

**MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:
Percis Immanuel Harefa
2006200076**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
Nama : PERCIS IMMANUEL HAREFA
Npm : 2006200076
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Acara

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Kamis, Tanggal 9 Januari 2025, Pukul 08.30 WIB sampai dengan selesai.

Dosen Penguji

		
<p><u>Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI,</u> <u>S.H., M.H.</u> <u>NIDN: 0111088002</u></p>	<p><u>PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR,</u> <u>S.H., M.H.,</u> <u>NIDN: 0121018602</u></p>	<p><u>Dr. LILAWATI GINTING, S.H.,</u> <u>M.Kn.</u> <u>NIDN: 0103107703</u></p>

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Berikut merupakan logo dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/IBAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : PERCIS IMMANUEL HAREFA
NPM : 2006200076
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA
BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 12 November 2024

DOSEN PEMBIMBING

Dr. RAHMAT RAMADHANI S.H., M.H.

NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis, Tanggal 9 Januari 2025**, Pukul 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : PERCIS IMMANUEL HAREFA
NPM : 2006200076
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Dinyatakan : (-A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bidang **Hukum Acara**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
2. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.,
3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.

1.
 2.
 3.
-



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SE/RAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Dila mentawak surat ini agar diabotokan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : PERCIS IMMANUEL HAREFA
NPM : 2006200076
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 10 November 2024

Saya yang menyatakan,



PERCIS IMMANUEL HAREFA

NPM: 2006200076



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi surat kabar disekitar
kota dan lingkungannya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Percis Immanuel Harefa
NPM : 2006200076
Program Studi/Bagian : Hukum/Hukum Acara
Judul Skripsi : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah
Di Kantor Pertanahan Kota Medan

Pembimbing : Dr. Rahmat Ramadhani S.H, M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	15 Juli 2024	Bimbingan Judul	
2	22 Juli 2024	Bimbingan Proposal	
3	29 Agustus 2024	ACC Seminar Proposal	
4	9 September 2024	Bimbingan Bab I	
5	16 September 2024	Bimbingan Bab II	
6	23 Sep 2024	Bimbingan Bab III	
7	7 Oktober 2024	Bimbingan Bab IV	
8	21 Okt 2024	Revisi Daftar Pustaka	
9	6 November 2024	ACC Diujikan	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Medan, 6 November 2024

Dosen Pembimbing

Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H.
NIDN: 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : PERCIS IMMANUEL HAREFA
NPM : 2006200076
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

PENDAFTARAN : TANGGAL, 12 NOVEMBER 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

NIDN: 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Dikembangkan oleh: [umsu.ac.id](#) rektor@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : PERCIS IMMANUEL HAREFA
NPM : 2006200076
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ACARA
Judul Skripsi : MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI S.H., M.H.
NIDN: 0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 12 November 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**. Tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara untuk mendapatkan gelar S.H.(Sarjana Hukum).
2. Terimakasih kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal S.H.,M.Hum., Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin S.H., M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi S.H., M.H. serta Bapak Dr. Mhd.Teguh Syuhada Lubis S.H.,M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum atas kesempatannya kepada saya untuk

menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Terimakasih saya sebanyak-banyaknya dan hormat saya kepada Bapak Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H. selaku Pembimbing saya yang telah membimbing saya dengan penuh kesabaran dan perhatian memberikan arahan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Terimakasih juga kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan ilmu pelajaran dan pelayanan selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum UMSU.
5. Terimakasih penulis khususkan kepada orangtua tercinta, ayah Yuniman Harefa dan ibu Rismawati Harefa, serta kepada kakak saya Grestaniarti Harefa yang selalu mendukung secara moril dan materiil sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan untuk mendapatkan gelar sarjana.
6. Terimakasih penulis sampaikan juga kepada para pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan tempat penelitian ini dilakukan, yang telah menerima penulis dalam melakukan penelitian serta membantu memberikan masukan dan saran sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi isi maupun penulisan. Untuk itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca akan penulis terima dengan senang hati sebagai perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap skripsi ini dapat

memberikan manfaat bagi pembaca dan pengembangan ilmu pengetahuan,
khususnya dalam bidang hukum.

Medan, 10 September 2024
Hormat Saya
Penulis,

Percis Immanuel Harefa
NPM: 2006200076

ABSTRAK

MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA BATAS BIDANG TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

PERCIS IMMANUEL HAREFA

NPM: 2006200076

Penyelesaian sengketa batas bidang tanah merupakan salah satu masalah penting dalam administrasi pertanahan di Indonesia, khususnya di Kota Medan. Sengketa ini sering terjadi akibat ketidakjelasan batas-batas lahan yang dimiliki oleh masyarakat dan ketidaksesuaian data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan serta pengaruhnya dalam mengatasi masalah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan analisis kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, studi kepustakaan, serta pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah. Proses penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan diatur oleh beberapa aturan yakni: a) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960; b) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah dirubah dengan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; c) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penelitian ini menemukan bahwa proses penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan melibatkan beberapa tahapan, mengikuti ketentuan umum yang berlaku di Indonesia, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 yaitu: a) Pengaduan; b) Pemeriksaan Dokumen; c) Penanganan Sengketa; dan d) Penyelesaian sengketa

Kata Kunci: Mekanisme, Penyelesaian Sengketa, Tanah, Kota Medan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. RumusanMasalah	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional.....	7
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	12
3. PendekatanPenelitian	13
4. Sumber Data Penelitian.....	14
5. Alat Pengumpul Data	15
6. Analisis Data	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah dan Hak Atas Tanah	17
B. Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan	20
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan	24
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan	25
2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.....	29
D. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Medan	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah di BPN Medan	34
1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960	35
2. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	37
3. Permen ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020	42
4. Peraturan Pemerintah PP Nomor 18 Tahun 2021	45
B. Faktor – Faktor Terjadinya Sengketa Batas Bidang Tanah di Kota Medan.....	46
1. Kurangnya Respon dan Transparansi Informasi di Masyarakat	50
2. Tanah Tetap Sedangkan Penduduk Bertambah.....	52
3. Nilai Ekonomis Tinggi dan Kemiskinan Banyak.....	53
4. Faktor Lainnya Penyebab Sengketa Pertanahan di Kota Medan	55
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah di BPN Medan	56
1. Pengaduan	56

2. Pemeriksaan Dokumen.....	59
3. Penanganan Sengketa.....	60
4. Penyelesaian Sengketa	66
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah berperan penting bagi kehidupan manusia. Tanah sebagai tempat tinggal manusia menjadi dasar untuk pembangunan permukiman, infrastruktur, dan fasilitas umum. Tanah mendukung stabilitas bangunan dan fondasi, memberikan tempat untuk kegiatan sosial dan ekonomi, serta menjadi landasan bagi pengembangan komunitas dan kawasan perkotaan. Pentingnya tanah dalam pemenuhan kebutuhan manusia menuntut pengelolaan yang bijaksana agar dapat mempertahankan keseimbangan ekologis dan ketersediaan sumber daya tanah untuk generasi seterusnya.¹

Tanah merupakan kebutuhan pokok (primer) bagi manusia untuk melangsungkan hidup dan kehidupannya. Tanpa tanah, seseorang tidak akan dapat melakukan hak-hak hidupnya secara normal dan aman seperti orang lain yang mempunyai tanah. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan. Selain membutuhkan tanah, manusia hidup juga memerlukan air. Air lazimnya berada dalam perut bumi/ dalam bumi, atau bahkan manusia juga memerlukan sesuatu yang ada di atas permukaan bumi (ruang angkasa).²

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang

¹Nurus Zaman, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 4

²*Ibid.*, halaman 5

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Di Indonesia yang menjadi parameter hukum pertanahan nasional adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA) yang mengatur hampir semua hak-hak atas tanah.⁴ Pemberlakuan UUPA di Indonesia menjadi titik tolak penetapan tujuan yang ingin dicapai sebagaimana yang diamanahkan dalam Konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu menjadikan tanah sebagai sumber sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penjelasan Umum angka 1 UUPA menegaskan tujuan UUPA yaitu: “Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hokum agrarian nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur”.⁵

Substansi UUPA bermuatan norma kewenangan (*bevoegdheidsnorm*) yang diatribusikan kepada negara sebagai subjek hokum untuk melakukan perbuatan hokum terhadap sumber daya alam (bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya). Norma ini yang memposisikan UUPA sebagai regulasi fundamen dalam hukum agraria di Indonesia.⁶ Terdapat beberapa prinsip

³Rahmat Ramadhani. (2017). “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, No.1, halaman 139

⁴Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Di Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Press, halaman 3

⁵*Ibid.*, halaman 24

⁶Rahmat Ramadhani, 2024, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan: UMSUPress, hlm. 20

pelaksanaan UUPA yaitu: a) Prinsip kebangsaan; b) Prinsip hak menguasai negara; c) Prinsip fungsi social hak atas tanah; d) Prinsip hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan dengan bumi, air, dan ruang angkasa; e) Prinsip persamaan; f) Prinsip *landreform* dan; g) Prinsip tata guna tanah.⁷

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak Bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak Bangsa Indonesia atas tanah.⁸

Kebutuhan manusia akan tanah mengakibatkan permasalahan pertanahan terjadi dan dialami pada seluruh lapisan masyarakat Indonesia, kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat, dan peningkatan ketersediaan lahan yang tidak seimbang mempunyai implikasi serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan antara masyarakat yang memanfaatkan tanah untuk kepentingannya.⁹

Permasalahan pertanahan yang timbul mengakibatkan terjadinya sengketa dan konflik. Konflik adalah situasi dimana dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan. Apabila para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya maka akan timbul sengketa.¹⁰Sengketa pertanahan atau *land dispute* adalah pertikaian atau perselisihan yang menjadikan

⁷*Ibid.*, halaman 29

⁸Muhammad Yusrizal. (2017). “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, No.1, hlm. 118

⁹Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia) , halaman 1

¹⁰Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Bandung : PT Refika Aditama, halaman 158

(hak) tanah sebagai objek persengketaan. Sengketa pertanahan dapat memiliki dampak serius, termasuk konflik sosial, ketidak pastian hukum, dan penghambatan pembangunan. Hal ini juga dapat merugikan pihak yang terlibat secara ekonomi dan emosional.¹¹

Pemerintah menjamin terselenggaranya kewajiban negara untuk menjamin hak warga Negara Indonesia dalam urusan pertanahan, maka telah diterbitkan Peraturan Presiden RI Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang diikuti dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang mengatur urusan dalam bidang pertanahan, dimana Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang. Badan Pertanahan Nasional adalah institusi yang berwenang mengatur masalah dalam bidang pertanahan di Indonesia. Perkembangan hukum penanganan kasus pertanahan saat ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020), yang menjelaskan tentang sengketa pertanahan, yaitu meliputi: 1) Sengketa Pertanahan; 2) Konflik Pertanahan; dan 3) Perkara Pertanahan.¹²

Permasalahan pertanahan sesuai dengan penelitian ini, yakni di Kota Medan tidak hanya menimbulkan keresahan di kalangan masyarakat, namun juga berdampak besar terhadap kinerja pemerintah. Mengatasi masalah pertanahan diperlukan upaya penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, baik secara

¹¹*Ibid.*, halaman 159

¹²Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Di Indonesia dan Perkembangannya*, *Op.cit*, halaman 196

litigasi (pengadilan) maupun non litigasi. Merujuk pada Pasal 1 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang bertanggung jawab kepada Menteri yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, memberi kewenangan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota untuk menangani masalah pertanahan.¹³

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 maka Kantor Pertanahan Kota Medan juga mempunyai wewenang untuk menyelesaikan masalah, sengketa dan konflik pertanahan. Tugas pokok Kantor Pertanahan adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan, selanjutnya dalam Pasal 1 angka 26 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, menjelaskan tugas dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Seksi V adalah unit kerja pada Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mendorong peneliti untuk melakukan penelitian mengenai, “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan”. Penelitian ini penting karena

¹³Nabilla Nastiti Dewi, & Herma Setiasih. (2024). “Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020”. DEKRIT: Jurnal Magister Ilmu Hukum, No.1 Vol.14, halaman 76.

sengketa batas tanah merupakan masalah umum yang dapat menyebabkan konflik dan ketidakpastian hukum. Dengan memahami bagaimana kantor pertanahan menangani sengketa ini, peneliti dapat menilai efektivitas prosedur yang ada dan mengidentifikasi hal yang perlu diperbaiki. Tujuannya adalah untuk meningkatkan kepastian hukum, memperbaiki sistem penyelesaian sengketa, dan berkontribusi pada pengembangan hukum agraria yang lebih baik di Indonesia.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, adapun rumusan masalah demi tercapainya tujuan penelitian, yaitu :

- a. Bagaimana pengaturan hukum dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan?
- b. Bagaimana faktor-faktor terjadinya sengketa batas bidang tanah yang terjadi di Kota Medan?
- c. Bagaimana mekanisme dan prosedur yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah?

