyelesaian sengketa.

Berdasarkan uraian hasil penelitian pelaksanaan mediasi yang dilakukan kantor pertanahan Aceh Jaya dalam penyelesaian sengketa di atas penulis juga akan menganalisis dengan teori penyelesaian sengketa, dalam teori penyelesaian sengketa pada dasarnya memandang sengketa sebagai suatu konflik kepentingan yang muncul karena adanya perbedaan persepsi, kepentingan, hak, maupun klaim hukum antara para pihak. pada konteks sengketa pertanahan di Kabupaten Aceh Jaya, konflik yang terjadi tidak hanya berkaitan dengan batas fisik tanah, tetapi juga menyangkut aspek sosial, ekonomi, psikologis, dan administratif. Penyelesaian sengketa melalui mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Aceh Jaya merupakan bentuk *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang bertujuan mencapai kesepakatan damai tanpa melalui proses litigasi di pengadilan.

Menurut teori penyelesaian sengketa, mediasi merupakan metode penyelesaian konflik yang melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan secara sukarela. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus, melainkan hanya memfasilitasi komunikasi dan negosiasi. Pada kasus sengketa batas tanah antara Ahmad dan Bakri, Kantor Pertanahan Aceh Jaya menjalankan fungsi mediator secara aktif dengan mempertemukan para pihak, melakukan pengukuran ulang, serta menjelaskan hasil teknis secara objektif. Pendekatan ini sesuai dengan konsep mediasi yang menekankan musyawarah dan kompromi.

Kasus Ahmad dan Bakri menunjukkan bahwa sengketa pertanahan pada dasarnya dipicu oleh konflik posisi (*position conflict*). Ahmad berpegang pada sertifikat hak milik tahun 2010 yang menunjukkan garis batas lurus, sedangkan Bakri mempertahankan batas alam berupa pohon mangga yang selama ini diyakini sebagai penanda tradisional. Kedua pihak sama-sama merasa memiliki dasar yang benar sehingga konflik berkembang menjadi perselisihan terbuka. Dalam teori penyelesaian sengketa, kondisi seperti ini memerlukan proses klarifikasi fakta agar para pihak memahami sumber utama konflik.

Pendekatan ini penting dalam teori penyelesaian sengketa karena sengketa pertanahan sering kali disebabkan oleh ketidakjelasan data dan perbedaan persepsi mengenai batas tanah, dengan adanya data teknis yang objektif, mediator dapat mengurangi emosi para pihak dan mengarahkan pembahasan pada fakta hukum dan fakta lapangan.

Menurut teori penyelesaian sengketa dalam teori negosiasi, keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh kemampuan mediator menciptakan *win-win solution*. Hal ini tampak dalam penyelesaian sengketa Ahmad dan Bakri ketika mediator menawarkan penyesuaian batas tanah tanpa merobohkan bangunan Bakri, namun tetap memberikan kompensasi tanah kepada Ahmad. Solusi ini mencerminkan pendekatan integratif, yaitu penyelesaian yang berusaha memenuhi kepentingan kedua pihak secara seimbang tanpa menciptakan pihak yang kalah secara mutlak.

Teori penyelesaian sengketa juga menekankan pentingnya komunikasi efektif dalam meredakan konflik. Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya berhasil

menjelaskan bahwa sengketa tersebut bukan disebabkan oleh penyerobotan tanah secara sengaja, melainkan akibat perbedaan metode pengukuran lama dan baru. Penjelasan ini memiliki fungsi psikologis yang penting karena mampu mengurangi rasa curiga dan permusuhan antara Ahmad dan Bakri sehingga keduanya lebih terbuka menerima solusi damai.

Keberhasilan mediasi Ahmad dan Bakri menunjukkan ciri-ciri penyelesaian sengketa secara konsensus. Kesepakatan yang dicapai bersifat sukarela, dituangkan dalam berita acara perdamaian, dan diikuti dengan revisi surat ukur serta pembaruan buku tanah. Dalam teori penyelesaian sengketa, hasil seperti ini dianggap ideal karena memberikan kepastian hukum sekaligus menjaga hubungan sosial para pihak. Mediasi tidak hanya menyelesaikan masalah hukum, tetapi juga memulihkan hubungan bertetangga yang sempat terganggu akibat konflik.

Berbeda dengan kasus Ahmad dan Bakri, sengketa antara Pak Ishak dan Ramadhan menunjukkan kegagalan mediasi dalam mencapai konsensus. Dalam teori penyelesaian sengketa, kegagalan ini disebabkan oleh tingginya orientasi positional bargaining, yaitu sikap para pihak yang hanya mempertahankan posisi masing-masing tanpa memperhatikan kepentingan bersama. Ramadhan menuntut luas tanah sesuai sertifikat warisan ayahnya, sedangkan Pak Ishak mempertahankan penguasaan fisik yang telah berlangsung puluhan tahun.

Konflik Pak Ishak dan Ramadhan juga memperlihatkan adanya konflik emosional dan konflik nilai. Pak Ishak merasa harga dirinya dipertaruhkan apabila harus menyerahkan tanah yang selama ini ia kuasai, sedangkan Ramadhan merasa

memiliki tanggung jawab moral menjaga warisan ayahnya. Dalam teori penyelesaian sengketa, konflik yang menyentuh aspek emosional dan harga diri biasanya lebih sulit diselesaikan karena para pihak tidak lagi hanya mempertimbangkan aspek hukum, tetapi juga gengsi dan identitas pribadi.

Mediator dalam kasus Pak Ishak dan Ramadhan sebenarnya telah menjalankan fungsi fasilitatif dengan menjelaskan adanya *overlapping* akibat kesalahan administrasi masa lalu serta memberikan pemahaman mengenai penguasaan fisik beritikad baik. Akan tetapi, teori penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa mediasi tidak akan berhasil apabila para pihak tidak memiliki *willingness to settle* atau keinginan untuk berdamai. Kondisi inilah yang menyebabkan mediasi berakhir deadlock.

Menurut teori penyelesaian sengketa, *deadlock* merupakan kondisi ketika negosiasi mengalami kebuntuan karena tidak ada ruang kompromi. Situasi ini terlihat jelas ketika Ramadhan menolak menandatangani perdamaian apabila luas tanahnya berkurang, sedangkan Pak Ishak juga tidak bersedia menyerahkan bagian tanah yang disengketakan. Ketika mediasi gagal, mediator hanya dapat mengeluarkan berita acara mediasi tidak berhasil dan memberikan rekomendasi penyelesaian melalui litigasi.

Kasus Pak Ishak dan Ramadhan juga menunjukkan keterbatasan sistem litigasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Secara teori, pengadilan merupakan mekanisme *adjudikatif* yang menghasilkan putusan mengikat. Namun, mahalanya biaya perkara, biaya pengacara, dan lamanya proses pengadilan membuat kedua pihak enggan melanjutkan sengketa ke ranah hukum formal.

Akibatnya, sengketa tetap menggantung tanpa kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa akses terhadap keadilan masih menjadi persoalan dalam penyelesaian sengketa tanah di masyarakat.

Pada perspektif teori penyelesaian sengketa, kondisi sengketa yang dibiarkan menggantung dapat menimbulkan konflik laten (*latent conflict*). Konflik memang tidak berkembang menjadi kekerasan terbuka, tetapi permusuhan tetap ada di bawah permukaan. Area sengketa menjadi tidak produktif dan hubungan sosial antar tetangga rusak permanen. Situasi seperti ini memperlihatkan bahwa kegagalan penyelesaian sengketa tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga pada stabilitas sosial masyarakat.

Sementara itu, sengketa antara Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita memiliki karakteristik yang lebih kompleks karena melibatkan masyarakat melawan korporasi. Dalam teori penyelesaian sengketa, konflik seperti ini termasuk konflik struktural karena terdapat ketimpangan kekuatan antara individu dan perusahaan besar. Fauzi hanya berbekal surat jual beli desa dan penguasaan fisik turun-temurun, sedangkan perusahaan memiliki sertifikat HGU yang diterbitkan negara.

Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam sengketa Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita berupaya menjalankan mediasi dengan pendekatan administratif dan partisipatif. Mediator mengumpulkan dokumen, melakukan pemeriksaan lapangan, serta melibatkan aparatur desa dan tokoh masyarakat. Langkah ini sesuai dengan teori penyelesaian sengketa yang menekankan pentingnya partisipasi seluruh pihak terkait agar solusi yang dihasilkan memiliki legitimasi sosial.

Namun, dalam praktiknya mediasi mengalami hambatan karena tuntutan Fauzi sangat sulit diterima perusahaan. Fauzi meminta pembatalan atau revisi sebagian HGU serta penghentian aktivitas perusahaan di lahan sengketa. Dari perspektif teori negosiasi, tuntutan tersebut termasuk high demand negotiation yang berpotensi mempersempit ruang kompromi. Perusahaan tentu khawatir bahwa pengakuan terhadap tuntutan Fauzi dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan tuntutan serupa dari masyarakat lain.

Pada teori penyelesaian sengketa, konflik antara masyarakat dan perusahaan sering kali memerlukan pendekatan kolaboratif yang lebih luas dibanding sekadar mediasi formal. Penyelesaian tidak cukup hanya berbicara mengenai legalitas sertifikat, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan sosial, sejarah penguasaan tanah, dan dampak ekonomi terhadap masyarakat lokal. Oleh karena itu, mediasi pertanahan dalam kasus HGU memerlukan dukungan pemerintah daerah, tokoh masyarakat, dan lembaga lain agar solusi lebih dapat diterima.

Kegagalan mediasi antara Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita menunjukkan bahwa mediasi memiliki keterbatasan apabila para pihak tidak memiliki keseimbangan posisi tawar. Perusahaan cenderung mempertahankan legalitas formal HGU, sedangkan Fauzi mempertahankan hak penguasaan turun-temurun. Dalam teori konflik, ketimpangan kekuatan seperti ini sering menyebabkan pihak yang lebih lemah merasa proses mediasi belum sepenuhnya memberikan rasa keadilan.

Pilihan Fauzi untuk menempuh jalur Pengadilan Tata Usaha Negara menunjukkan pergeseran dari mekanisme nonlitigasi menuju litigasi. Dalam teori penyelesaian sengketa, litigasi dipilih ketika mediasi tidak lagi mampu menghasilkan kesepakatan. Pengadilan kemudian berfungsi sebagai pihak yang memberikan keputusan final dan mengikat mengenai sah atau tidaknya tindakan administrasi negara, termasuk penerbitan sertifikat HGU.

Secara keseluruhan, ketiga kasus sengketa pertanahan di Aceh Jaya yang telah diupayakan mediasi tersebut menunjukkan bahwa mediasi merupakan instrumen penyelesaian sengketa yang efektif apabila para pihak masih terbuka terhadap kompromi dan memiliki kepentingan menjaga hubungan sosial. Mediasi mampu menciptakan penyelesaian yang cepat, murah, dan damai seperti pada kasus Ahmad dan Bakri. Akan tetapi, mediasi menjadi kurang efektif apabila konflik melibatkan ego kepemilikan yang tinggi, ketimpangan kekuatan, atau kepentingan ekonomi besar seperti pada kasus Pak Ishak dan Ramadhan maupun Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita.

Berdasarkan teori penyelesaian sengketa dapat dipahami bahwa keberhasilan penyelesaian konflik pertanahan tidak hanya bergantung pada aturan hukum dan kemampuan mediator, tetapi juga pada sikap para pihak, keseimbangan posisi tawar, akses terhadap keadilan, serta kemampuan sistem hukum menyediakan solusi yang adil dan dapat diterima bersama. Oleh karena itu, penguatan kualitas mediasi pertanahan, pembaruan administrasi pertanahan, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat menjadi hal penting untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah di masa mendatang.

Teori kepastian hukum pada dasarnya menekankan bahwa hukum harus mampu memberikan kejelasan, ketertiban, perlindungan, dan kepastian terhadap hak serta kewajiban setiap orang. Kepastian hukum bertujuan agar masyarakat mengetahui secara jelas status hukum suatu objek maupun tindakan hukum sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan dan konflik berkepanjangan. Pada konteks penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, teori kepastian hukum dapat digunakan untuk melihat sejauh mana proses mediasi dan administrasi pertanahan mampu memberikan kejelasan mengenai kepemilikan, batas, dan status hukum tanah yang disengketakan.

Pada kasus sengketa batas tanah antara Ahmad dan Bakri, teori kepastian hukum memandang bahwa langkah Kantor Pertanahan Aceh Jaya melakukan pengukuran ulang dan penyesuaian batas tanah merupakan upaya penting untuk menciptakan kepastian hukum. Sebelum dilakukan mediasi, kedua pihak memiliki pemahaman berbeda mengenai batas tanah yang sah. Ahmad berpegang pada sertifikat hak milik tahun 2010, sedangkan Bakri mempertahankan batas alam berupa pohon mangga yang selama ini diyakini sebagai batas tradisional. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakpastian hukum mengenai letak batas tanah yang sebenarnya.

Kepastian hukum mulai tercipta ketika Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang menggunakan teknologi GPS geodetik dan mencocokkan data lapangan dengan peta pendaftaran tanah digital. Dalam teori kepastian hukum, penggunaan data teknis yang objektif sangat penting karena hukum harus didasarkan pada fakta yang jelas dan dapat dibuktikan. Hasil pengukuran tersebut

memberikan kejelasan mengenai adanya overlapping akibat perbedaan metode pengukuran lama dan baru sehingga sumber sengketa dapat diketahui secara pasti. Selanjutnya, teori kepastian hukum juga melihat bahwa kesepakatan damai antara Ahmad dan Bakri yang dituangkan dalam berita acara perdamaian serta ditindaklanjuti dengan revisi surat ukur dan pembaruan buku tanah merupakan bentuk konkret terciptanya kepastian hukum. Setelah adanya pembaruan data pertanahan, status batas tanah kedua pihak menjadi jelas dan diakui secara administratif maupun yuridis. Dengan demikian, potensi sengketa di kemudian hari dapat diminimalisir karena negara telah mencatat batas tanah baru yang disepakati para pihak.

Namun, teori kepastian hukum juga menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan pada kasus Pak Ishak dan Ramadhan. Kedua pihak sama-sama memiliki sertifikat hak milik yang sah, tetapi terjadi *overlapping* akibat pengukuran manual pada masa lalu. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat dua klaim hak atas objek tanah yang sama. Dalam perspektif teori kepastian hukum, keadaan seperti ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya mampu menjamin kepastian mengenai letak dan luas bidang tanah.

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam kasus Pak Ishak dan Ramadhan sebenarnya merupakan upaya untuk menciptakan kepastian hukum melalui musyawarah. Akan tetapi, karena para pihak tidak mencapai kesepakatan, sengketa berakhir deadlock dan tidak ada keputusan final mengenai batas tanah yang sah. Menurut teori kepastian hukum, kondisi ini menunjukkan

bahwa mediasi memiliki keterbatasan karena hasilnya sangat bergantung pada kesediaan para pihak untuk menerima solusi bersama. Ketika mediasi gagal dan perkara tidak dilanjutkan ke pengadilan, maka status hukum tanah tetap tidak pasti.

Ketidakpastian hukum dalam kasus Pak Ishak dan Ramadhan semakin terlihat ketika sengketa akhirnya dibiarkan menggantung karena kedua pihak tidak mampu menanggung biaya litigasi. Akibatnya, area tanah yang disengketakan menjadi tidak produktif dan tidak dapat dimanfaatkan secara optimal. Dalam teori kepastian hukum, hukum yang efektif seharusnya mampu memberikan penyelesaian yang jelas dan final sehingga masyarakat tidak hidup dalam ketidakjelasan mengenai hak atas tanah mereka.

Pada kasus Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita, teori kepastian hukum memperlihatkan adanya benturan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum sosial. Dari sisi formal, perusahaan memiliki Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) yang diterbitkan negara sehingga secara hukum memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Namun, dari sisi sosial, Fauzi dan masyarakat telah lama menguasai tanah tersebut berdasarkan surat jual beli desa dan penguasaan turun-temurun. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum formal yang dimiliki perusahaan belum tentu mencerminkan rasa keadilan dan kepastian sosial di masyarakat.

Teori kepastian hukum juga menilai bahwa lemahnya integrasi data administrasi pertanahan menjadi penyebab utama munculnya sengketa HGU tersebut. Perubahan wilayah administrasi dan tidak sinkronnya data desa dengan

sistem pertanahan nasional menyebabkan tanah masyarakat dimasukkan ke dalam wilayah HGU perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya bergantung pada sertifikat, tetapi juga pada ketepatan data administrasi dan akurasi sistem pendaftaran tanah.

Secara keseluruhan, teori kepastian hukum memandang bahwa pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah berupaya menciptakan kejelasan dan ketertiban hukum melalui mediasi, pengukuran ulang, dan pembaruan data pertanahan. Kepastian hukum berhasil tercapai dalam kasus Ahmad dan Bakri karena adanya kesepakatan damai dan pembaruan administrasi pertanahan. Namun, pada kasus Pak Ishak dan Ramadhan serta Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita, kepastian hukum belum sepenuhnya terwujud karena mediasi gagal mencapai kesepakatan dan masih terdapat konflik antara legalitas formal dengan penguasaan fisik masyarakat. Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepastian hukum yang lebih baik diperlukan pembaruan administrasi pertanahan, peningkatan akurasi data pendaftaran tanah, dan penyelesaian sengketa yang lebih cepat serta terjangkau bagi masyarakat.

Teori efektivitas hukum memandang bahwa suatu aturan hukum dapat dikatakan efektif apabila mampu dilaksanakan, dipatuhi, dan mencapai tujuan yang diharapkan dalam kehidupan masyarakat. Pada konteks pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya, efektivitas hukum terlihat dari sejauh mana mediasi mampu menyelesaikan konflik pertanahan secara damai, memberikan kepastian hukum, serta menjaga hubungan sosial para pihak yang bersengketa. Mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa nonlitigasi pada

dasarnya bertujuan menciptakan penyelesaian yang cepat, murah, dan mengedepankan musyawarah dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan.

Menurut teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, keberhasilan suatu hukum dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu faktor hukum itu sendiri, penegak hukum, sarana dan fasilitas, masyarakat, serta budaya hukum. Dalam kasus sengketa tanah di Aceh Jaya, kelima faktor tersebut sangat memengaruhi berhasil atau tidaknya proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Keberhasilan mediasi Ahmad dan Bakri serta kegagalan mediasi Pak Ishak dan Ramadhan maupun Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita menunjukkan bahwa efektivitas hukum tidak hanya bergantung pada aturan tertulis, tetapi juga pada kondisi sosial dan sikap para pihak.

Dilihat dari faktor hukum, aturan mengenai mediasi pertanahan sebenarnya telah memberikan dasar hukum yang cukup bagi Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan sengketa melalui musyawarah. Adanya kewenangan Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang, pemeriksaan dokumen, dan mempertemukan para pihak menunjukkan bahwa hukum telah menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih sederhana dibanding litigasi. Dalam kasus Ahmad dan Bakri, aturan tersebut mampu dijalankan dengan baik sehingga menghasilkan kesepakatan damai yang kemudian ditindaklanjuti melalui revisi surat ukur dan pembaruan buku tanah.

Namun, teori efektivitas hukum juga melihat bahwa aturan hukum akan kurang efektif apabila tidak memiliki kekuatan menyelesaikan konflik secara final ketika para pihak tidak mau berdamai. Hal ini tampak pada kasus Pak Ishak dan

Ramadhan, di mana mediasi berakhir deadlock karena kedua pihak mempertahankan klaim masing-masing. Meskipun mediator telah menjelaskan adanya kesalahan administrasi pertanahan masa lalu, hukum tidak dapat memaksa para pihak menerima solusi damai karena mediasi pada dasarnya bersifat sukarela. Dengan demikian, efektivitas hukum dalam mediasi sangat bergantung pada kesediaan para pihak untuk berkompromi.

Dari sudut pandang faktor penegak hukum, Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah menjalankan fungsi mediasi secara cukup profesional. Pada kasus Ahmad dan Bakri, mediator mampu menjelaskan penyebab sengketa secara objektif dengan dukungan hasil pengukuran teknis menggunakan GPS geodetik dan peta digital. Mediator juga berhasil mengurangi ketegangan emosional dengan menjelaskan bahwa konflik terjadi akibat perbedaan metode pengukuran lama dan baru, bukan karena adanya niat menyerobot tanah secara sengaja.