2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa batas bidang tanah di kota Medan.
- c. Untuk mengetahui prosedur dan proses penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini meliputi, yaitu :

- a. Secara Teoritis; Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan referensi yang bermanfaat bagi masyarakat umum dan menambah pengetahuan bagi mahasiswa sebagai bahan kajian hukum, sesuai topik penelitian mekanisme penyelesaian sengketa batas bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Secara Praktis; Penelitian ini dapat menjadi bahan acuan untuk kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat dalam bidang hukum demi tercapainya keadilan dan kesejahteraan sosial serta mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa batas bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional secara singkat merujuk pada cara yang spesifik dan terukur untuk mengukur atau mendefinisikan suatu konsep atau variabel dalam konteks penelitian atau kegiatan tertentu. Definisi operasional biasanya digunakan untuk menghindari ambiguitas atau interpretasi yang berlebihan dan memastikan bahwa konsep yang diteliti dapat diukur dan diamati dengan jelas.¹⁴ Sesuai dengan judul penelitian ini yaitu Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan, maka definisi operasional penelitian sebagai berikut :

1. Yang dimaksud dengan mekanisme dalam penelitian ini yaitu merujuk pada proses atau cara kerja yang digunakan untuk menjelaskan bagaimana suatu

¹⁴Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan Dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan : Pustaka Prima, halaman 5

fenomena atau peristiwa terjadi atau beroperasi. Ini dapat merujuk pada serangkaian langkah atau proses yang terlibat dalam menciptakan suatu hasil atau kejadian tertentu. Dalam berbagai konteks, mekanisme dapat mengacu pada proses fisik, biologis, kimia, atau bahkan psikologis yang mengatur atau menjelaskan bagaimana suatu sistem berfungsi atau bereaksi terhadap stimulus tertentu. Dalam ilmu pengetahuan, mekanisme sering digunakan untuk menjelaskan hubungan sebab-akibat antara variabel atau fenomena yang diamati.

2. Yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dalam penelitian ini adalah cara penyelesaian perselisihan atau konflik antara dua pihak atau lebih yang memiliki ketidak sepakatan atau perbedaan pendapat terhadap suatu hal tertentu. Sengketa dapat terjadi dalam berbagai konteks, baik itu dalam hubungan personal, keluarga, bisnis, maupun antar negara. Sengketa umumnya melibatkan perbedaan kepentingan, nilai, atau tujuan antara pihak-pihak yang terlibat, dan seringkali memerlukan proses penyelesaian khusus untuk mencapai kesepakatan atau resolusi yang memuaskan semua pihak yang terlibat. Proses penyelesaian sengketa bisa melalui negosiasi, mediasi, arbitrase, atau melalui jalur hukum formal seperti pengadilan.
3. Yang dimaksud dengan batas bidang tanah dalam penelitian ini merujuk pada garis atau pembatas yang menandai batas atau batas-batas fisik suatu properti tanah. Ini biasanya ditetapkan melalui survei tanah yang dilakukan oleh profesional di bidang survei atau penentuan batas properti. Batas bidang tanah dapat diwakili oleh berbagai jenis fitur fisik, seperti pagar, tembok, pagar

hidup, parit, sungai, atau bahkan penanda tanah buatan manusia seperti tanda batas atau tiang batas. Identifikasi dan pemeliharaan batas properti yang jelas adalah penting untuk menghindari sengketa dan konflik yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

4. Yang dimaksud dengan kantor pertanahan kota medan dalam penelitian ini adalah lembaga pemerintah yang bertanggungjawab atas administrasi dan pengaturan aspek-aspek terkait tanah dalam lingkup wilayah kota medan. Tugas utama kantor pertanahan meliputi pemetaan, pencatatan, dan pemeliharaan data tanah, serta penerbitan dan pengelolaan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan, pemindahan, dan pemanfaatan tanah.

C. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian adalah kemampuan suatu penelitian untuk memberikan kontribusi yang baru, orisinal, dan tidak terduga terhadap pengetahuan atau pemahaman di bidangnya. Hal ini mencakup aspek kebaruan, orisinalitas, dan relevansi temuan penelitian terhadap isu atau pertanyaan penelitian yang diajukan. Dalam konteks akademik, keaslian penelitian menjadi kriteria penting dalam menilai kualitas suatu karya ilmiah.¹⁵ Berikut beberapa penelitian yang relevan dengan penelitian ini, yaitu :

1. Skripsi, Penelitian yang dilakukan oleh NURUL AFIFAH SIREGAR, NPM: 1806200088. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2022, dengan judul skripsi: “MEKANSIME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH GARAPAN DI SUMATERA

¹⁵Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, halaman 110

UTARA (Studi Di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara)”. Skripsi ini menggunakan penelitian empiris di Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara dengan pokok permasalahan yang sama tentang penyelesaian sengketa yang lebih spesifik tentang tanah garapan.

2. Skripsi, Penelitian yang dilakukan oleh KRISTIANI SIMANGUNSONG, NPM:1706200184. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2021 dengan judul skripsi: “MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NO. 11 TAHUN 2016 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan)”. Penelitian dalam skripsi ini yakni secara empiris dengan pokok pembahasan yang sama yaitu penyelesaian sengketa di kantor pertanahan secara umum yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.
3. Skripsi, Penelitian yang dilakukan oleh CINDY CINTAMI, NPM: 1706200168. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2021 yang berjudul: “MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH TERHADAP PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN)”. Penelitian dalam skripsi ini dilakukan secara empiris, dengan pokok pembahasan yang sama tentang penyelesaian sengketa dengan spesifikasi pengadaan tanah.

Penelitian Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Medan, perbedaanya dengan beberapa penelitian yang disebutkan di atas adalah penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari wawancara dengan pihak-pihak terkait di Kantor Pertanahan Kota Medan sehingga dapat memberikan pandangan yang komprehensif dan spesifik mengenai penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kota Medan.

D. Metode Penelitian

Metode adalah serangkaian langkah atau prosedur yang sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu.¹⁶ Metode dalam arti umum merupakan studi yang logis dan sistematis tentang prinsip dasar yang mengarahkan penelitian ilmiah, atau prinsip-prinsip dasar untuk melakukan penelitian.¹⁷ Metode merupakan teknik pengumpulan data, analisis data, serta interpretasi hasil.¹⁸ Metode juga dapat merujuk pada menguraikan proses penelitian yang merupakan kegiatan yang berkaitan dan berkesinambungan.¹⁹ Berikut adalah metode yang digunakan dalam penelitian ini:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan yakni secara hukum empiris. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang penerapan hukum, dampak kebijakan hukum, atau perilaku

¹⁶*Ibid.*, halaman 8

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 9

¹⁸Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, halaman 47

¹⁹Elisabeth Nurhaini Butarbutar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman. 10

aktor hukum dalam praktiknya di masyarakat.²⁰ Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian dalam ilmu hukum yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data empiris untuk memahami dan menjelaskan fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat.²¹ Penelitian hukum empiris menggunakan metode ilmiah untuk mengamati, mengukur, dan menganalisis fakta-fakta yang terjadi di lapangan atau dalam konteks nyata.²² Penelitian hukum empiris menitik beratkan pada perilaku masyarakat dan norma yang ada.²³

2. Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini yang digunakan berdasarkan sifatnya yaitu deskriptif analitis. Penelitian deskriptif yaitu bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁴ Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau didalam kerangka menyusun teori-teori baru (hasil analisis).²⁵ Penelitian yang bersifat deskriptif untuk membuktikan kebenaran diperlukan data, yang dapat berupa sampel sesuai dengan keadaan yang diteliti.²⁶ Pada penelitian deskriptif peneliti harus mempunyai data

²⁰SoerjonoSoekanto, *Op.cit.*, halaman 50

²¹Muhaimin, *Op.cit.*, halaman 83

²²Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, halaman 86

²³Elisabeth NurhainiButarbutar, *Op.cit.*, halaman 98

²⁴Muhaimin, *Op.cit.*, halaman 26

²⁵SoerjonoSoekanto, *Op.cit.*, halaman 10

²⁶Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, halaman 59

awal atau mempunyai pengetahuan awal tentang masalah yang akan diteliti sehingga penelitian dilakukan menggunakan teori atau hipotesa.²⁷

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian hukum dalam penelitian ini, untuk keperluan praktik hukum menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menggunakan undang-undang sebagai referensi dalam memecahkan isu hukum agar mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang bagaimana hukum bekerja dalam praktik dan dampaknya terhadap masyarakat.²⁸ Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas (diteliti).²⁹ Pendekatan terhadap sistematis hukum dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Tujuan pokoknya adalah untuk melakukan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok/dasar hukum yaitu: masyarakat hukum; subyek hukum; peristiwa hukum; hubungan hukum; dan obyek hukum.³⁰ Penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan sejauh mana perundang-undangan tertentu serasi secara vertikal atau keserasian secara horizontal apabila menyangkut perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama.³¹

²⁷Elisabeth NurhainiButarbutar, *Op.cit.*, halaman 68

²⁸Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, halaman 136

²⁹Muhaimin, *Op.cit.*, halaman 56

³⁰Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 93

³¹Elisabeth NurhainiButarbutar, *Op.cit.*, halaman 93

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian yuridis empiris ini adalah bersumber dari data primer yang diambil melalui wawancara langsung kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh di lapangan dengan melakukan wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan.
- b. Sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum terkait tentang tanah berupa peraturan perundang-undangan, yakni: a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3); b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020); e) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.

- 2) Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah dan tulisan-tulisan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Studi lapangan (*field reseach*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tetulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian ke Kantor Pertanahan Kota Medan, untuk mendapatkan data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
- b. Studi kepustakaan (*library reseach*) yang dilakukan dengan cara, yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan Perpustakaan Khusus(Data dari Kantor Pertanahan Kota Medan) dan perpustakaan Universitas Muhammdiyah Sumatera utara (UMSU) untuk memenuhi data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dubuthkan dalam penelitian ini.

6. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah proses memahami dan menafsirkan data non-angka seperti teks, gambar, atau suara.³² Penelitian kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.³³ Penelitian kualitatif berusaha untuk menemukan penjelasan mengenai suatu fenomena menggunakan data sekunder dan bertujuan untuk mencari kebenaran berdasarkan data yang diperoleh.³⁴ Analisis kualitatif melibatkan pemilahan, klasifikasi, dan interpretasi data untuk mengidentifikasi objek yang tertuju pada manusia, dan institusi dimana penelitian ini dilakukan, serta pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan.³⁵ Hasilnya digunakan untuk menyusun temuan dalam laporan atau presentasi yang sesuai dengan konteks penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif analisis yang langsung melakukan studi lapangan Di Kantor Pertanahan Kota Medan.

³²Muhaimin, *Op.cit.*, halaman 68

³³Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, halaman 32

³⁴Elisabeth NurhainiButarbutar, *Op.cit.*, halaman 68

³⁵Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 78

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah dan Hak Atas Tanah

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari hidup dan kehidupan manusia. Tanah merupakan kebutuhan pokok (primer) bagi manusia untuk melangsungkan hidup dan kehidupannya. Tanpa tanah, seseorang tidak akan dapat melakukan hak-hak hidupnya secara normal dan aman seperti orang lain yang mempunyai tanah. Sehingga hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang secara hukum berisikan penguasaan dan pemilikan. Selain membutuhkan tanah, manusia hidup juga memerlukan air. Air lazimnya berada dalam perut bumi/ dalam bumi, atau bahkan manusia juga memerlukan sesuatu yang ada di atas permukaan bumi (ruang angkasa).³⁶

Hierarki atau tatanan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional terlihat seperti tingkatan sebagai berikut: 1) Hak bangsa Indonesia; 2) Hak menguasai negara; 3) Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang adat menurut kenyataan masih ada; 4) Hak-hak individual/perorangan, yang semuanya berunsur perdata.³⁷ Sehingga dapat dipahami secara umum hak atas tanah merupakan hak yang bersumber dari pengakuan negara kepada perseorangan ataupun kelompok, atau termasuk dalam kategori hak yang dilekatkan. Hal mana diikuti oleh kewajiban untuk memelihara, mengolah, menjaga batas-batas yang ada dan menghormati keberadaan hak individu lain.

³⁶Nurus Zaman, *Op.cit.*, halaman 4

³⁷Yulia Mirwati & Yontri Faisal, 2021, *Penyewaan Tanah Oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, halaman 159

Di Indonesia yang menjadi parameter hukum pertanahan nasional adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria (disebut UUPA) yang mengatur hampir semua hak-hak atas tanah. Pemegang hak-hak atas tanah dapat mempergunakan kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang dimiliki, hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menegaskan: “ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Pengertian penggunaan hak atas apa yang ada dalam bumi maupun di atas bumi dibatasi oleh undang- undang. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Tujuan pokok dari pemberlakuan hukum agraria pada dasarnya semata-mata untuk menjamin kepentingan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, namun dalam kenyataannya tujuan yang amat penting itu belum dirasakan secara benar oleh lapisan masyarakat, terutama yang hidup di daerah terpencil.³⁸

³⁸*Ibid.*, halaman 5

UUPA mengatur beberapa macam hak atas tanah tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang terdiri dari: a) Hak milik; b) Hak guna usaha; c) Hak guna bangunan; d) Hak pakai; e) Hak sewa; f) Hak membuka tanah; g) Hak memungut hasil hutan; dan h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.³⁹

Dalam perspektif hukum pertanahan nasional, penguasaan hak atas tanah dikategorikan sebagai penguasaan hak atas tanah secara yuridis dan penguasaan hak atas tanah secara fisik. Dalam pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.⁴⁰

Penguasaan secara yuridis ada juga yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara yuridis, misalnya kreditor

³⁹Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : KENCANA, halaman 30

⁴⁰Rosmidah. (2013). "Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia". *INOVATIF :Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6 No.2, halaman 65

(bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis ber aspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat(3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.⁴¹

B. Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan

Sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* diartikan sebagai pertikaian atau perselisihan yang menjadikan (hak) tanah sebagai objek persengketaan. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai: a) Keabsahan suatu hak; b) Pemberian hak atas tanah; c) Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi BPN.⁴²

Berdasarkan tipologinya, penyebab terjadinya permasalahan pertanahan di tengah masyarakat beragam jenisnya, yaitu antara lain:

1. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (Tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.

⁴¹*Ibid.*, halaman 66

⁴²Nia Kurniati, *Op.cit.*, halaman 160

2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
3. Sengketa waris, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
4. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
5. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki Sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.
6. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan Sertifikat hak atas tanah pengganti.
7. Akta Jual Beli Palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu.
8. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
9. Tumpang tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
10. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.⁴³

Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (*privat* atau *public*), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan,

⁴³Rahmat Ramadhani, 2018, *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: UMSU Press, halaman 187

pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek sosial budaya. Beberapa jenis konflik dalam pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumber daya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
2. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena pola perilaku atau interaksi yang destruktif; kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang; kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama;
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negatif;
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.⁴⁴

Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di BPN RI.⁴⁵ Sengketa tanah merupakan masalah yang sering terjadi dan bisa disebabkan oleh berbagai faktor. Berikut adalah beberapa faktor utama yang menyebabkan sengketa tanah:

1. Ketidakjelasan kepemilikan tanah, kurangnya dokumen resmi atau sertifikat kepemilikan tanah yang jelas dan sah bisa menyebabkan sengketa karena ada banyak pihak yang mengklaim tanah yang sama.
2. Tumpang tindih sertifikat, sertifikat ganda atau tumpang tindih sertifikat kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber sengketa karena dua atau lebih pihak memiliki dokumen yang sah atas tanah yang sama.

⁴⁴Nia Kurniati, *Op.cit.*, halaman 168

⁴⁵Rahmat Ramadhani, *Op.cit.*, *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, halaman 185

3. Pewarisan tanah, sengketa sering terjadi di antara anggota keluarga terkait pembagian warisan tanah. Ketidak sepakatan mengenai siapa yang berhak atas bagian tertentu dari tanah bisa memicu konflik.
4. Penggarapan tanah tanpa izin, penggunaan atau penggarapan tanah oleh pihak yang tidak berhak tanpa izin pemilik bisa menimbulkan sengketa.
5. Pemalsuan dokumen, pemalsuan dokumen tanah seperti sertifikat, akta jual beli, atau surat keterangan tanah bisa menyebabkan sengketa, terutama jika pihak-pihak yang terlibat tidak menyadari adanya dokumen palsu.
6. Perubahan batas tanah, perubahan atau pergeseran batas tanah tanpa persetujuan semua pihak yang terkait bisa menimbulkan konflik.
7. Pengabaian hukum adat, di beberapa daerah, hukum adat masih sangat dihormati dan dipatuhi. Pengabaian atau pelanggaran terhadap hukum adat terkait kepemilikan dan penggunaan tanah bisa menimbulkan sengketa.
8. Kebijakan pemerintah, kebijakan pemerintah, seperti pengadaan tanah untuk proyek publik tanpa kompensasi yang adil, bisa menyebabkan sengketa antara pemerintah dan warga.
9. Spekulasi tanah, praktik spekulasi tanah oleh pihak-pihak tertentu yang membeli tanah dengan harga murah untuk dijual kembali dengan harga tinggi bisa menyebabkan sengketa, terutama jika melibatkan pengusiran penduduk asli.
10. Masalah perizinan dan tata ruang, ketidak sesuaian antara izin yang diberikan oleh pemerintah dengan rencana tata ruang bisa menyebabkan konflik, terutama jika tanah tersebut digunakan untuk tujuan yang berbeda dari yang direncanakan.⁴⁶

Badan Pertanahan Nasional menjabarkan pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan tanah selain melibatkan perorangan juga terdapat badan hukum dan instansi pemerintah, yaitu: a) Orang perorangan; b) Perorangan dengan Badan Hukum; c) Perorangan dengan Instansi Pemerintah; d) Badan Hukum dengan Badan Hukum; e) Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah; f) Badan Hukum dengan Masyarakat; g) Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah/BUMN; h) Instansi Pemerintah dengan Masyarakat; i) Masyarakat dengan Masyarakat.⁴⁷

Berdasarkan uraian di atas dapat dikemukakan bahwa sengketa tentang objek pertanahan merupakan perselisihan yang ditimbulkan pada objek tanah yang telah dilakukan inventarisasi atau pencatatan serta menjadikan dokumen

⁴⁶Elza Syarief, *Op.cit.*, halaman 8

⁴⁷Nia Kurniati, *Op.cit.*, halaman 167

administrasi pertanahan sebagai bahan utama dalam pemeriksaan, sementara konflik pertanahan lebih cenderung kepada suatu objek tanah yang masih belum terdata atau terdaftar pada instansi Badan Pertanahan Negara (BPN). Sementara Perkara Pertanahan adalah perkara tentang objek tanah yang menjadi kewenangan lembaga peradilan namun penanganan penyelesaian dilakukan secara bersama dengan instansi BPN. Sengketa pertanahan cenderung dapat diselesaikan melalui cara-cara yang lebih humanis dan mengedepankan asas musyawarah untuk berdamai, sementara konflik cenderung melahirkan perilaku negatif yang mengarah pada peristiwa pidana, sementara perkara pertanahan diselesaikan melalui putusan lembaga peradilan.

C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Sengketa merupakan ketidak sepakatan terhadap fakta atau hukum, konflik antar pandangan hukum atau konflik antar kepentingan dari dua pihak. Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah.

Sengketa tanah terjadi akibat beberapa faktor berikut:

1. Peraturan atau kaidah yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian antar peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia dalam masyarakat;
4. Data tanah yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas dalam menyelesaikan sengketa tanah;
7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.⁴⁸

⁴⁸Hendri Jayadi, *et.al.* (2023). "Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia". *Jurnal ComunitA Servizio*, No.1 ,halaman 1055

Secara empiris, apabila terjadi suatu sengketa tanah, pejabat setempat dapat segera menyelesaikan sengketa tersebut dan hasil penyelesaian tersebut dapat menghasilkan hasil yang diterima oleh para pihak yang bersengketa. Kondisi ini kemudian melahirkan reformasi agraria dan sekaligus membawa perkembangan masyarakat. Reformasi agraria yang mendahului perkembangan politik pertanahan tentunya harus dimulai dengan perkembangan hukum pertanahan sebagai bagian dari tatanan hukum nasional. Namun, pembangunan tersebut harus terus didasarkan pada prinsip-prinsip dasar UUPA sebagai ketentuan utama hukum nasional. Dalam peraturan perundang-undangan Indonesia, terdapat beberapa pengaturan tentang penyelesaian sengketa pertanahan yakni sebagai berikut:

1. Pasal 3 (g), Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang BPN yang mendelegasikan penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan kepada BPN.
2. Kewenangan Kementerian Agraria dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Secara lebih lanjut, Pasal 28 dan 29 dari peraturan ini memberikan mandat tentang kewenangan sebagai mana disebut di muka, kepada Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang bertanggungjawab langsung kepada menteri.
3. Peraturan Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁴⁹

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Pengadilan adalah tempat di mana anggota masyarakat dapat mencari keadilan ketika mereka merasa hak dan kepentingan mereka telah dilanggar, baik oleh pihak yang berwenang maupun anggota masyarakat. Pengadilan sangat diharapkan oleh para pencari keadilan, yang dapat berfungsi sebagai:

⁴⁹Nia Kurniati, *Op.cit.*, halaman 176

1. Sebagai “katup penekan” atau *pressure valve* atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban umum;
2. Sebagai “*the last resort*”, yakni tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan, sehingga pengadilan masih diandalkan sebagai badan yang berfungsi menegakan kebenaran dan keadilan;
3. Sebagai “penjaga kemerdekaan masyarakat” (*in guarding the freedom of society*);
4. Sebagai “wali masyarakat” (*are regarding as costudian of society*);
5. Sebagai “pelaksana penegakan hukum” (*judiciary as the upholders of the rule of law*).⁵⁰

Kedudukan pengadilan di Indonesia sebagai pengemban kekuasaan kehakiman mempunyai sifat kemandirian atau *independence of the judiciary* yang diamanatkan dalam Pasal 24 UUD 1945, yang mengandung tuntutan pokok kemandirian kekuasaan kehakiman, yaitu: 1) Menegakkan peradilan yang “imparsial” dalam arti bebas sepenuhnya dari pengaruh pihak-pihak yang berperkara; 2) Bebas dari pengaruh dan genggaman eksekutif atau “*independence from the executive power*”.⁵¹

a. Sengketa Pertanahan Kompetensi Peradilan Umum

Sengketa tanah merupakan sengketa perdata yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak Penggugat dan pihak Tergugat yang bersengketa. Barang siapa yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain, maka yang bersangkutan apabila menghendaki penyelesaian melalui pengadilan, menurut Pasal 118 *Herziene Indonesich Reglement (HIR)* /Pasal 142 *Rechtreglementvoor de Buitengewesten (Rbg)* harus mengajukan gugatan dengan permohonan agar pengadilan memanggil

⁵⁰*Ibid.*, halaman 177

⁵¹*Ibid.*, halaman 178

kedua belah pihak untuk menghadap di muka sidang pengadilan untuk diperiksa sengketanya atas dasar gugatan tersebut.⁵²

Tuntutan hak yang dalam Pasal 118 ayat (1) (HIR), (Pasal 142 ayat (1) Rbg) disebut sebagai tuntutan perdata (*burgerlijkevordering*) yakni tuntutan yang mengandung sengketa dan lazimnya disebut gugatan. Gugatan dapat dapat diajukan secara tertulis (Pasal 118 ayat 1 HIR, Pasal 142 ayat 1 Rbg) maupun secara lisan (Pasal 120 HIR, Pasal 144 ayat 1 Rbg). HIR dan Rbg hanya mengatur tentang caranya mengajukan gugatan, sedangkan persyaratan mengenai isi daripada gugatan tidak ada ketentuannya. Persyaratan mengenai isi gugatan dijumpai dalam Pasal 8 No. 3 *Reglement of de Rechtsvordering* (RV) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat: a) Identitas dari para pihak; b) Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari tuntutan atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi*; c) Tuntutan atau *petitum*.⁵³

b. Sengketa Pertanahan Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara

Sengketa hukum di bidang pertanahan yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara adalah melibatkan antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, masuk dalam lingkungan peradilan Tata Usaha Negara terutama berkenaan dengan pembatalan sertifikat sebagai produk badan Tata Usaha Negara. Sengketa tanah yang merupakan sengketa tata usaha negara

⁵²Mhd. Teguh Syuhada Lubis. (2019). "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, No.1, halaman 43

⁵³Nia Kurniati, *Op.cit.*, halaman 180

timbul akibat dikeluarkannya keputusan-keputusan yang mengakibatkan timbulnya sengketa. Keputusan-keputusan yang sering menyebabkan sengketa pada umumnya adalah perbuatan (hukum) administrasi yang mengandung kekurangan (kesalahan, kekeliruan, keterlambatan, keganjilan, keanehan) di dalam keputusannya.⁵⁴

Perbuatan hukum administrasi yang mengandung kekurangan tersebut bentuknya bermacam-macam, yang dapat digolongkan sebagai berikut:

- 1) Perbuatan hukum itu dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya (proseduril);
- 2) Perbuatan hukum itu dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum/ melanggar moral/ etika/ tata susila;
- 3) Perbuatan hukum itu dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan, serta pengaruh negatif dari pihak ketiga;
- 4) Perbuatan hukum itu dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh urusan;
- 5) Perbuatan hukum itu dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan cara-cara atau bentuk-bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya, akan tetapi ditambah dengan syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya;
- 6) Perbuatan hukum yang dilakukan oleh organ administrasi tersebut tidak jelas wewenangnya, baik mengenai materi atau urusan yang diputuskan.⁵⁵

⁵⁴*Ibid.*, halaman 181

⁵⁵*Ibid.*, halaman 182

2. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Penyelesaian sengketa di Indonesia di atur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, secara normatif model penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur di luar pengadilan, selain penyelesaian sengketa secara konvensional melalui jalur pengadilan. Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah kehendak bebas yang teratur dari pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan pilihannya di luar Hakim Negara, hal ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, dalam Penjelasan Pasal 3 dinyatakan bahwa penyelesaian perkara di luar pengadilan atas dasar perdamaian atau wasit (arbitrase) tetap diperbolehkan. Dan pada gilirannya di dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan dalam Pasal 38 ayat (1) bahwa, "selain Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta Mahkamah Konstitusi terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman." Selanjutnya, di dalam Pasal 58 dinyatakan bahwa, "upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa".⁵⁶

Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 beberapa pranata pilihan Penyelesaian Sengketa secara damai yang dapat ditempuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa adalah dengan menggunakan pranata: 1) Konsultasi; 2) Negosiasi; 3) Mediasi; 4) Konsiliasi; 5) Penilaian ahli; 6) Arbitrase. Pranata Penyelesaian Sengketa Alternatif pada dasarnya merupakan suatu bentuk

⁵⁶*Ibid.*, halaman 184

penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Sebagai konsekuensi dari kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut, Alternatif Penyelesaian Sengketa bersifat sukarela, dan karenanya tidak dapat dipaksakan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya yang bersengketa. Walau demikian sebagai suatu bentuk perjanjian (Alternatif Penyelesaian Sengketa), kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui forum di luar pengadilan harus ditaati oleh para pihak.⁵⁷

Di Indonesia terdapat 5 faktor utama yang memberikan dasar diperlukannya Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia, yaitu sebagai berikut:

- 1) Cara meningkatkan daya saing dalam mengundang penanam modal masuk ke Indonesia. Kepastian hukum termasuk ketersediaan sistem penyelesaian sengketa yang efisien merupakan faktor penting bagi pelaku ekonomi untuk menanamkan modalnya di Indonesia. ADR yang didasarkan pada prinsip kemandirian dan profesionalisme yang dapat menepis keraguan calon investor menanamkan modalnya di Indonesia;
- 2) Tuntutan masyarakat terhadap mekanisme yang efisien dan lebih mampu memenuhi rasa keadilan;
- 3) Meningkatkan andaya kritis masyarakat yang diiringi dengan tuntutan berperan aktif dalam proses pembangunan. Meningkatnya daya kritis masyarakat sejalan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan memberikan akses kepada masyarakat untuk berperan serta dalam penetapan kebijakan;
- 4) Hak masyarakat berperan serta memiliki makna perlunya pengembangan penyelesaian konflik untuk mewedahi perbedaan pendapat yang muncul dari keberansertaan masyarakat tersebut;
- 5) Menumbuhkan iklim persaingan yang sehat bagi lembaga peradilan. Kehadiran lembaga-lembaga ADR dan quasi pengadilan (tribunals) apabila sifatnya pilihan (optimal) maka akan terjadi proses seleksi yang menggambarkan tingkat kepercayaan masyarakat.⁵⁸

⁵⁷*Ibid.*, halaman 185

⁵⁸*Ibid.*, halaman 186

D. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Medan

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah instansi vertikal Kementerian ATR/BPN yang berkedudukan di Kabupaten/Kota sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Tugas fungsi dan kewenangan Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dan penanganan masalah pertanahan di bidang tanah Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020), bersifat subdelegatif. Kantor Pertanahan bertugas dalam lingkup wilayah administrasi pemerintahan daerah dan menyelenggarakan urusan pemerintahan berdasarkan ketentuan hukum yang dasarnya didasarkan oleh pemerintah pusat. Wewenang yang diberikan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota mengenai pertanahan sebatas bersifat lokalitas, dan tidak nasional karena pemerintah daerah merupakan *made bewind* (pemerintahan bersama), bukan otonom daerah.⁵⁹ Kewenangan pertanahan pada pemerintah kabupaten/kota secara garis besar meliputi pembentukan zona ekonomi, alokasi tanah untuk kepentingan sosial, penetapan instrumen kebijakan pertanahan, pengawasan terhadap harga pasar tanah, dan pencadangan terhadap tanah.⁶⁰

Bedasarkan hak menguasai negara atas tanah melahirkan hak atas tanah. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan

⁵⁹Arie Sukanti Hutagalung, 2009, *Kewenangan Pemerintahan Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, halaman 58

⁶⁰*Ibid.*, halaman 169

adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Sebagai tanda bukti hak atas tanah diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pengertian sertipikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti sebagai mana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁶¹

Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan. Kewenangan Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).⁶²

Dari ketentuan di atas ada 2 model kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan dalam pembatalan sertipikat yaitu: (1). Melalui murni upaya

⁶¹Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia GROUP, halaman 33

⁶²Sahnan, M. Arba,& L. Wira Pria Suhartana. (2019). “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”. *Jurnalius : Kajian Hukum dan Keadilan.*, Vol.7 No.3, halaman 438

administrasi di BPN dengan tidak menjalankan putusan pengadilan: dan (2) Perkara hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Lembaga Peradilan khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan menentukan sah tidaknya suatu keputusan atau sertifikat.⁶³

Dalam Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 disebutkan “Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.

Kewenangan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih sebagaimana diuraikan di atas selain kewenangan badan peradilan juga menjadi kewenangan administrasi di BPN sebagaimana di atur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁶⁴

⁶³*Ibid*, halaman 439

⁶⁴*Ibid*, halaman 440

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan

Ruang lingkup pembahasan hukum pertanahan merupakan hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang (manusia/badan hukum) dengan permukaan bumi yaitu tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA), meliputi; hukum tentang hak atas tanah, pendaftaran tanah, hukum peralihan, penghapusan dan pencabutan hak atas tanah, hukum hak tanggungan atas tanah dan lain sebagainya.⁶⁵

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan bersumber dari amanat Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 yang menjelaskan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara atau pemerintah merupakan penguasa, pengatur, dan pengelola, dan mempunyai kewenangan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan yang dimiliki oleh Negara atas pengelolaan bumi, kekayaan alam yang pada realitanya dilaksanakan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah melalui kebijakan-kebijakan (*policy making/beleid maken*) dilandasi nilai-nilai filosofi Pancasila seperti: Ke-Tuhanan, kemanusiaan, keadilan, kesejahteraan.⁶⁶

⁶⁵Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, *Op.cit.*, halaman 6.

⁶⁶Muhammad Yusrizal, *Op.cit*, halaman 119

Pengaturan hukum penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan mengacu pada peraturan perundang-undangan nasional yang berlaku di seluruh Indonesia. Beberapa peraturan utama yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan untuk menyelesaikan sengketa batas bidang tanah yang berlaku saat ini berikut penjelasannya.