Teori efektivitas hukum memandang bahwa kualitas penegak hukum sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan hukum di masyarakat. Dalam hal ini, mediator Kantor Pertanahan tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga berperan sebagai fasilitator komunikasi antara pihak yang bersengketa. Keberhasilan Ahmad dan Bakri mencapai kesepakatan menunjukkan bahwa mediator mampu menciptakan suasana kondusif dan membangun kepercayaan para pihak terhadap proses mediasi.

Akan tetapi, pada kasus Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita, efektivitas mediator menjadi lebih terbatas karena sengketa melibatkan masyarakat dengan perusahaan besar yang memiliki kekuatan ekonomi dan legalitas formal HGU.

Dalam teori efektivitas hukum, ketimpangan posisi tawar dapat menghambat tercapainya penyelesaian yang adil. Fauzi hanya memiliki surat jual beli desa dan penguasaan fisik turun-temurun, sedangkan perusahaan memiliki sertifikat HGU yang diterbitkan negara. Kondisi ini menyebabkan masyarakat merasa posisi mereka lebih lemah dibanding perusahaan.

Faktor sarana dan fasilitas juga sangat memengaruhi efektivitas mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya. Penggunaan teknologi modern seperti GPS geodetik dan sistem pemetaan digital membantu Kantor Pertanahan mengidentifikasi overlapping tanah secara objektif. Dalam kasus Ahmad dan Bakri, teknologi tersebut menjadi alat penting untuk memperjelas letak batas tanah sehingga para pihak dapat memahami sumber konflik secara nyata.

Meskipun demikian, teori efektivitas hukum juga menilai bahwa lemahnya administrasi pertanahan masa lalu menjadi hambatan besar dalam penyelesaian sengketa. Kasus Pak Ishak dan Ramadhan menunjukkan bahwa pengukuran manual pada masa lalu menyebabkan ketidaksinkronan data pertanahan sehingga muncul tumpang tindih sertifikat. Begitu pula dalam sengketa Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita, lemahnya integrasi data desa dengan sistem pertanahan nasional menyebabkan tanah masyarakat dimasukkan ke dalam HGU perusahaan.

Selain itu, efektivitas hukum juga dipengaruhi oleh akses masyarakat terhadap keadilan. Pada kasus Pak Ishak dan Ramadhan, kedua pihak akhirnya tidak melanjutkan sengketa ke pengadilan karena tingginya biaya pengacara dan biaya perkara. Dalam teori efektivitas hukum, kondisi ini menunjukkan bahwa hukum belum sepenuhnya efektif karena masyarakat tidak memiliki kemampuan

ekonomi yang memadai untuk memperoleh penyelesaian hukum formal. Akibatnya, sengketa dibiarkan menggantung tanpa kepastian hukum.

Dari faktor masyarakat, teori efektivitas hukum menekankan pentingnya kesadaran hukum dan kemauan masyarakat untuk mematuhi hasil penyelesaian sengketa. Pada kasus Ahmad dan Bakri, kedua pihak akhirnya menyadari bahwa mempertahankan konflik hanya akan merusak hubungan sosial dan menimbulkan kerugian yang lebih besar. Kesadaran tersebut membuat mereka bersedia menerima solusi penyesuaian batas tanah secara damai.

Sebaliknya, dalam kasus Pak Ishak dan Ramadhan, masing-masing pihak lebih mempertahankan ego dan klaim kepemilikan dibanding mencari solusi bersama. Ramadhan tetap berpegang pada luas tanah sesuai sertifikat warisan ayahnya, sedangkan Pak Ishak mempertahankan penguasaan fisik selama puluhan tahun. Menurut teori efektivitas hukum, sikap seperti ini menunjukkan rendahnya willingness to settle atau keinginan untuk berdamai sehingga hukum menjadi sulit dilaksanakan secara efektif.

Budaya hukum masyarakat juga memiliki pengaruh besar terhadap efektivitas mediasi pertanahan di Aceh Jaya. Budaya musyawarah dan kekeluargaan sebenarnya mendukung penyelesaian sengketa secara damai. Hal ini terlihat dalam keberhasilan mediasi Ahmad dan Bakri yang lebih memilih menjaga hubungan bertetangga daripada memperpanjang konflik di pengadilan.

Namun, budaya mempertahankan harga diri dan warisan keluarga juga menjadi faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa. Pada kasus Pak Ishak dan Ramadhan, konflik berkembang bukan hanya mengenai batas tanah, tetapi

juga menyangkut gengsi dan kehormatan keluarga. Dalam teori efektivitas hukum, konflik yang berkaitan dengan nilai emosional dan identitas pribadi cenderung lebih sulit diselesaikan karena para pihak tidak hanya mempertimbangkan aspek hukum semata.

Teori efektivitas hukum juga memandang bahwa mediasi akan lebih efektif apabila terdapat keseimbangan posisi tawar antara para pihak. Dalam sengketa Fauzi dan PT Makmur Inti Sawita, mediasi mengalami kesulitan karena perusahaan memiliki kekuatan ekonomi, legalitas formal, dan pengaruh yang lebih besar dibanding masyarakat. Ketimpangan ini menyebabkan mediasi tidak mampu menghasilkan kesepakatan yang benar-benar diterima kedua belah pihak.

Secara keseluruhan, teori efektivitas hukum memandang bahwa pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya sudah cukup efektif dalam sengketa yang masih memungkinkan kompromi dan didukung kesadaran hukum masyarakat. Akan tetapi, efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya tersebut menjadi terbatas ketika sengketa melibatkan konflik emosional, ego kepemilikan, ketimpangan kekuatan, dan lemahnya administrasi pertanahan masa lalu. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan sistem administrasi pertanahan yang lebih terupdate, dan penguatan kesadaran hukum masyarakat agar mediasi pertanahan dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum yang adil bagi seluruh pihak.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan mediasi sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya pada dasarnya telah mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada praktiknya, Kantor Pertanahan Aceh Jaya bertindak sebagai mediator yang mempertemukan para pihak yang bersengketa, melakukan pemeriksaan dokumen, pengukuran lapangan, serta memfasilitasi musyawarah untuk mencapai kesepakatan damai. Namun, pelaksanaan mediasi tersebut belum berjalan secara efektif karena tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa masih rendah dibandingkan jumlah sengketa yang terjadi di Kabupaten Aceh Jaya.

Ketidakefektifan mediasi terlihat dalam kasus sengketa batas tanah antara Pak Ishak dan Ramadhan yang gagal mencapai kesepakatan meskipun telah dilakukan pengukuran ulang dan beberapa kali pertemuan mediasi. Sengketa tersebut dipengaruhi oleh lemahnya administrasi pertanahan di masa lalu, terutama penggunaan sistem pengukuran manual yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpercayaan para pihak terhadap hasil mediasi karena masing-masing tetap mempertahankan klaim berdasarkan dokumen yang dimiliki maupun penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun. Akibatnya, mediasi mengalami jalan buntu dan tidak mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Ketidakefektifan mediasi juga terlihat pada sengketa tumpang tindih tanah Hak Guna Usaha (HGU) antara Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita. Dalam sengketa ini, Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah melakukan pengumpulan data, pemeriksaan lapangan, dan mempertemukan kedua pihak dalam forum mediasi. Akan tetapi, proses mediasi tidak berhasil mencapai perdamaian karena adanya

perbedaan kepentingan yang sangat besar antara masyarakat dengan perusahaan. Fauzi menuntut pengembalian seluruh tanah yang dianggap miliknya, sedangkan pihak perusahaan tetap mempertahankan legalitas sertifikat HGU yang diterbitkan negara. Perbedaan posisi hukum dan kepentingan ekonomi tersebut menyebabkan mediasi tidak menghasilkan kesepakatan.

Selain itu, lemahnya administrasi pertanahan di masa lalu telah menyebabkan tidak efektifnya mediasi di Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Banyak sengketa muncul akibat ketidaksinkronan data pertanahan lama dengan sistem administrasi pertanahan modern, hilangnya arsip, ketidakjelasan batas tanah, serta penerbitan sertifikat yang tumpang tindih sebagian telah menyulitkan mediator dalam menentukan dasar penyelesaian yang dapat diterima oleh semua pihak. Akibatnya, mediasi tidak dapat terselesaikan secara musyawarah dan mufakat.

Pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya belum dapat dikatakan efektif karena masih banyak sengketa yang berakhir tanpa kesepakatan dan tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Hal ini dikarenakan dalam proses pelaksanaan mediasi sengketa tanah masih banyak terdapatnya kelemahan administrasi pertanahan masa lalu yang telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat sebagian tanah, ketidakjelasan batas tanah, perbedaan data pengukuran, hilangnya arsip pertanahan, serta ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi fisik di lapangan. Kondisi tersebut menimbulkan konflik berkepanjangan dan menyulitkan mediator dalam menentukan penyelesaian yang dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan sistem administrasi pertanahan yang lebih

akurat dan terintegrasi, serta penguatan peran mediator agar penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat berjalan lebih efektif, adil, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

B. Faktor Penghambat dan Faktor Pendukung Pelaksanaan Mediasi Yang Dilakukan BPN Aceh Jaya Dalam Menyelesaikan Kasus Sengeta Tanah Di Kabupaten Aceh Jaya

Pelaksanaan mediasi sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya merupakan salah satu upaya penyelesaian sengketa pertanahan secara nonlitigasi yang bertujuan menciptakan penyelesaian sengketa tanah yang cepat, damai, dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bersengketa. Pada praktiknya, pelaksanaan mediasi tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dapat mendukung maupun menghambat keberhasilan pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Faktor-faktor tersebut berasal dari aspek hukum, administrasi, masyarakat, hingga kondisi sosial para pihak yang bersengketa yang dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Faktor Pendukung Pelaksanaan Mediasi Sengketa Tanah Oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya

Salah satu faktor pendukung Pelaksanaan Mediasi Sengketa Tanah Oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya adalah adanya dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk menangani dan memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi. Kewenangan tersebut memberikan legitimasi kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk

memanggil para pihak, melakukan pemeriksaan administrasi, pengukuran ulang, serta memfasilitasi musyawarah guna mencapai kesepakatan damai.¹⁸⁸

Dasar hukum pelaksanaan mediasi sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya pada dasarnya bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui jalur administrasi maupun alternatif penyelesaian sengketa (mediasi). Adapun dasar hukum tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA merupakan dasar utama hukum pertanahan di Indonesia. Dalam UUPA, negara diberikan kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah, termasuk penyelesaian masalah dan sengketa pertanahan. UUPA juga menegaskan pentingnya kepastian hukum hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah.¹⁸⁹

Pasal 2 UUPA menegaskan bahwa negara mempunyai hak menguasai atas bumi, air, dan ruang angkasa. Berdasarkan hak menguasai negara tersebut, pemerintah diberi kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, dan menentukan dan mengatur hubungan hukum mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Ketentuan ini menjadi dasar kewenangan pemerintah melalui Kantor

¹⁸⁸ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹⁸⁹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

Pertanahan Aceh Jaya dalam menangani serta memfasilitasi penyelesaian sengketa pertanahan.

Pasal 19 UUPA mengatur tentang pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Isi pokoknya menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh kantor pertanahan Aceh Jaya karena data fisik dan data yuridis tanah digunakan sebagai alat pembuktian hak dalam penyelesaian sengketa tanah.

2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Dasar hukum Kantor Pertanahan Aceh Jaya dapat menyelesaikan kasus sengketa tanah yaitu terdapat dalam Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan 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 Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.¹⁹⁰

Pasal 43 (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang

¹⁹⁰ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang secara jelas menyatakan bahwa Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi. Mediasi sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif: a. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau b. perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Berdasarkan pengertian Pasal 1 angka 11 dan Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan telah memberikan dasar hukum bahwa Kantor Pertanahan Aceh Jaya tidak hanya berfungsi sebagai lembaga administrasi pendaftaran tanah, tetapi juga sebagai institusi yang berwenang menerima, memproses, dan memfasilitasi penyelesaian sengketa dengan proses mediasi.

Adanya dasar hukum tersebut memberikan legitimasi kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk memanggil para pihak yang bersengketa guna menghadiri proses mediasi. Pemanggilan secara resmi ini menunjukkan bahwa mediasi yang dilakukan bukan sekadar musyawarah biasa, melainkan bagian dari mekanisme penyelesaian sengketa yang diakui oleh hukum. Dengan adanya legitimasi tersebut, para pihak umumnya lebih bersedia hadir dan mengikuti proses mediasi karena memahami bahwa Kantor Pertanahan memiliki kewenangan dalam menangani persoalan pertanahan.¹⁹¹

¹⁹¹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

Kewenangan Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam menyelesaikan sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan bagian dari tugas negara dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Pada praktiknya, Kantor Pertanahan Aceh Jaya tidak hanya berfungsi sebagai lembaga administrasi pendaftaran tanah, tetapi juga berperan sebagai fasilitator penyelesaian konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat. Fungsi ini sangat penting karena sengketa tanah sering kali tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum, tetapi juga menyangkut hubungan sosial, ekonomi, dan ketertiban masyarakat.¹⁹²

Selain memanggil para pihak, dasar hukum tersebut juga memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk melakukan pemeriksaan administrasi terhadap dokumen-dokumen pertanahan yang disengketakan. Pemeriksaan administrasi meliputi pengecekan sertifikat, surat ukur, buku tanah, peta bidang tanah, serta riwayat penguasaan tanah. Langkah ini sangat penting karena banyak sengketa tanah terjadi akibat ketidaksesuaian data administrasi, kesalahan pengukuran, atau tumpang tindih sertifikat yang diterbitkan pada masa lalu.

Kewenangan melakukan pengukuran ulang juga menjadi faktor penting yang mendukung keberhasilan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya. Dalam banyak kasus, seperti sengketa Ahmad dan Bakri maupun Pak Ishak dan Ramadhan, Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang menggunakan teknologi modern seperti GPS geodetik dan sistem pemetaan digital. Hasil

¹⁹² Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

pengukuran ulang tersebut membantu mediator memperoleh data objektif mengenai batas dan luas tanah yang sebenarnya sehingga proses mediasi dapat didasarkan pada fakta teknis yang jelas dan akurat.¹⁹³

Dasar hukum yang dimiliki Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga memberikan kewenangan kepada mediator untuk memfasilitasi musyawarah antara para pihak guna mencapai kesepakatan damai. Pada proses mediasi, mediator bertugas menjelaskan hasil pemeriksaan administrasi dan pengukuran lapangan secara netral serta membantu para pihak mencari solusi yang dapat diterima bersama. Kehadiran mediator dari Kantor Pertanahan memberikan rasa percaya kepada masyarakat karena mediator dianggap memahami aspek hukum dan teknis pertanahan secara lebih mendalam dibanding pihak lain¹⁹⁴

Selain itu, legitimasi hukum yang dimiliki Kantor Pertanahan Aceh Jaya turut memperkuat kedudukan hasil mediasi yang dicapai para pihak. Kesepakatan damai yang dihasilkan melalui mediasi dapat dituangkan dalam berita acara perdamaian dan ditindaklanjuti dengan pembaruan data pertanahan seperti revisi surat ukur dan pencatatan dalam buku tanah. Dengan demikian, hasil mediasi tidak hanya bersifat sosial, tetapi juga memiliki kekuatan administratif yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.¹⁹⁵

Dari adanya dasar hukum yang jelas, pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya menjadi lebih terarah, terstruktur, dan memiliki legitimasi yang kuat di mata masyarakat. Kewenangan yang dimiliki Kantor Pertanahan Aceh Jaya

¹⁹³ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

¹⁹⁴ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

¹⁹⁵ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

dalam memanggil para pihak, memeriksa dokumen, melakukan pengukuran ulang, dan memfasilitasi musyawarah merupakan faktor penting yang mendukung efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan secara damai. Oleh karena itu, keberadaan dasar hukum tersebut menjadi salah satu unsur utama yang memungkinkan mediasi pertanahan berjalan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan mampu menjaga hubungan sosial masyarakat.

Faktor pendukung pelaksanaan mediasi sengketa tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan di Kabupaten Aceh Jaya lainnya yaitu adanya peran mediator yang professional dan selalu bersifat netral dalam melaksanakan proses mediasi sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya. Pada proses penyelesaian sengketa pertanahan, mediator memiliki kedudukan penting sebagai pihak yang membantu para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa melalui proses pengadilan.¹⁹⁶

Mediator yang berada di Kantor Pertanahan Aceh Jaya memiliki kemampuan dan pemahaman yang baik terhadap peraturan pertanahan, khususnya ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penguasaan terhadap ketentuan hukum tersebut menjadi modal utama bagi mediator dalam melaksanakan proses mediasi sengketa tanah secara efektif.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

¹⁹⁷ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

Pada setiap tahap penyelesaian sengketa, mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya memahami prosedur penanganan pengaduan, pemeriksaan data yuridis dan fisik tanah, hingga tahapan pelaksanaan mediasi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, dengan pemahaman hukum yang baik, mediator mampu menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga proses mediasi dapat terlaksana secara tertib dan memiliki dasar hukum yang jelas.¹⁹⁸

Selain memahami peraturan perundang-undangan, mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga menguasai pokok permasalahan sengketa yang sedang ditangani. Sebelum proses mediasi dilakukan, mediator terlebih dahulu mempelajari dokumen pertanahan, riwayat kepemilikan tanah, serta keterangan dari para pihak yang bersengketa. Langkah tersebut menunjukkan bahwa mediator tidak hanya bertugas sebagai penengah, tetapi juga sebagai pihak yang memahami substansi permasalahan agar dapat membantu menemukan solusi yang tepat. Penguasaan terhadap pokok sengketa ini sangat penting untuk menghindari kesalahpahaman serta membantu para pihak memperoleh penyelesaian yang adil dan dapat diterima bersama.

Pada praktik pelaksanaan mediasi, mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga telah menunjukkan kemampuan dalam mengarahkan jalannya mediasi secara tertib dan profesional. Mediator memberikan kesempatan yang sama kepada setiap pihak untuk menyampaikan pendapat, bukti, maupun keberatan yang dimiliki. Proses mediasi dilaksanakan dengan menjaga komunikasi yang baik dan

¹⁹⁸ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

mengedepankan musyawarah guna mencapai kesepakatan damai. Sikap profesional tersebut mencerminkan bahwa mediator telah memahami teknik mediasi dan tata cara penyelesaian sengketa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan hukum pertanahan.¹⁹⁹

Faktor penting lainnya yang mendukung keberhasilan mediasi di Kantor Pertanahan Aceh Jaya adalah sikap netral mediator dalam menyelesaikan sengketa. Mediator tidak memihak kepada salah satu pihak dan tidak memiliki kepentingan pribadi terhadap objek sengketa yang dimediasi. Sikap netral ini sangat penting untuk menjaga kepercayaan para pihak terhadap proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dengan adanya rasa percaya tersebut, para pihak menjadi lebih terbuka dalam menyampaikan permasalahan dan lebih mudah mencapai kesepakatan bersama tanpa adanya tekanan ataupun keberpihakan.²⁰⁰

Melalui penguasaan terhadap ketentuan hukum pertanahan serta sikap netral yang selalu dijaga dalam setiap proses mediasi, mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah mampu menjalankan fungsi penyelesaian sengketa pertanahan dengan baik. Keberhasilan mediasi tidak hanya ditentukan oleh aturan hukum yang berlaku, tetapi juga dipengaruhi oleh kemampuan mediator dalam menciptakan suasana yang adil, kondusif, dan objektif. Oleh karena itu, profesionalitas dan netralitas mediator menjadi faktor utama yang mendukung

¹⁹⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

²⁰⁰ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

efektivitas pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur mediasi di Kabupaten Aceh Jaya.

Faktor pendukung lainnya pada pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa tanah di kabupaten aceh jaya yaitu adanya dukungan teknologi yang sekarang ini sudah modern dibandingkan dengan teknologi pertanahan dimasa lalu. Penggunaan teknologi pertanahan modern saat ini menjadi salah satu faktor pendukung utama dalam proses penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya.