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

UUPA menjadi dasar hukum utama pertanahan di Indonesia, yang mencakup hak atas tanah, kewajiban pemilik tanah, serta mekanisme penyelesaian sengketa termasuk sengketa batas bidang tanah. Secara ringkas hukum agraria adalah kumpulan/himpunan petunjuk-petunjuk/kaidah berupa perintah dan larangan tertulis maupun tidak tertulis mengatur tata tertib hubungan dengan BARKA (Bumi, Air, dan Ruang Angkasa serta Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya).⁶⁷

Awal lahirnya hukum agraria di Indonesia dapat ditarik kembali ke masa kolonial Hindia Belanda, ketika hukum agraria yang diberlakukan oleh pemerintah kolonial tidak memperhatikan kepentingan masyarakat setempat. Setelah Indonesia merdeka, pemerintah Indonesia berupaya untuk mengubah hukum agraria yang diperoleh dari masa kolonial dengan mengadopsi UUPA pada tahun 1960. UU No. 5 Tahun 1960, yang dikenal sebagai UUPA, adalah undang-undang yang sangat penting dalam perkembangan hukum agraria di Indonesia.⁶⁸

⁶⁷Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, *Op.cit.*, halaman 4

⁶⁸Margaretha Boru Sitanggang, *et.al.* (2024). "Sejarah Terbentuknya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Dan Implementasinya Ditinjau Dari Awal Lahirnya Hukum Agraria Di Indonesia". CAUSA: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol.4 No.5 halaman 10

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan konteks penyelesaian sengketa pertanahan menawarkan solusi melalui prosedur hukum dan mediasi. UUPA menetapkan prinsip keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak, memberikan jalan untuk menyelesaikan konflik melalui peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai mediator atau fasilitator. Selain itu, UUPA mendorong penyelesaian melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama sebelum membawa kasus ke ranah pengadilan. Mekanisme seperti ini bertujuan untuk menghindari konflik berkepanjangan, menjaga ketertiban, dan memastikan hak atas tanah terlindungi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Solusi sengketa tanah melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam beberapa pasal, terutama yang terkait dengan pengaturan hak-hak atas tanah, penyelesaian sengketa, dan kepastian hukum. Penyelesaian sengketa menurut UUPA tertuang dalam pasal: a) Pasal 19 UUPA yakni mengatur pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah konflik atas hak kepemilikan; b) Pasal 23, 32, dan 38 UUPA mengatur tentang bukti hak atas tanah dan ketentuan administrasi yang memastikan kepastian hukum bagi pemilik sah; c) Pasal 56 UUPA Menyebutkan bahwa dalam hal terjadi perselisihan hak atas tanah, penyelesaiannya harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, baik melalui pengadilan maupun musyawarah. Pasal-pasal ini menunjukkan komitmen UUPA dalam menjamin keadilan dan mengatasi potensi sengketa melalui regulasi yang jelas dan prosedur mediasi.⁶⁹

⁶⁹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

UUPA mengatur pertanahan di Indonesia dan menjadi dasar untuk merumuskan kebijakan yang berkaitan dengan masalah terkait tanah maupun hal-hal terkait agraria di Indonesia. UUPA mengatur reformasi struktur pertanahan yang tidak merata agar menjadi lebih adil, menyelesaikan sengketa pertanahan dan meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, UUPA juga mengatur perlindungan hukum hak asasi manusia dalam memperoleh hak atas tanah di Indonesia.

2. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Status PP No. 24 Tahun 1997 merujuk pada database peraturan BPK RI (Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia) sudah diubah oleh Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Namun peraturan ini masih digunakan di Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai bahan rujukan dan pertimbangan dalam melakukan pendaftaran tanah maupun dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Peraturan ini mengatur pendaftaran tanah, termasuk proses pengukuran, penetapan batas bidang tanah, dan penerbitan sertifikat.⁷⁰

Pendaftaran tanah berdasarkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA *jo.* Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 pada intinya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai produk

⁷⁰Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA *jo.* Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁷¹

Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997, menekankan dua hal pokok tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum, yakni: a) Kelompok teknis, menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah; b) Kelompok yuridis, terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan, dan pihak lain serta beban-beban yang membebaninya.⁷²

Sistem hukum yang dijelaskan oleh PP No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah yaitu meliputi; kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek, yang dapat dijabarkan di bawah ini.

a. Kepastian Hukum Obyek Hak

Penetapan letak tepat bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut tersedianya Peta Dasar Pendaftaran Tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah

⁷¹Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". *Op.Cit.*, halaman 147

⁷²*Ibid.*, halaman 146

yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.⁷³

Pemasangan tanda batas merupakan suatu sarat mutlak sebelum dilakukannya pengukuran bidang tanah. Hal tersebut merupakan perintah undang-undang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- Ayat (1): Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- Ayat (2): Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- Ayat (3): Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- Ayat (4): Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Petunjuk lebih lanjut mengenai bentuk patok tanda batas sebagaimana dimaksud di atas diatur lebih lanjut pada Pasal 22 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, sedangkan untuk batas sudut bidang-bidang tanah yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu/patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas (*vide*) Pasal 21 ayat (2) PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997).⁷⁴

Tujuan penetapan letak bidang tanah agar dapat dilakukannya rekonstruksi ulang untuk menghindari kemungkinan munculnya sengketa di kemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas. Oleh karenanya untuk memenuhi

⁷³*Ibid.*, halaman 148

⁷⁴*Ibid.*, halaman 149

prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas bidang tanah harus disertai dengan persetujuan oleh tetangga atau sepadan batas bidang tanah tersebut (*contradictoire dilimitatie*).⁷⁵

b. Kepastian hukum status tanah

Kajian terhadap status hukum suatu hak atas tanah penting dilakukan untuk menggali tentang jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Ada berbagai macam status hukum atas tanah yang masing-masing status tersebut mengandung hak dan kewajiban kepada pihak yang memunyainya.⁷⁶

Ragam status tanah sendiri seperti di antaranya; Tanah Hak Milik Adat, Tanah Swapraja dan Bekas Swapraja dan Tanah Negara. Terhadap tanah-tanah yang memiliki status demikian berdasarkan UUPA dapat diberikan haknya, tetapi untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap status tanah tersebut secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.

Selain status tanah tersebut di atas, masih terdapat beberapa status tanah yang lainnya yang mendapat catatan khusus dalam pendaftaran tanah khususnya pendaftaran tanah pertama kali dalam rangka penerbitan sertipikat. Catatan khusus dimaksud adalah merupakan tanah-tanah yang pemanfaatan dan penggunaannya tidak bertentangan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional maupun Daerah setempat yang diatur berdasarkan peraturan perundangundangan. Bahkan ada beberapa zona tanah yang tidak dapat dilekati suatu hak atau diberikan haknya

⁷⁵*Ibid.*, halaman 149

⁷⁶*Ibid.*, halaman 150

kepada subyek hukum dan merupakan daerah terlarang untuk diterbitkan sertifikatnya. Seperti tanah-tanah yang termasuk di dalam kawasan lindung, contohnya tanah-tanah yang masuk ke dalam spadan sungai, jalan, laut dan lain sebagainya.⁷⁷

c. Kepastian hukum subyek hak

Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia sebagai subjek hukum yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya, tetapi berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis (Rahmat Ramadhani, 2012: 4).

Terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah juga dipengaruhi oleh kepastian akan subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), sebab dari kajian kepastian subyek hak ini setidaknya akan menjawab tentang siapa yang berhak. Menurut Muchtar Wahid (2008: 135) kepastian subyek adalah Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa yang berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁷⁸

Tekait dengan hal tersebut, penelitian akan riwayat penguasaan tanah juga merupakan suatu kegiatan yang sangat penting strategis dan hasilnya merupakan

⁷⁷*Ibid.*, halaman 150

⁷⁸*Ibid.*, halaman 151

faktor penentu kebenaran aspek yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Penelitian terhadap riwayat penguasaan tanah ini setidaknya dituntut untuk dapat menemukan informasi tentang proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah sebelum tanah dikuasai pemohon. Dengan arti kata lain, kepastian subyek hak merupakan upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan dilakukan dengan cara menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah secara runtut dari awal sampai dengan dikuasai/dimiliki oleh si pemohon hak termasuk proses perolehan haknya (baik penguasaan langsung maupun peralihan atau pemindahan hak). Telaah akan hal tersebut ditujukan untuk menemukan adanya itikad baik atau sebaliknya dari pemohon dan hal ini sudah barang tentu juga berefek pada penentuan kadar kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.⁷⁹

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah peraturan tentang penyelesaian sengketa pertanahan yang berlaku di Indonesia saat ini. Peraturan ini menggantikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁸⁰

⁷⁹*Ibid.*, halaman 152

⁸⁰Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

Regulasi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam menyelesaikan konflik pertanahan melalui langkah-langkah administratif, investigasi, serta evaluasi. Selain itu, peraturan ini menetapkan mekanisme koordinasi antara berbagai pihak terkait, termasuk pemerintah daerah, pengadilan, dan instansi lain yang terlibat, untuk memastikan bahwa setiap kasus ditangani secara transparan, adil, dan tepat waktu, dengan mempertimbangkan hak-hak pemilik tanah dan kepentingan publik.

Kementrian ATR/BPN sebagai lembaga yang mengatur dan menangani bidang-bidang pertanahan di Indonesia harus berperan aktif dalam menangani kasus pertanahan. Kementrian ATR/BPN memiliki kewenangan untuk mengupayakan solusi penanganan kasus pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan-perundang-undangan dapat diperoleh melalui tiga cara:

- a) Atribusi, dalam istilah hukum atribusi diterjemahkan sebagai “pembagian (kekuasaan), Mengenai pengertian atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam perundang-undangan baik yang dilakukan oleh original legislator maupun delegated legislator.
- b) Delegatif, dalam istilah hukum yang dimaksud dengan delegasi adalah penyerahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi kepada badan atau pejabat yang lebih rendah.
- c) Mandat, mengenai mandat, pemberi mandat tetap berwenang untuk melakukan sendiri kewenangannya apabila ia menginginkan, dan memberi petunjuk kepada mandataris tentang apa yang diinginkannya. Mandataris atau pemberi mandat tetap bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan oleh mandataris.⁸¹

⁸¹Awang Hardian Sadono. (2023). “Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan TataRuang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”. Rampai Jurnal Hukum, Vol.2 No.1, halaman 16

Setiap Kasus Pertanahan pada akhirnya memerlukan cara penyelesaian, harapan para pihak yang bersengketa tentunya agar terdapat penyelesaian berkeadilan yang seadil-adilnya. Kewenangan Penanganan kasus pertanahan oleh KemenATR/BPN di luar pengadilan dalam hal ini digolongkan menjadi 3 (tiga) klasifikasi yaitu Kasus Berat, Kasus Sedang dan Kasus Ringan.

Penanganan perkara yang dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN tertuang dalam BAB IV Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Pokok inti teknisnya adalah Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya memberitahukan kepada pemegang hak tentang adanya gugatan dalam hal yang menjadi objek gugatan merupakan Produk Hukum dan pihak yang menjadi tergugat adalah Kementerian, Kantor Wilayah dan/atau Kantor Pertanahan apabila pihak pemegang hak tidak ikut digugat serta meminta untuk masuk sebagai pihak intervensi (*intervenient*).