Perkembangan teknologi memberikan kemudahan bagi petugas pertanahan dalam memperoleh data yang lebih akurat, cepat, dan objektif terkait objek sengketa. Dalam pelaksanaan mediasi, data yang akurat sangat diperlukan untuk menjelaskan letak, luas, batas, maupun status hukum tanah yang disengketakan. Dengan demikian, teknologi pertanahan modern membantu memperkuat proses penyelesaian sengketa melalui pendekatan yang lebih profesional dan berbasis data.²⁰¹

Salah satu teknologi yang banyak digunakan adalah GPS geodetik. Teknologi ini berfungsi untuk menentukan titik koordinat tanah dengan tingkat ketelitian yang sangat tinggi. Dalam sengketa batas tanah, penggunaan GPS geodetik membantu petugas Kantor Pertanahan Aceh Jaya memastikan posisi dan batas bidang tanah secara tepat sesuai data pengukuran resmi. Hasil pengukuran tersebut kemudian dijadikan dasar dalam menjelaskan keadaan objek sengketa

²⁰¹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

kepada para pihak sehingga dapat mengurangi perbedaan pendapat mengenai batas tanah.

Selain GPS geodetik, Kantor Pertanahan juga menggunakan sistem pemetaan digital dalam proses pengukuran dan identifikasi bidang tanah. Sistem pemetaan digital memungkinkan data pertanahan disimpan dan ditampilkan secara elektronik sehingga mempermudah proses pencarian serta pencocokan data tanah. Melalui peta digital, mediator dapat menunjukkan secara langsung lokasi tanah yang disengketakan beserta batas-batas bidang tanah di sekitarnya. Hal ini membantu para pihak memahami posisi objek sengketa secara lebih jelas dan objektif.²⁰²

Teknologi pemetaan digital juga mendukung integrasi data pertanahan dengan dokumen administrasi lainnya. Data mengenai sertifikat, surat ukur, peta bidang tanah, dan riwayat pendaftaran tanah dapat diakses dengan lebih mudah dan cepat. Kondisi ini sangat membantu mediator dalam melakukan pemeriksaan awal terhadap sengketa yang terjadi. Dengan tersedianya data yang lengkap, proses mediasi dapat berlangsung lebih efektif karena para pihak memperoleh penjelasan berdasarkan data resmi yang dimiliki Kantor Pertanahan.²⁰³

Penggunaan teknologi drone atau pesawat tanpa awak juga mulai dimanfaatkan dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan pertanahan di Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Drone digunakan untuk mengambil gambar udara suatu wilayah sehingga kondisi fisik tanah dapat terlihat secara lebih jelas dan

²⁰² Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²⁰³ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

menyeluruh. Pada sengketa pertanahan yang melibatkan lahan luas atau batas yang sulit diidentifikasi, hasil pemotretan udara dari drone sangat membantu petugas dalam melakukan analisis lapangan. Data visual tersebut juga dapat dijadikan bahan penjelasan kepada para pihak dalam proses mediasi.²⁰⁴

Selain itu, penerapan sistem informasi geografis atau Geographic Information System (GIS) menjadi faktor pendukung penting dalam penyelesaian sengketa tanah. GIS memungkinkan pengolahan dan analisis data spasial secara lebih akurat. Melalui sistem ini, petugas dapat membandingkan data pengukuran terbaru dengan data lama yang tersimpan dalam arsip pertanahan. Dengan adanya analisis spasial tersebut, penyebab terjadinya tumpang tindih atau perbedaan batas tanah dapat diketahui secara lebih jelas sehingga mempermudah proses penyelesaian sengketa.²⁰⁵

Pemanfaatan teknologi digital juga terlihat dalam proses administrasi pertanahan melalui sistem elektronik yang digunakan oleh Kantor Pertanahan. Digitalisasi dokumen pertanahan membantu mempercepat pencarian data sertifikat dan riwayat kepemilikan tanah. Dalam pelaksanaan mediasi, dokumen elektronik tersebut memudahkan mediator untuk melakukan verifikasi terhadap data yang diajukan oleh para pihak. Kecepatan akses data ini mendukung efisiensi proses penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Aceh Jaya.²⁰⁶

²⁰⁴ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²⁰⁵ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²⁰⁶ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

Teknologi modern juga membantu meningkatkan transparansi dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Data hasil pengukuran dan pemetaan dapat ditunjukkan secara langsung kepada para pihak sehingga mengurangi potensi kecurigaan ataupun dugaan keberpihakan. Dengan adanya bukti teknis yang objektif, mediator dapat menjelaskan sumber permasalahan secara lebih meyakinkan. Hal ini membantu menciptakan suasana mediasi yang lebih kondusif dan mendorong para pihak untuk mencapai kesepakatan secara damai.

Penggunaan teknologi pertanahan modern turut meningkatkan kualitas pelayanan Kantor Pertanahan Aceh Jaya kepada masyarakat. Proses identifikasi dan pemeriksaan objek sengketa dapat dilakukan dengan lebih cepat dibandingkan metode konvensional. Selain itu, tingkat kesalahan dalam pengukuran maupun pencatatan data pertanahan dapat diminimalkan. Kondisi tersebut memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi masyarakat serta mendukung terciptanya penyelesaian sengketa yang adil dan tepat sasaran.²⁰⁷

Penggunaan teknologi pertanahan modern seperti GPS geodetik, sistem pemetaan digital, drone, GIS, dan digitalisasi data pertanahan telah menjadi faktor pendukung yang sangat penting dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Teknologi tersebut membantu menyediakan data yang akurat, objektif, dan transparan sehingga mempermudah mediator dalam menjelaskan pokok sengketa kepada para pihak. Kehadiran teknologi modern

²⁰⁷ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

tidak hanya meningkatkan efektivitas mediasi, tetapi juga memperkuat kepastian hukum dan kualitas pelayanan pertanahan kepada masyarakat.²⁰⁸

Faktor pendukung pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga dipengaruhi oleh keterlibatan Kepala Desa, aparatur desa, dan tokoh masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa. Kehadiran mereka memiliki peranan penting karena pada umumnya pihak desa dan tokoh masyarakat lebih mengetahui kondisi sosial masyarakat serta sejarah penguasaan tanah yang disengketakan. Informasi mengenai riwayat kepemilikan, batas tanah, maupun hubungan antara para pihak sering kali diperoleh dari keterangan Kepala Desa dan aparatur desa yang selama ini berhubungan langsung dengan masyarakat setempat. Dengan adanya keterangan tersebut, mediator dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai pokok sengketa yang sedang ditangani.²⁰⁹

Selain membantu menjelaskan sejarah penguasaan tanah, keterlibatan tokoh masyarakat juga memberikan dukungan moral dalam pelaksanaan mediasi. Tokoh masyarakat biasanya memiliki pengaruh dan dihormati oleh masyarakat sekitar sehingga kehadiran mereka dapat membantu menenangkan para pihak yang sedang bersengketa. Dalam proses mediasi, tokoh masyarakat sering berperan memberikan nasihat serta mendorong para pihak untuk mengutamakan musyawarah dan perdamaian. Kondisi ini sangat penting karena sengketa tanah

²⁰⁸ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²⁰⁹ Sri Wahyuni, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 16 April 2026

sering kali dipengaruhi oleh faktor emosional dan hubungan kekeluargaan yang dapat mempersulit tercapainya kesepakatan.²¹⁰

Kehadiran Kepala Desa, aparatur desa, dan tokoh masyarakat juga meningkatkan kepercayaan para pihak terhadap proses mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya. Para pihak yang bersengketa tanah merasa bahwa proses penyelesaian sengketa dilakukan secara terbuka dan melibatkan unsur masyarakat yang mengetahui keadaan sebenarnya di lapangan dengan terciptanya rasa percaya tersebut, suasana mediasi menjadi lebih kondusif dan damai sehingga peluang tercapainya kesepakatan bersama semakin besar. Oleh karena itu, keterlibatan unsur pemerintahan desa dan tokoh masyarakat menjadi salah satu faktor penting yang mendukung keberhasilan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kabupaten Aceh Jaya.²¹¹

Berdasarkan uraian di atas dapat dikemukakan bahwa faktor pendukung pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya terdiri dari adanya dasar hukum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang memberikan kewenangan kepada kantor pertanahan Aceh Jaya untuk melaksanakan mediasi terhadap sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Aceh Jaya, dalam proses pelaksanaan mediasi tersebut terdapat juga faktor pendukung adanya peran mediator yang professional dan selalu bersifat netral dalam melaksanakan proses

²¹⁰ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²¹¹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

mediasi sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya, adanya dukungan teknologi yang sekarang ini sudah modern dibandingkan dengan teknologi pertanahan dimasa lalu serta adanya keterlibatan Kepala Desa, aparatur desa, dan tokoh masyarakat dalam proses penyelesaian sengketa yang dapat mempermudah jalannya mediasi dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya.

2. Faktor Penghambat Pelaksanaan Mediasi Sengketa Tanah Oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya

Faktor penghambat pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya pada dasarnya dipengaruhi oleh berbagai persoalan hukum, administrasi, maupun sosial yang berkembang di masyarakat. Meskipun mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan damai, dalam praktiknya proses mediasi tidak selalu berjalan efektif. Terdapat beberapa hambatan yang menyebabkan mediasi sulit mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa. Hambatan tersebut antara lain berupa tumpang tindih sertifikat dan kesalahan administrasi masa lalu, kurangnya sinkronisasi data pertanahan antar instansi, serta sikap para pihak yang mempertahankan ego dan kepentingannya masing-masing.²¹²

Salah satu faktor penghambat utama dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya adalah adanya tumpang tindih sertifikat tanah. Tumpang tindih sertifikat terjadi ketika satu bidang tanah memiliki lebih dari satu bukti hak atau sertifikat yang diterbitkan kepada pihak yang berbeda. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai siapa pemilik sah atas tanah

²¹² Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

tersebut, dalam pelaksanaan mediasi, mediator sering mengalami kesulitan menentukan dasar hak yang paling kuat karena masing-masing pihak memiliki dokumen yang dianggap sah.²¹³

Tumpang tindih sertifikat di Kabupaten Aceh Jaya pada umumnya terjadi akibat kesalahan administrasi pertanahan pada masa lalu. Kesalahan tersebut dapat berupa ketidaktepatan pengukuran tanah, pencatatan data yang tidak lengkap, maupun penerbitan sertifikat tanpa pemeriksaan lapangan yang akurat. Pada masa lalu, sistem administrasi pertanahan masih dilakukan secara manual sehingga risiko kesalahan pencatatan dan tumpang tindih data menjadi lebih besar. Akibatnya, sengketa pertanahan yang muncul saat ini sering kali berasal dari kelemahan administrasi yang terjadi bertahun-tahun sebelumnya.²¹⁴

Kesalahan administrasi masa lalu menjadi hambatan serius bagi Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam melaksanakan mediasi karena mediator harus menelusuri riwayat tanah secara mendalam. Proses pemeriksaan administrasi membutuhkan waktu yang cukup lama karena harus mencocokkan berbagai dokumen seperti sertifikat, surat ukur, buku tanah, peta bidang, dan riwayat penguasaan tanah. Apabila ditemukan perbedaan data atau ketidaksesuaian dokumen, maka proses mediasi menjadi semakin rumit dan sulit mencapai kesepakatan.²¹⁵

Pada beberapa kasus, para pihak yang bersengketa sama-sama merasa memiliki hak yang sah atas tanah berdasarkan dokumen yang dimiliki. Kondisi ini

²¹³ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²¹⁴ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²¹⁵ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

menyebabkan masing-masing pihak sulit menerima penjelasan mediator maupun hasil pemeriksaan administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Akibatnya, proses mediasi sering berlangsung alot karena tidak adanya kesediaan para pihak untuk mengakui kemungkinan adanya kesalahan administrasi pada dokumen yang mereka pegang.²¹⁶

Selain tumpang tindih sertifikat, kurangnya sinkronisasi data pertanahan antara kantor desa, kecamatan, dan kantor pertanahan juga menjadi faktor penghambat dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya. Data pertanahan yang tidak terintegrasi menyebabkan perbedaan informasi mengenai status, luas, maupun batas tanah yang disengketakan. Perbedaan data tersebut menimbulkan kebingungan dalam menentukan fakta hukum yang sebenarnya sehingga memperlambat proses penyelesaian sengketa.²¹⁷

Kurangnya sinkronisasi data pertanahan sering terjadi karena masing-masing instansi memiliki sistem pencatatan yang berbeda. Data yang dimiliki pemerintah desa biasanya masih bersifat administratif dan tradisional, sedangkan data di Kantor Pertanahan menggunakan sistem pertanahan nasional. Apabila data tersebut tidak diperbarui secara berkala dan tidak saling terhubung, maka potensi terjadinya perbedaan informasi menjadi sangat besar.²¹⁸

Permasalahan sinkronisasi data pertanahan terlihat dalam kasus Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita. Pada kasus tersebut, perubahan wilayah administrasi serta tidak terintegrasinya data desa dengan sistem pertanahan

²¹⁶ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²¹⁷ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²¹⁸ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

nasional menyebabkan tanah masyarakat masuk ke dalam kawasan Hak Guna Usaha (HGU) perusahaan. Kondisi ini memicu sengketa karena Fauzi dan keluarganya merasa tanah yang mereka kuasai sejak lama dimasukkan secara sepihak ke dalam area perusahaan.²¹⁹

Pada proses mediasi kasus tersebut, mediator mengalami kesulitan menentukan status tanah secara pasti karena data yang dimiliki oleh desa berbeda dengan data pertanahan yang dimiliki perusahaan dan Kantor Pertanahan. Perbedaan data tersebut menyebabkan masing-masing pihak mempertahankan klaimnya sendiri-sendiri. Akibatnya, proses mediasi membutuhkan waktu yang lebih panjang untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan pencocokan data administrasi.

Ketidaksinkronan data pertanahan juga menghambat mediator dalam memberikan penjelasan yang objektif kepada para pihak. Ketika data yang tersedia belum sepenuhnya jelas dan terintegrasi, maka para pihak cenderung meragukan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh mediator. Kondisi ini dapat mengurangi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap proses mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya.²²⁰

Selain faktor administrasi dan data pertanahan, faktor psikologis dan sosial para pihak juga menjadi hambatan dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah. Pada banyak kasus, para pihak lebih mengedepankan ego dan kepentingan pribadi dibanding mencari solusi bersama. Sikap tersebut menyebabkan proses mediasi

²¹⁹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²²⁰ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

sulit menghasilkan kesepakatan damai karena masing-masing pihak tetap mempertahankan pendiriannya.²²¹

Pada sengketa tanah, objek yang diperselisihkan sering kali memiliki nilai ekonomi dan emosional yang tinggi. Tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan harga diri, kehormatan keluarga, dan warisan turun-temurun. Oleh karena itu, para pihak sering merasa bahwa mengalah dalam mediasi sama artinya dengan kehilangan hak dan martabat mereka di hadapan masyarakat.²²²

Hambatan tersebut terlihat dalam kasus sengketa antara Pak Ishak dan Ramadhan. Pada proses mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya, kedua pihak sama-sama tidak bersedia mengalah dan tetap mempertahankan klaim masing-masing atas tanah yang disengketakan. Meskipun mediator telah berupaya memberikan penjelasan dan solusi, para pihak tetap bertahan pada pendiriannya sehingga mediasi berakhir *deadlock*.²²³

Sikap mempertahankan ego dan gengsi menjadi salah satu hambatan terbesar dalam pelaksanaan mediasi. Dalam masyarakat, sengketa tanah sering dipandang sebagai persoalan harga diri sehingga para pihak enggan menerima kompromi. Mereka khawatir dianggap kalah atau kehilangan kehormatan apabila menerima penyelesaian yang tidak sepenuhnya sesuai dengan keinginannya.

Kondisi emosional para pihak yang tidak stabil juga menjadi penghambat dalam pelaksanaan mediasi. Dalam beberapa kasus, para pihak datang ke mediasi

²²¹ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²²² Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²²³ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

dengan kemarahan dan prasangka terhadap pihak lawan. Akibatnya, proses komunikasi menjadi tidak efektif karena masing-masing pihak lebih fokus mempertahankan pendapat dibanding mendengarkan penjelasan mediator maupun pihak lainnya.²²⁴

Hambatan lainnya adalah kurangnya kesadaran hukum masyarakat mengenai fungsi mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa secara damai. Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa penyelesaian sengketa hanya dapat dilakukan melalui pengadilan. Akibatnya, mereka kurang terbuka terhadap proses mediasi dan cenderung memandang mediasi hanya sebagai formalitas sebelum melanjutkan sengketa ke jalur litigasi.²²⁵

Meskipun Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah berupaya menggunakan teknologi modern seperti GPS geodetik dan sistem pemetaan digital untuk memperoleh data yang lebih akurat, teknologi tersebut belum sepenuhnya mampu mengatasi hambatan sosial dan psikologis para pihak. Data teknis yang objektif memang dapat membantu menjelaskan batas dan status tanah, tetapi keputusan untuk berdamai tetap bergantung pada kesediaan para pihak untuk menerima hasil mediasi.²²⁶

Berdasarkan uraian di atas faktor penghambat pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya dipengaruhi oleh berbagai aspek yang saling berkaitan, yaitu tumpang tindih sertifikat dan kesalahan administrasi masa lalu, kurangnya sinkronisasi data pertanahan antarinstansi, serta

²²⁴ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²²⁵ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²²⁶ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

sikap ego dan ketidaksediaan para pihak untuk berkompromi. Hambatan-hambatan tersebut menyebabkan proses mediasi sering memerlukan waktu panjang dan dalam beberapa kasus berakhir tanpa kesepakatan. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan administrasi pertanahan, integrasi data yang lebih baik, serta peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi.

Analisis faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya dapat dikaji menggunakan teori efektivitas hukum. Teori efektivitas hukum pada dasarnya menjelaskan bahwa suatu hukum dapat berjalan efektif apabila ketentuan hukum tersebut mampu dilaksanakan dan dipatuhi oleh masyarakat serta didukung oleh aparat penegak hukum, sarana dan prasarana, serta budaya hukum masyarakat.

Pada konteks ini, efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya aturan hukum, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor kelembagaan, kemampuan mediator, teknologi, serta sikap masyarakat yang terlibat dalam sengketa, dalam teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi efektif atau tidaknya suatu hukum, yaitu faktor hukum itu sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor budaya hukum. Kelima faktor tersebut dapat digunakan untuk menganalisis pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya, baik dari sisi faktor pendukung maupun faktor penghambatnya.

Faktor hukum menjadi unsur pertama yang menentukan efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya. Adanya dasar hukum berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menunjukkan bahwa pelaksanaan mediasi telah memiliki legitimasi hukum yang jelas. Kejelasan dasar hukum tersebut membuat Kantor Pertanahan Aceh Jaya memiliki kewenangan yang sah dalam menerima pengaduan, melakukan pemeriksaan administrasi, memanggil para pihak, serta memfasilitasi mediasi sengketa tanah.

Berdasarkan teori efektivitas hukum, keberadaan aturan hukum yang jelas akan mempermudah pelaksanaan hukum di lapangan. Dalam pelaksanaan mediasi di Aceh Jaya, ketentuan hukum yang mengatur prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi telah memberikan pedoman yang terstruktur bagi mediator maupun para pihak, dengan adanya aturan tersebut, proses mediasi tidak dilakukan secara sembarangan, tetapi dilaksanakan sesuai mekanisme hukum yang berlaku sehingga meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat.

Namun demikian, faktor hukum juga dapat menjadi penghambat apabila masih ditemukan permasalahan administrasi pertanahan yang berasal dari masa lalu. Tumpang tindih sertifikat dan kesalahan administrasi menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan pada masa sebelumnya belum berjalan secara efektif. Kesalahan dalam penerbitan sertifikat, pengukuran tanah, maupun pencatatan data

menyebabkan munculnya ketidakpastian hukum yang berdampak pada sulitnya proses mediasi dilaksanakan secara optimal.