Proses penanganan perkara dapat dilakukan perdamaian untuk mengakhiri proses perkara dan jika diakhiri dengan perdamaian maka dimintakan putusan perdamaian oleh pengadilan yang berwenang. Perdamaian tidak dapat dilakukan apabila:

- a) Menyangkut Barang Milik Negara (BMN), Barang Milik Daerah (BMD), Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Barang Milik Badan Usaha Milik Daerah;
- b) Tidak disetujui oleh seluruh pihak yang berperkara;
- c) Tidak disetujui oleh pemegang hak atas tanah objek Perkara yang tidak berkedudukan sebagai pihak dalam Perkara;
- d) Terdapat masalah atau Perkara lain berkenaan dengan subjek dan/atau objek yang sama; atau;
- e) Tidak mendapat izin tertulis dari Pejabat yang mengeluarkan keputusan yang menjadi objek gugatan sesuai kewenangan.⁸²

⁸²*Ibid.*, halaman 20

4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Merujuk pada database peraturan BPK RI, PP ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan, serta memperbarui ketentuan PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Selain itu, PP Nomor 18 Tahun 2021 juga mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah.

Peraturan pemerintah ini berkaitan dengan Hak Pengelolaan atas tanah oleh pemerintah. Dalam ketentuan umum peraturan pemerintah ini, disebutkan tentang Hak Pengelolaan yakni Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Tanah yang dapat diberikan Hak Pengelolaan yang dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat. Subjek hak dapat diberikan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, badan usaha milik Negara atau badan usaha milik daerah, badan hukum milik Negara atau badan hukum milik daerah, badan bank tanah, atau

badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat. Hak Pengelolaan dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.⁸³

Berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terkait status dan penggunaan tanah serta bangunan. Dalam regulasi ini, hak pengelolaan dan hak atas tanah mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. PP Nomor 18 Tahun 2021 ini juga mengatur tentang kepemilikan satuan rumah susun, prosedur pendaftaran tanah, serta pengelolaan dan pemanfaatan tanah secara optimal untuk kepentingan pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat. Setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 dijelaskan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak Hak Pengelolaan.⁸⁴

B. Faktor – Faktor Terjadinya Sengketa Batas Bidang Tanah di Kota Medan

Konflik terkait pertanahan kerap terjadi di masyarakat kota medan dan bentuknya beragam sehingga pihak yang terlibat pada proses penyelesaian konflik ini tak sedikit seperti penegak hukum, termasuk lembaga swadaya masyarakat dan pemerintah. Namun, penyelesaian sengketa seringkali menemui kebuntuan dan menjadikan konflik semakin berlarut, diakibatkan lemahnya identifikasi pada akar penyebab masalah dan pihak yang terlibat di dalamnya. Faktor-faktor yang

⁸³Seventina Moda Devita. (2021). “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah”. Rewang Rancang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.2 No.9, halaman 883

⁸⁴Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

menyebabkan terjadinya sengketa batas bidang tanah di kota medan, berdasarkan hasil temuan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi, dan administratif.⁸⁵

Sengketa yang dipengaruhi oleh faktor sosial karena perbedaan latar belakang, nilai-nilai budaya, dan norma dalam masyarakat. Ketidakeimbangan sosial, seperti ketimpangan ekonomi atau perbedaan akses terhadap sumber daya, juga dapat memicu konflik antarindividu atau kelompok. Di sisi lain, interaksi sosial yang intens dalam komunitas tertentu bisa memunculkan persaingan dan perasaan iri yang mengarah pada sengketa. Faktor sosial ini, ketika tidak dikelola dengan baik, berpotensi memperburuk ketegangan dan memperpanjang proses penyelesaian konflik.⁸⁶

Sengketa yang dipicu oleh faktor ekonomi umumnya muncul karena ketimpangan dalam distribusi sumber daya, persaingan bisnis, dan kebutuhan ekonomi yang mendesak. Ketika individu atau kelompok merasa dirugikan atau tidak memperoleh hak ekonomi yang adil, konflik mudah terjadi, baik dalam bentuk perselisihan kepemilikan, akses terhadap lahan, atau hak kerja. Selain itu, permasalahan ekonomi seperti kemiskinan dan pengangguran meningkatkan risiko sengketa, karena tekanan finansial membuat orang atau kelompok lebih mudah terlibat dalam konflik untuk mempertahankan atau memperbaiki kondisi ekonominya.

⁸⁵Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

⁸⁶Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

Sengketa yang dipicu oleh faktor ekonomi umumnya muncul karena ketimpangan dalam distribusi sumber daya, persaingan bisnis, dan kebutuhan ekonomi yang mendesak. Ketika individu atau kelompok merasa dirugikan atau tidak memperoleh hak ekonomi yang adil, konflik mudah terjadi, baik dalam bentuk perselisihan kepemilikan, akses terhadap lahan, atau hak kerja. Selain itu, permasalahan ekonomi seperti kemiskinan dan pengangguran meningkatkan risiko sengketa, karena tekanan finansial membuat orang atau kelompok lebih mudah terlibat dalam konflik untuk mempertahankan atau memperbaiki kondisi ekonominya.⁸⁷

Sengketa yang dipengaruhi oleh faktor administrasi sering terjadi akibat prosedur birokrasi yang rumit, kurangnya transparansi, atau ketidaksesuaian dalam penerapan aturan. Ketika individu atau kelompok merasa diperlakukan tidak adil dalam proses administratif, seperti pengurusan izin, distribusi hak, atau pelayanan publik, ketidakpuasan dan konflik dapat timbul. Kesalahan administrasi atau lambatnya pengurusan dokumen juga bisa menambah ketegangan, terutama jika berhubungan dengan hak-hak penting, seperti kepemilikan tanah atau bantuan pemerintah. Faktor administrasi ini, bila tidak diselesaikan dengan baik, berpotensi memicu perselisihan lebih besar dan berdampak pada kepercayaan publik terhadap institusi terkait.⁸⁸

⁸⁷Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

⁸⁸Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

Berikut adalah beberapa faktor utama atau secara umum yang sering menyebabkan sengketa batas tanah di Kota Medan:

1. Ketidakjelasan Batas Tanah. Kesalahan dalam pengukuran tanah atau ketidakakuratan data peta yang digunakan untuk penetapan batas tanah bisa menyebabkan ketidaksesuaian antara peta dan kondisi lapangan. Perubahan alam juga seperti erosi, banjir, atau pergeseran tanah dapat mengubah batas fisik tanah yang ada, yang kemudian memicu sengketa.
2. Ketidaksesuaian Dokumen. Sertifikat tanah yang dikeluarkan pada waktu yang berbeda mungkin memiliki informasi yang tidak konsisten mengenai luas atau batas tanah. Batas tanah yang sudah berubah atau dipindah tangankan tetapi dokumen belum diperbarui dapat menyebabkan ketidaksesuaian saat dilakukan pengecekan di lapangan. Hal ini juga dapat diakibatkan kesalahan administrasi atau pendataan di Kantor Pertanahan.
3. Kurangnya Pemahaman dan Kesadaran Hukum. Banyak pemilik tanah yang tidak memahami pentingnya mengurus sertifikat tanah atau melakukan pembatasan secara jelas dan resmi, sehingga ketika terjadi perselisihan, tidak ada bukti hukum yang kuat. Batas tanah yang tidak ditandai dengan jelas di lapangan juga sering kali menyebabkan perbedaan persepsi antara pemilik tanah yang berbatasan.
4. Masalah Pewarisan Tanah. Pembagian tanah warisan yang tidak dilakukan secara resmi atau tanpa pengukuran yang tepat dapat menimbulkan perselisihan antara ahli waris tentang batas tanah yang diwariskan. Sengketa sering terjadi ketika lebih dari satu ahli waris mengklaim bagian tanah yang sama tanpa kesepakatan yang jelas.
5. Pembangunan yang Tidak Terkoordinasi. Pembangunan rumah atau bangunan lain tanpa izin atau tanpa memperhatikan batas tanah yang sah dapat memicu sengketa dengan tetangga.
6. Spekulasi Tanah dan Praktik Tidak. Pembelian tanah oleh spekulan yang tidak memverifikasi keabsahan batas tanah dengan cermat dapat menyebabkan konflik di kemudian hari. Adanya oknum yang sengaja memperkeruh batas tanah untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu juga menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa.
7. Perubahan Status dan Fungsi Tanah. Perubahan status tanah dari pertanian menjadi perumahan atau komersial sering kali memicu sengketa karena nilai tanah meningkat, dan pihak-pihak yang berkepentingan mungkin mencoba untuk memperluas batas mereka.⁸⁹

⁸⁹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan selain faktor-faktor diatas ada juga beberapa hal yang menyebabkan permasalahan pertanahan di Kota Medan sehingga menimbulkan sengketa di masyarakat yang seperti kurangnya informasi di masyarakat, pertambahan populasi manusia, dan masalah kemiskinan.⁹⁰

Sengketa batas bidang tanah di Kota Medan, memerlukan penyelesaian yang melibatkan proses administrasi di Kantor Pertanahan dan, jika perlu, penyelesaian hukum di pengadilan. Pencegahan sengketa dapat dilakukan dengan meningkatkan kesadaran hukum, melakukan pengukuran tanah yang akurat, dan menjaga transparansi dalam pengelolaan dokumen tanah. Menghadapi situasi dan kondisi tersebut di atas, hendaknya perlu partisipasi dan dukungan berbagai pihak, dalam mengelola informasi dan masalah administrasi berkenaan dengan tanah yang dikuasai.

1. Kurangnya Respon dan Transparansi Informasi di Masyarakat

Faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda terjadi salah satunya karena kelalaian pihak BPN dan diakibatkan juga oleh kesalahan masyarakat. Faktor ini timbul manakala pihak BPN tak melakukan pemetaan ulang ditiap daerah, sehingga menimbulkan tumpah tindih kepemilikan tanah. BPN mestinya sebelum menerbitkan sertifikat tanah, harus pula melakukan pengecekan kembali atas tanah yang didaftarkan masyarakat, terkait kebenaran tanah tersebut yang dimiliki si pembuat sertifikat. Artinya, aparaturnegara dalam hal ini BPN tak lagi teliti

⁹⁰Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

dalam memproses dan memvalidasi pembuatan sertifikat tanah hingga mengakibatkan ganda sertifikat.⁹¹

Faktor selain kelalaian pihak BPN ditemui fakta bahwasanya juga masyarakat kota Medan ada juga yang tidak acuh dalam pemberian informasi dan mengaku tidak mengetahui secara pasti dan jelas terhadap sebidang tanah yang akan dibuatkan sertifikat. Bahkan ada juga yang tidak menyadari pentingnya menjaga aset tanah yang dimilikinya, dan masyarakat tidak berfikir untuk mengurus dan memproses sertifikat tanah dengan alasan sulit dan banyaknya aturan yang mesti dilalui. Adanya persepsi dan penilaian masyarakat terhadap pengurusan sertifikat tanah yang ribet, sehingga mengurungkan niat untuk membantu mendaftarkan tanah milik warga secara legal melalui pemberian informasi yang benar. Namun, saat ada pihak tertentu yang kemudian mengklaim tanah tersebut, barulah masyarakat kemudian menaikkan masalahnya pada proses hukum. Akibat ketidakjujuran masyarakat dalam memberikan informasi mengenai tanah pun menjadi masalah serius, sementara tanah memerlukan *legal standing* agar mendapat pengakuan berkenaan hak milik.⁹²

Jika melihat penyebab sengketa sertifikat ganda di atas, sepertinya pihak dari BPN terlihat tak terlalu mempunyai kekuatan dan kekuasaan karena diakibatkan oleh kesalahan masyarakat itu sendiri dalam menyampaikan informasi. Sebab, BPN sesuai wewenang dan tugasnya ialah mengadministrasi

⁹¹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

⁹²Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

tanah berdasarkan UUPA atau peraturan lainnya yang mengatur, menggunakan, melakukan penguasaan dan pendaftaran tanah, melaksanakan pengukuran dibantu masyarakat dan aparat pemerintah desa serta masyarakat. Artinya, pihak BPN pun tidak serta merta harus disalahkan sebab ada kelalaian dari masyarakat sendiri untuk tidak memberi informasi jelas mengenai tanahnya.