Menurut perspektif teori efektivitas hukum, ketidakjelasan atau ketidaksesuaian data hukum akan menghambat pelaksanaan suatu aturan. Pada kasus sengketa tanah di Aceh Jaya, mediator sering mengalami kesulitan menentukan dasar hak yang paling kuat karena masing-masing pihak memiliki dokumen yang dianggap sah. Kondisi ini menyebabkan proses mediasi menjadi lebih panjang dan dalam beberapa kasus sulit mencapai kesepakatan damai.

Faktor kedua dalam teori efektivitas hukum adalah faktor penegak hukum, dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya, mediator Kantor Pertanahan berperan sebagai pihak yang menjalankan fungsi penyelesaian sengketa. Profesionalitas mediator menjadi faktor penting yang mendukung efektivitas mediasi karena mediator memiliki pemahaman yang baik terhadap hukum pertanahan dan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

Penguasaan mediator terhadap aspek hukum dan teknis pertanahan menunjukkan bahwa faktor penegak hukum dalam pelaksanaan mediasi di Aceh Jaya telah berjalan cukup baik. Mediator mampu mempelajari dokumen pertanahan, memahami pokok sengketa, serta mengarahkan proses mediasi secara tertib dan objektif. Dalam teori efektivitas hukum, aparat penegak hukum yang profesional akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses penyelesaian sengketa.

Selain profesionalitas, sikap netral mediator juga menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas hukum. Mediator yang tidak memihak mampu menciptakan suasana mediasi yang adil sehingga para pihak merasa lebih percaya terhadap proses penyelesaian sengketa. Kepercayaan tersebut sangat penting karena mediasi pada dasarnya mengutamakan musyawarah dan kesediaan para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama.

Meskipun demikian, faktor penegak hukum juga menghadapi hambatan ketika mediator harus menangani sengketa yang kompleks akibat ketidaksesuaian data pertanahan dan konflik sosial para pihak. Dalam beberapa kasus, meskipun mediator telah berupaya bersikap netral dan memberikan penjelasan berdasarkan data hukum yang tersedia, para pihak tetap mempertahankan klaim masing-masing sehingga mediasi tidak menghasilkan kesepakatan.

Faktor sarana dan fasilitas juga menjadi bagian penting dalam teori efektivitas hukum. Dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya, penggunaan teknologi pertanahan modern seperti GPS geodetik, sistem pemetaan digital, drone, GIS, dan digitalisasi data pertanahan menjadi faktor pendukung yang memperkuat efektivitas penyelesaian sengketa. Teknologi tersebut membantu mediator memperoleh data yang lebih akurat mengenai letak, luas, dan batas tanah yang disengketakan.

Penggunaan teknologi modern menunjukkan bahwa sarana dan fasilitas hukum di Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah berkembang mengikuti kebutuhan masyarakat. Menurut teori efektivitas hukum tersedianya fasilitas yang memadai akan mempermudah pelaksanaan hukum di lapangan. Data teknis yang akurat

membantu mediator menjelaskan objek sengketa secara objektif sehingga mengurangi perbedaan pendapat antar pihak yang bersengketa.

Namun efektivitas teknologi tersebut masih menghadapi hambatan ketika data pertanahan antarinstansi belum terintegrasi dengan baik. Kurangnya sinkronisasi antara data desa, kecamatan, dan Kantor Pertanahan menyebabkan munculnya perbedaan informasi mengenai status dan batas tanah. Dalam kasus Fauzi dengan PT Makmur Inti Sawita, ketidakterpaduan data tersebut menyebabkan tanah masyarakat masuk ke dalam kawasan HGU perusahaan sehingga mempersulit mediator menentukan status tanah secara pasti.

Berdasarkan teori efektivitas hukum, sarana dan fasilitas hukum yang tidak terintegrasi akan menghambat pelaksanaan hukum secara optimal. Ketidaksinkronan data pertanahan menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan masih memerlukan pembenahan agar proses penyelesaian sengketa dapat berjalan lebih cepat, akurat, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Faktor masyarakat juga memiliki pengaruh besar terhadap efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya. Dalam teori efektivitas hukum, hukum akan berjalan efektif apabila masyarakat memiliki kesadaran dan kemauan untuk mematuhi serta melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku. Pada pelaksanaan mediasi, keberhasilan penyelesaian sengketa sangat bergantung pada kesediaan para pihak untuk berdamai dan menerima hasil mediasi.

Keterlibatan Kepala Desa, aparatur desa, dan tokoh masyarakat menjadi faktor pendukung yang memperkuat efektivitas mediasi di Aceh Jaya. Kehadiran

mereka membantu mediator memperoleh informasi mengenai sejarah penguasaan tanah dan kondisi sosial masyarakat setempat. Selain itu, tokoh masyarakat juga membantu menciptakan suasana damai dan mendorong para pihak untuk mengutamakan musyawarah dalam menyelesaikan sengketa.

Akan tetapi, faktor masyarakat juga menjadi penghambat ketika para pihak lebih mengedepankan ego dan kepentingan pribadi dibanding mencari solusi bersama. Dalam kasus Pak Ishak dan Ramadhan, kedua pihak sama-sama tidak bersedia mengalah sehingga mediasi berakhir deadlock. Kondisi ini menunjukkan bahwa rendahnya kesediaan untuk berkompromi menjadi hambatan serius terhadap efektivitas penyelesaian sengketa melalui mediasi.

Sikap mempertahankan harga diri, warisan keluarga, dan gengsi dalam sengketa tanah menunjukkan adanya pengaruh budaya hukum masyarakat. Dalam teori efektivitas hukum, budaya hukum berkaitan dengan nilai, pola pikir, dan sikap masyarakat terhadap hukum. Pada masyarakat tertentu, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial dan emosional yang tinggi sehingga sengketa tanah sering sulit diselesaikan melalui kompromi.

Rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai fungsi mediasi juga menjadi hambatan terhadap efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya. Sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui pengadilan sehingga mediasi hanya dianggap sebagai formalitas. Akibatnya, para pihak kurang terbuka untuk menerima solusi damai yang ditawarkan mediator.

Berdasarkan analisis teori efektivitas hukum dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan mediasi sengketa tanah oleh Kantor Pertanahan Aceh Jaya dipengaruhi oleh faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana dan fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor budaya hukum. Faktor pendukung efektivitas mediasi meliputi adanya dasar hukum yang jelas, profesionalitas dan netralitas mediator, penggunaan teknologi pertanahan modern, serta keterlibatan pemerintah desa dan tokoh masyarakat. Sementara itu, faktor penghambat efektivitas mediasi meliputi tumpang tindih sertifikat, kesalahan administrasi masa lalu, kurangnya sinkronisasi data pertanahan, serta sikap ego dan rendahnya kesadaran hukum para pihak. Oleh karena itu, untuk meningkatkan efektivitas mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya diperlukan perbaikan administrasi pertanahan, integrasi data antarinstansi, peningkatan kualitas mediator, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi.

C. Solusi Terhadap Faktor Penghambat Pelaksanaan Mediasi Yang Dilakukan Bpn Aceh Jaya Dalam Menyelesaikan Kasus Sengketa Tanah Di Kabupaten Aceh Jaya

Kantor Pertanahan Aceh Jaya dalam menghadapi hambatan pada proses mediasi sengketa tanah di Kabupaten Aceh Jaya melakukan beberapa upaya yaitu melakukan pemeriksaan administrasi pertanahan secara lebih teliti dan menyeluruh. Pemeriksaan tersebut dilakukan terhadap sertifikat, surat ukur, buku tanah, peta bidang tanah, dan riwayat penguasaan tanah yang disengketakan.

Langkah ini bertujuan untuk memastikan keabsahan data pertanahan serta mengurangi permasalahan tumpang tindih sertifikat yang sering menjadi penghambat mediasi.²²⁷

Solusi dalam menghadapi sengketa yang disebabkan oleh kesalahan administrasi masa lalu, Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga melakukan penelusuran riwayat tanah secara mendalam. Penelusuran dilakukan dengan memeriksa arsip pertanahan lama, dokumen desa, dan data penguasaan tanah yang dimiliki masyarakat. Melalui langkah tersebut, mediator dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai asal-usul dan status tanah yang disengketakan.²²⁸

Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga melakukan pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang disengketakan sebagai solusi untuk mengatasi ketidakjelasan batas tanah. Pengukuran ulang dilakukan secara langsung di lapangan dengan melibatkan para pihak yang bersengketa agar hasil pengukuran dapat diketahui bersama. Langkah ini membantu mengurangi perselisihan mengenai batas dan luas tanah.²²⁹

Pada proses pengukuran ulang, Kantor Pertanahan Aceh Jaya menggunakan teknologi modern seperti GPS geodetik dan sistem pemetaan digital. Penggunaan teknologi tersebut bertujuan untuk memperoleh data yang lebih akurat dan objektif dibandingkan metode pengukuran manual pada masa lalu. Data hasil pengukuran modern kemudian dijadikan dasar dalam proses

²²⁷ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²²⁸ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²²⁹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

mediasi untuk menjelaskan letak dan batas tanah secara lebih jelas kepada para pihak.²³⁰

Selain menggunakan GPS geodetik, Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga memanfaatkan sistem informasi geografis atau *Geographic Information System* (GIS) dalam menganalisis data pertanahan. Sistem ini membantu petugas membandingkan data lama dengan kondisi aktual di lapangan sehingga dapat diketahui apabila terjadi tumpang tindih bidang tanah atau kesalahan pencatatan administrasi.²³¹

Untuk mengatasi kurangnya sinkronisasi data pertanahan, Kantor Pertanahan Aceh Jaya melakukan koordinasi dengan pemerintah desa dan kecamatan. Koordinasi tersebut dilakukan melalui pencocokan data pertanahan, batas wilayah administrasi, serta riwayat penguasaan tanah masyarakat. Dengan adanya koordinasi tersebut, perbedaan data antarinstansi dapat diminimalkan.²³²

Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga melibatkan Kepala Desa dan aparatur desa dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Keterlibatan pemerintah desa penting karena mereka lebih mengetahui sejarah penguasaan tanah dan kondisi sosial masyarakat setempat. Informasi dari pihak desa membantu mediator memperoleh data tambahan yang diperlukan dalam proses mediasi.²³³

Selain pemerintah desa, Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga melibatkan tokoh masyarakat dan tokoh adat dalam pelaksanaan mediasi. Kehadiran tokoh

²³⁰ Rafli, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 13 April 2026

²³¹ Rafli, Petugas Ukur Tanah Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 13 April 2026

²³² Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²³³ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

masyarakat membantu menciptakan suasana mediasi yang lebih damai dan kondusif. Tokoh masyarakat sering memberikan nasihat kepada para pihak agar mengutamakan musyawarah dan tidak memperpanjang konflik.²³⁴

Solusi dalam menghadapi para pihak yang memiliki ego tinggi dan sulit berkompromi, mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya menggunakan pendekatan persuasif dan kekeluargaan. Mediator berusaha membangun komunikasi yang baik serta memberikan pemahaman mengenai pentingnya penyelesaian sengketa secara damai. Pendekatan tersebut dilakukan agar para pihak lebih terbuka dalam menerima solusi mediasi.²³⁵

Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga memberikan kesempatan yang sama kepada setiap pihak untuk menyampaikan pendapat dan bukti yang dimiliki. Langkah ini dilakukan untuk menjaga rasa keadilan dan menghindari anggapan keberpihakan mediator kepada salah satu pihak, dengan adanya perlakuan yang seimbang, para pihak menjadi lebih percaya terhadap proses mediasi.²³⁶

Sebagai upaya mengatasi ketidakpercayaan masyarakat terhadap mediasi, Kantor Pertanahan Aceh Jaya berusaha menjaga netralitas mediator dalam setiap proses penyelesaian sengketa. Mediator tidak memihak salah satu pihak dan hanya berpedoman pada data administrasi serta hasil pemeriksaan lapangan. Sikap netral tersebut menjadi faktor penting dalam membangun kepercayaan masyarakat.²³⁷

²³⁴ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²³⁵ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²³⁶ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²³⁷ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga meningkatkan transparansi dalam proses mediasi dengan menjelaskan secara terbuka hasil pemeriksaan administrasi dan pengukuran lapangan kepada para pihak. Transparansi ini bertujuan agar para pihak memahami dasar pertimbangan mediator dalam memberikan solusi penyelesaian sengketa²³⁸.

Pada kasus sengketa yang melibatkan perusahaan, Kantor Pertanahan Aceh Jaya melakukan pemeriksaan lebih mendalam terhadap izin dan dokumen Hak Guna Usaha (HGU). Pemeriksaan dilakukan untuk memastikan bahwa penerbitan HGU tidak bertentangan dengan hak masyarakat yang telah menguasai tanah sebelumnya. Langkah ini penting untuk mengurangi konflik antara masyarakat dan perusahaan kedepannya.²³⁹

Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga berupaya mempercepat proses penyelesaian sengketa dengan mengoptimalkan penggunaan data digital pertanahan. Digitalisasi data membantu petugas mencari dokumen dan riwayat tanah dengan lebih cepat dibandingkan sistem manual. Hal ini mendukung efisiensi pelaksanaan mediasi.²⁴⁰

Upaya untuk mencegah munculnya sengketa tanah baru di Kabupaten Aceh Jaya, Kantor Pertanahan Aceh Jaya terus mendorong masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara resmi. Melalui pendaftaran tanah, masyarakat memperoleh kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki sehingga risiko terjadinya sengketa dapat dikurangi. Kantor Pertanahan Aceh Jaya juga membuka

²³⁸ Kausar, Mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 15 April 2026

²³⁹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

²⁴⁰ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

ruang komunikasi yang lebih luas dengan masyarakat melalui pelayanan pengaduan pertanahan. Masyarakat dapat menyampaikan permasalahan pertanahan yang dihadapi sehingga dapat segera ditangani sebelum berkembang menjadi konflik yang lebih besar.²⁴¹

Berdasarkan uraian tersebut dapat dikemukakan bahwa Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah melakukan berbagai solusi dalam mengatasi faktor penghambat pelaksanaan mediasi sengketa tanah, baik melalui pembenahan administrasi, penggunaan teknologi modern, maupun pendekatan sosial kepada masyarakat. Upaya-upaya tersebut dilakukan agar proses mediasi dapat berjalan lebih efektif, objektif, dan mampu menghasilkan penyelesaian sengketa yang damai serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di Kabupaten Aceh Jaya.

²⁴¹ Marina, Staf Bagian Administrasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Aceh Jaya, *Wawancara*, Tanggal 21 April 2026

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan mediasi sengketa tanah di Kantor Pertanahan Aceh Jaya belum dapat dikatakan efektif karena masih banyak sengketa yang berakhir tanpa kesepakatan dan tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Hal ini dikarenakan dalam proses pelaksanaan mediasi sengketa tanah masih banyak terdapatnya kelemahan administrasi pertanahan masa lalu yang telah menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat sebagian tanah, ketidakjelasan batas tanah, perbedaan data pengukuran, hilangnya arsip pertanahan, serta ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi fisik di lapangan. Kondisi tersebut menimbulkan konflik berkepanjangan dan menyulitkan mediator dalam menentukan penyelesaian yang dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa.
2. Faktor pendukung efektivitas mediasi meliputi adanya dasar hukum yang jelas, profesionalitas dan netralitas mediator Kantor Pertanahan Aceh Jaya, penggunaan teknologi pertanahan modern, serta keterlibatan pemerintah desa dan tokoh masyarakat. Sementara itu, faktor penghambat efektivitas mediasi meliputi tumpang tindih sertifikat, kesalahan administrasi masa lalu, kurangnya sinkronisasi data pertanahan, serta sikap ego dan rendahnya kesadaran hukum para pihak. Oleh karena itu, untuk meningkatkan efektivitas mediasi sengketa tanah di Aceh Jaya diperlukan perbaikan administrasi pertanahan, integrasi data antar instansi, serta peningkatan kesadaran hukum

masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi.

3. Kantor Pertanahan Aceh Jaya telah melakukan berbagai solusi dalam mengatasi faktor penghambat pelaksanaan mediasi sengketa tanah, baik melalui pembenahan administrasi, penggunaan teknologi modern, maupun pendekatan sosial kepada masyarakat. Upaya-upaya tersebut dilakukan agar proses mediasi dapat berjalan lebih efektif, objektif, dan mampu menghasilkan penyelesaian sengketa yang damai serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di Kabupaten Aceh Jaya

B. Saran

1. Disarankan kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk terus meningkatkan efektivitas pelaksanaan mediasi sengketa tanah melalui pembaruan dan perbaikan sistem administrasi pertanahan secara lebih modern, akurat, dan terintegrasi guna mengurangi terjadinya sengketa akibat kesalahan administrasi maupun tumpang tindih data pertanahan
2. Disarankan kepada Kantor Pertanahan Aceh Jaya untuk terus memanfaatkan dan mengembangkan teknologi pertanahan modern seperti GPS geodetik, sistem informasi geografis (GIS), pemetaan digital, dan digitalisasi dokumen pertanahan guna mendukung penyediaan data yang akurat, transparan, dan memiliki kepastian hukum
3. Disarankan kepada pemerintah daerah, pemerintah desa, kecamatan, dan Kantor Pertanahan agar meningkatkan integrasi dan sinkronisasi data pertanahan melalui sistem digital terpadu sehingga perbedaan data pertanahan

antarinstansi dapat diminimalkan dan proses penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara lebih efektif

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Yarsif Watampone, Jakarta, 1998
- Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah, Politik, Dan Perkembangannya*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017
- Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Dean G Pruitt, *Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012
- Fernando M.Manulang, *Hukum dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, 2007
- Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, diterjemahkan oleh Soemardjo, ELIPS Project, Jakarta, 1993
- Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2006
- Laura Nader dan Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, (New York: Columbia University Press, 1978), h. 9-11. Lihat juga Ihromi T.O., *Antropologi Hukum : Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta, 1993
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, 1975
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008

- Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020
- Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Angkasa, Bandung, 1997
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Otje Salman dan Anton F.Susanto, *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditama, Bandung, 2005
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2001
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2007
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung 1983
- _____, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya, Bandung, 1988
- _____, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Soepomo, *Hukum Waris Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1983
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996

- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Asdi Mahasatya, Jakarta, 2006
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009
- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017
- Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Lhokseumawe, 2019
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015
- W.J.S. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Yulia, *Buku Ajar Hukum Adat*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2016

B. Tesis dan Jurnal

- Anggita, *Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law Vol. 1 Nomor 01, Fakultas Hukum Universitas Kuningan, 2024
- BAPPEDA Kota Yogyakarta, “Efektivitas Peraturan WaliKota Yogyakarta Nomor 64 Tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta”, Yogyakarta, 2016
- Dyah Sulistiyowati, *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda Di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG)*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2012
- Eviliani Rizky Siregar, *Eksistensi Keucik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Gampong Keude Mane Kabupaten Aceh Utara*, *Locus Journal of Academic Literature Review* Volume 2 Issue 4, April, Program Studi

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara, 2023

Fatma Afifah, Fikri Hadi, Farina Gandryani, Konsep Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, Vol. 3 No. 2, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2025

Fransiskus Rifandy Moa Dan Gunawan Djajaputera, Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt) Juridical Analysis Of Land Ownership Dispute (Case Study Of Decision Number 120/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Brt), *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol.5. No.9, Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan, Malang, 2024

Irin Siam Musnita, Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi Di Kabupaten Sorong, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

Lalu M. Alwin Ahadi, Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum, *Jurnal USM Law Review Vol 5 No 1*, Universitas Mataram, 2020

Megawati, Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Karunsi'e Dongi Dengan PT Vale Indonesia Tbk Di Blok Sorowako, Kabupaten Luwu Timur, Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022

Nurfadhilah, Sengketa Tanah Wakaf Dan Strategi Penyelesaiannya, *de Jure, Jurnal Syariah dan Hukum*, Volume 3 Nomor 1, Juni, Universitas Islam Negeri Malang, 2011

Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Ilmu Dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha, 2022

Septi Wahyu Sandiyoga, "Efektivitas Peraturan WaliKota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar", *Jurnal Hasanuddin Law Review*, Universitas Hasanuddin Makassar, 2015

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang
Prosedur Mediasi di Pengadilan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan
Penyelesaian Kasus Pertanahan