2. Tanah Tetap Sedangkan Penduduk Bertambah

Seiring berjalannya waktu, pertumbuhan penduduk pun semakin cepat pula sehingga jumlah penduduk bertambah dan produksi area tanah tetap bahkan berkurang dikarenakan banyaknya tanah yang sudah berubah fungsi. Pemerintah terus pula menggiatkan proyek dan banyaknya pembangunan diberbagai sector, sehingga kurangnya lahan untuk masyarakat tak dapat dihindarkan.

Masalah pertumbuhan penduduk jika tak bisa ditanggulangi, maka akan berdampak merugikan dimasa mendatang. Adanya alih Fungsi lahan yang tak bisa dihindari menuntut pemerintah daerah sebagai pengambil kebijakan agar tetap menjaga ketersediaan tanah baik untuk pembangunan maupun lahan pertanian, sehingga butuh partisipasi seluruh pihak terutama masyarakat sekitar.

Kurang tersedianya sebidang tanah yang menjadi kebutuhan karena bertambahnya jumlah penduduk dapat pula menimbulkan konflik disebabkan kepentingan yang berbeda-beda. Permasalahan pembangunan yang bersentuhan langsung dengan pemanfaatan tanah sangat berdampak terutama dalam ketersediaan tanah sebagai sumber pangan yang berkurang serta pencaharian

petani sehingga semakin menyempitkan kepemilikan tanah masyarakat, dan mulai menimbulkan masalah khususnya berkaitan dengan batas tanah.⁹³

3. Nilai Ekonomis Tinggi dan Kemiskinan Banyak

Saat ini nilai ekonomis begitu tinggi bahkan sejak pemerintahan era orde baru, dimana berkaitan dengan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah dan menitikberatkan pada pembangunan. Tuntutan atas pembangunan khususnya berkaitan dengan infrastruktur semakin tinggi guna pemerataan di semua wilayah Indonesia, hingga perkembangan akan kebutuhan masyarakat yang menyebabkan harga tanah naik. Masa orde baru pemerintah menetapkan suatu kebijakan khususnya menyangkut tanah tidak lagi merupakan sumber produksi maupun tak lagi sumber untuk memakmurkan rakyat, melainkan menjadi aset pembangunan untuk mengejar pertumbuhan ekonomi sehingga berdampak sangat merugikan kepentingan rakyat.

Situasi yang terjadi menyebabkan fungsi sosial dari tanah dikesampingkan, sebab seluruhnya berorientasi pada bisnis. Oleh karena itu, kasus berkenaan dengan sengketa tanah pada dasarnya bukanlah fenomena baru, melainkan sering terjadi hingga saat ini. Banyak masalah muncul sejak masyarakat mulai merasakan kekurangan tanah, karena bertambahnya jumlah penduduk dan harga naik. Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat sehingga melahirkan suatu proses migrasi dan urbanisasi, sementara ketersediaan dari lahan jumlahnya tetap, dan menjadikan tanah sebagai komoditi ekonomi yang nilainya

⁹³Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

sangat tinggi pada setiap jengkalnya dan dipertahankan sedemikian rupa oleh masing-masing orang.

Berdasarkan wawancara di BPN, selain pertumbuhan penduduk yang begitu cukup tinggi, kebijakan yang dikeluarkan pemerintah seperti pelaksanaan kebijakan pajak tanah, aturan yang memberikan kebebasan pada swasta asing, dan bertambahnya jumlah penduduk menimbulkan kekurangan tanah baik pertanian maupun untuk pembangunan tempat tinggal. Kemiskinan yang masih dialami banyaknya penduduk tentu adalah masalah yang kompleks serta dipengaruhi berbagai hal yang saling berhubungan, misalnya karena tingkat pendapatan, pendidikan, dan akses terhadap barang serta jasa lainnya menyebabkan teradinya perselisihan kepemilikan tanah, terlebih dilingkungan keluarga dengan keluarga, termasuk pihak lain.

Kemiskinan saat ini tak bisa lagi dipahami hanya karena ketidakmampuan ekonomi, melainkan pula kegagalan dalam memenuhi hak dasar seseorang dalam menjalani kehidupan, misalnya saja untuk sekedar memiliki tanah sebagai tempat tinggal. Terbatasnya akses terhadap tanah pun menjadi salah satu faktor penyebab kemiskinan, khususnya terbatasnya aset dan sumberdaya produktif yang bisa diakses masyarakat miskin akibat pembangunan infrastruktur dan sarana lainnya.⁹⁴

⁹⁴Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

4. Faktor Lainnya Penyebab Sengketa Pertanahan di Kota Medan

Pemicu lain terjadinya kasus sengketa tanah sehingga memunculkan konflik dan berdampak sosial politik di berbagai wilayah di Indonesia, disebabkan karena masyarakat mulai paham dan menyadari akan kebutuhan dan kepentingan pengurusan tanah yang mesti ditetapkan secara legal formal. Masyarakat kemudian, melakukan upaya apapun demi mempertahankan hak miliknya terutama berkaitan dengan masalah tanah demi mendapatkan legal standing yang kuat, dengan menempuh penyelesaian baik secara kekeluargaan maupun melalui proses hukum di pengadilan dan aparat terkait.⁹⁵

Berikut beberapa hal yang menyebabkan sengketa dan konflik saat ini dimasyarakat yakni:

- a) Adanya sengketa akibat putusan pengadilan; misalnya tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak bersengketa, putusan pengadilan tak dapat dieksekusi sebab status penguasaan serta kepemilikan telah berubah, putusan pengadilan berakibat hukum berbeda terhadap kedudukan objek perkara yang sama, dan adanya sebuah permohonan tertentu berdasarkan putusan pengadilan yang telah incraht.
- b) Adanya permohonan hak atas tanah yang berhubungan dengan klaim kawasan hutan, khususnya secara fisik sudah tak berfungsi sebagai hutan lagi;
- c) Adanya sengketa batas serta pendaftaran tanah yang tumpang tindih sertifikatnya pada objek tanah yang sama;
- d) Adanya reklaiming dan pendudukan kembali tanah yang sudah dibebaskan pengembang perumahan karena ganti rugi yang dimanipulasi;
- e) Terdapat tanah atas klaim tanah ulayat (adat);
- f) Masalah berkaitan dengan tanah perkebunan, seperti ganti rugi yang tidak tuntas diikuti tindakan kekerasan, pengambil-alihan tanah garapan rakyat yang sudah dikelola lebih dari dua puluh tahun untuk lahan perkebunan, perkebunan berada di atas tanah ulayat atau marga

⁹⁵Slamet Yusuf Hasan, Weny Almoravid Dunga, & Suwitno Yutye Imran. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah". JCS: Journal of Comprehensive Science, Vol.2 No.6, halaman 1529.

(tanah warisan).⁹⁶

C. Mekanisme dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan

Mekanisme dan prosedur penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan mengikuti ketentuan umum yang berlaku di Indonesia, dengan mengacu pada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Perlu diketahui bahwa masalah pertanahan yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah masalah terkait hak yang secara sah telah terdaftar, sehingga fokus utamanya adalah pada penyelesaian sengketa atau konflik bagi tanah telah memiliki dokumen legal. Selain itu juga Kantor Pertanahan Kota Medan hanya mengatasi sengketa dengan objek tanah yang berada di wilayah administrasi Kota Medan yang terdiri dari 21 kecamatan dan 151 kelurahan. Beberapa kecamatan di Kota Medan di antaranya. Kantor Pertanahan Kota Medan tidak menangani persoalan yang berkaitan dengan tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan sah dan berkekuatan hukum atau yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan.⁹⁷

1. Pengaduan

Pengaduan adalah penyampaian keluhan yang disampaikan pengadu kepada pengelola pengaduan atas pelayanan pelaksana yang tidak sesuai dengan standar pelayanan, atau pengabaian kewajiban dan/atau pelanggaran larangan,

⁹⁶*Ibid*, halaman 1530

⁹⁷Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 76 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pengaduan Pelayanan Publik pada Pasal 1 angka 8. Pihak yang dapat menyampaikan aduan di Kantor Pertanahan Kota Medan dapat berasal dari: a) perorangan/warga masyarakat; b) kelompok masyarakat; c) badan hukum; d) instansi pemerintah; atau e) unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.⁹⁸

Pihak pengadu yang merasa haknya dilanggar atau dirugikan dapat mengajukan pengaduan secara langsung kepada Kantor Pertanahan dengan syarat administrasi meliputi:

- a) Identitas/legalitas pengadu; Identitas pengadu yang dimaksud adalah Kartu Tanda Penduduk dari seseorang/warga masyarakat yang berdomisili dalam wilayah Kota Medan, yang kemudian identitas yang bersangkutan akan disesuaikan dengan Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa secara nyata pengadu berdomisili dalam wilayah administrasi yang menjadi batas kewenangan Badan Pertanahan Kota Medan.
- b) Bukti kepemilikan tanah pengadu; Bukti kepemilikan tanah dari pengadu atas tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) yang telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan atau Bukti Hak yang dahulu pernah didaftarkan dalam wilayah administrasi BPN Kota Medan. Bukti Hak ini haruslah bersesuaian dengan identitas pengadu.
- c) Dokumen pendukung contoh: surat perjanjian, akta jual beli dan lainnya. Surat pendukung dimaksudkan sebagai suatu petunjuk pembuktian bahwa dokumen identitas dan bukti hak atas tanah menjadi lebih pasti baik titik lokasi kepemilikan dan waktu penguasaan sehingga memberikan keyakinan bagi petugas dalam melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen. Dokumen pendukung juga biasa berupa surat keterangan Kepala Desa, Surat Keterangan Camat, Bukti Pembayaran Pajak Bumi Bangunan dan lainnya.
- d) Uraian singkat kronologi kasus. Pengaduan yang telah memenuhi persyaratan dapat diajukan melalui loket penerimaan pengaduan secara langsung maupun pengaduan melalui media secara daring yang

⁹⁸Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Uraian singkat kronologis pada dasarnya memuat hal seperti tanggal dibuatnya surat, tempat dibuatnya surat, identitas pengadu, tanda tangan pengadu, lokasi tanah yang disengketakan, masa waktu penguasaan fisik atas tanah, hal yang menimbulkan kerugian dari pengadu sehingga mengajukan aduan, pengadu bertindak atas dirinya sendiri atau untuk orang lain, alamat pengadu yang tetap jika dihubungi, nomor telepon pengadu yang dihubungi dan lain-lain.⁹⁹

Syarat utama pengaduan dalam sengketa pertanahan harus disertai dengan dokumen pendukung, tanah sebagai objek dalam hal ini adalah tanah yang memiliki tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Menurut peraturan perundang-undangan, bukti kepemilikan tanah yang sah dan kuat adalah sertifikat tanah dalam hal ini Sertipikat Hak Milik (SHM).¹⁰⁰

Pengaduan yang telah memenuhi persyaratan dapat diajukan melalui loket penerimaan pengaduan secara langsung maupun pengaduan melalui media secara daring yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Jika pengaduan memenuhi syarat, pengadu akan mendapatkan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan. Pejabat yang bertanggungjawab melakukan kegiatan pengumpulan data Apabila pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian, maka akan dikaji kronologinya dari data yuridis, fisik, dan data pendukung lainnya. Dalam menyelesaikan sengketa, Kepala Kantor

⁹⁹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

¹⁰⁰Urip Santoso, 2020, "*Hukum Agraria dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*". Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 234

Wilayah BPN atau Menteri akan menerbitkan pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau perubahan data.¹⁰¹

2. Pemeriksaan Dokumen

Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan pemeriksaan awal atas dokumen yang diserahkan. Pengaduan diurus oleh unit kerja Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Medan yang mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan legalitas dokumen, menemukan permasalahan atau meneliti penyebab sengketa dan menilai kelengkapan serta keabsahan hak yang dipermasalahkan.¹⁰²

Pentingnya pendaftaran atas bidang tanah bagi para pihak yang bersengketa dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut sehingga, apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus

¹⁰¹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

¹⁰²Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.¹⁰³

3. Penanganan Sengketa

Hukum agraria adalah sekelompok dari berbagai bidang ilmu hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu. Berbagai bidang hukum tersebut antara lain hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, dan lain sebagainya. Landasan yuridis yang mengatur tentang hukum agraria nasional adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Berdasarkan kepentingannya hukum agraria dibagi menjadi dua. Yang pertama, hukum agraria administratif yaitu keseluruhan peraturan yang menjadi landasan negara atau penguasa atau pemerintah dalam menentukan dan melakukan tindakan-tindakan khusus dalam bidang keagrariaan. Kedua, hukum agraria perdata yaitu keseluruhan peraturan yang mengatur kepentingan orang perorangan atau badan hukum perdata dalam bidang tanah atau agraria.¹⁰⁴

Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. dengan kata lain, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan mendefinisikan sengketa tanah melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Dalam penyelesaian

¹⁰³Rahmat Ramadhani. (2021). "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". Bunda Media Group: Jurnal Sosial Ekonomi. Vol.2 No.1, halaman 38

¹⁰⁴Putu Diva Sukmawati. (2022). "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia". Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol.2 No.2, halaman 91.

sengketa tanah bisa dilakukan dengan berbagai cara antara lain, melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai melalui mediasi. Penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan tata cara penyuluhan untuk mencapai mufakat, waktu penyelesaian sengketa yang kontroversial, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan intervensi dengan partisipasi aktif. Untuk mencapai kontribusi terhadap hal-hal yang disepakati dengan kesepakatan bersama.¹⁰⁵

Penyelesaian melalui Badan Peradilan, yaitu di ajukan ke pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika sengketanya mengenai penyelesaian tanah secara illegal yang dimungkinkan oleh Undang-undang No. 51/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) /1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya atau melalui peradilan tata usaha negara. Pada umumnya semua sengketa pertanahan dapat diajukan ke pengadilan, baik dalam lingkup peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.¹⁰⁶

Penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan dapat menghabiskan banyak uang untuk menyelesaikan sengketa tanah. Bahkan, biaya hukum bisa lebih tinggi dari materi pokok dari properti yang disengketakan. Karena alasan ini, banyak yang menghindari pergi ke pengadilan. Sebagai alternatif, biasanya

¹⁰⁵*Ibid*, halaman 92.

¹⁰⁶Istijab. (2018). "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". Widya Yuridika Jurnal Hukum Vol.1 No.1, halaman 12

mengajukan keluhan kepada pengelola kantor pertanahan. Pengajuan dapat dilakukan dengan mengajukan keluhan ini secara tertulis melalui kotak surat, situs web, atau meja keluhan sesuai departemen. Prosedur pengaduan oleh Kantor Pertanahan mencakup pengiriman berkas pengaduan tertulis ke Kantor Pendaftaran Tanah. Berkas pengaduan tersebut kemudian dibawa ke kantor pendaftaran tanah dan diteruskan ke kepala kantor pendaftaran tanah. Setelah persyaratan terpenuhi, mereka akan dikirim ke petugas yang didelegasikan yang berwenang untuk menangani kasus tersebut. Perkara, proses pengelolaan pengaduan pendaftaran pengaduan diterima oleh pejabat yang berwenang, penanggung jawab memulai pendataan, verifikasi, dan kesaksian, apakah pengaduan merupakan kewenangan pengaduan, dan pengaduan sesuai dengan kewenangan kementerian.¹⁰⁷ Penanganan sengketa dan konflik di Kantor Pertanahan Kota Medan dilakukan melalui beberapa tahapan yang dijelaskan sebagai berikut.

a) Pengkajian kasus.

Tahapan penanganan sengketa dalam pengkajian kasus dimaksudkan untuk memahami kasus yang ditangani dimulai dengan penyusunan telaahan, yang mencakup identifikasi judul kasus, pokok permasalahan, riwayat kasus, serta daftar data atau dokumen yang relevan. Telaahan ini juga mencantumkan klasifikasi kasus berdasarkan jenis atau sifatnya, serta informasi tambahan yang penting untuk memahami permasalahan secara menyeluruh. Hasil dari pengkajian

¹⁰⁷Putu Diva Sukmawati, *Op.Cit.*, halaman 93

ini diharapkan membantu menyelesaikan sengketa secara adil dan efektif, dengan memperhatikan semua bukti dan argumen yang ada.¹⁰⁸

b) Gelar awal.

Tahapan gelar awal merupakan salah satu langkah penting dalam penanganan sengketa sebelum masuk ke penyelesaian yang lebih formal. Gelar awal dilakukan setelah pengkajian kasus selesai untuk membahas hasil temuan dari pengkajian tersebut. Pada tahapan ini, para pihak yang terlibat, termasuk tim penyidik, mediator, atau pihak-pihak terkait lainnya, mengadakan pertemuan untuk mengevaluasi informasi dan dokumen yang telah dikumpulkan. Tujuan gelar awal adalah untuk memberikan gambaran awal mengenai posisi masing-masing pihak yang bersengketa, memperjelas isu-isu utama, serta menentukan apakah kasus dapat diselesaikan secara non-litigasi (seperti mediasi) atau harus dilanjutkan ke tahap litigasi formal.¹⁰⁹

c) Penelitian

Tahapan penelitian dalam penanganan sengketa merupakan langkah lanjutan setelah gelar awal. Pada tahap ini, dilakukan pemeriksaan mendalam terhadap fakta-fakta, bukti-bukti, dan dokumen yang relevan untuk memperjelas kebenaran dari masing-masing pihak yang bersengketa. Penelitian ini bisa melibatkan pengecekan langsung ke lokasi sengketa (peninjauan lapangan),

¹⁰⁸Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

¹⁰⁹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

wawancara dengan pihak-pihak terkait, serta verifikasi dokumen-dokumen yang telah diserahkan.¹¹⁰

Tahapan ini bertujuan untuk mengumpulkan bukti tambahan atau memperkuat data yang sudah ada, sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih akurat mengenai permasalahan dan posisi hukum masing-masing pihak. Selain itu, tahapan penelitian juga berfungsi untuk mendeteksi adanya inkonsistensi dalam dokumen atau pernyataan yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat. Hasil dari penelitian ini akan menjadi dasar pertimbangan bagi tim penyelesaian sengketa untuk menyusun rekomendasi akhir dalam menyelesaikan kasus secara adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

d) Ekspos hasil penelitian

Ekspos hasil penelitian adalah tahap di mana temuan dari tahapan penelitian dipresentasikan dan dievaluasi secara bersama-sama oleh pihak-pihak terkait, seperti tim penyidik, mediator, atau para ahli yang terlibat dalam penanganan sengketa. Pada tahap ini, hasil penelitian berupa bukti, dokumen, keterangan saksi, serta temuan lapangan disajikan secara terbuka untuk dianalisis. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh temuan penelitian telah dikaji secara mendalam dan objektif, serta memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk memberikan tanggapan atau klarifikasi terkait temuan tersebut. Ekspos hasil penelitian juga berfungsi untuk mendeteksi jika ada

¹¹⁰Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

kekurangan dalam pengumpulan bukti atau adanya informasi yang belum cukup jelas.¹¹¹

e) Rapat koordinasi

Rapat koordinasi adalah tahapan penting dalam penanganan sengketa, di mana pihak-pihak yang terlibat, seperti tim penyelesaian sengketa, mediator, penyidik, dan perwakilan dari pihak yang bersengketa, berkumpul untuk membahas perkembangan kasus. Rapat ini bertujuan untuk menyelaraskan pemahaman antar pihak terkait hasil penelitian, ekspos temuan, serta langkah-langkah penyelesaian yang akan diambil. Dalam rapat koordinasi, setiap pihak dapat menyampaikan pandangannya, memberikan klarifikasi jika diperlukan, serta menegosiasikan solusi yang paling tepat. Selain itu, rapat ini juga digunakan untuk memastikan bahwa semua data dan bukti telah disampaikan secara lengkap, dan untuk menetapkan rencana tindakan lanjutan, apakah melalui penyelesaian damai, mediasi, atau jika perlu, membawa kasus ke pengadilan.¹¹²

f) Gelar akhir

Gelar akhir merupakan tahapan penutup dalam proses penanganan sengketa setelah melalui berbagai tahapan sebelumnya seperti pengkajian kasus, penelitian, dan rapat koordinasi. Pada tahapan ini, seluruh hasil dari tahapan-tahapan tersebut dievaluasi secara final. Gelar akhir bertujuan untuk menilai apakah semua aspek sengketa sudah ditangani dengan baik, apakah bukti-bukti

¹¹¹Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

¹¹²Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

dan argumen dari kedua belah pihak telah diperiksa secara komprehensif, serta apakah ada langkah penyelesaian yang dapat diambil.¹¹³

Selama gelar akhir, tim yang menangani sengketa akan memaparkan seluruh temuan, analisis, dan rekomendasi untuk penyelesaian. Pihak-pihak yang terlibat juga diberi kesempatan untuk memberikan pendapat terakhir atau mengajukan sanggahan. Setelah semua informasi disampaikan dan dibahas, keputusan akhir akan dibuat berdasarkan kesimpulan dari temuan dan pertimbangan yang telah dibahas dalam gelar akhir.

4. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai alternatif penyelesaian yang berlaku di dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 adalah mediasi. Tidak ada kualifikasi khusus, untuk menyelesaikan kasus pertanahan dengan metode mediasi, asal ada pengajuan untuk mediasi akan kantor tangani sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang berlaku. Mediasi dapat dinyatakan gagal apabila kedua belah pihak tidak dapat hadir memenuhi undangan mediasi selama tiga kali berturut-turut. Hal tersebut tertera dalam Pasal 44 ayat (3) ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Dalam proses mediasi, para pihak yang bersengketa dapat mengundang seorang ahli atau instansi yang berkaitan, namun dengan adanya persetujuan dari

¹¹³Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan

kedua belah pihak yang sedang berusaha untuk mencari “win-win solution” atas kasus yang dihadapi tersebut.¹¹⁴

Mediasi yang mencapai kesepakatan perdamaian, maka hasilnya akan dituangkan dalam akta perdamaian yang kemudian akan didaftarkan oleh kedua belah pihak ke Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek kasus untuk memperoleh putusan perdamaian yang sah. Hasil pelaksanaan hasil mediasi yang berkaitan dengan administrasi pertanahan akan diajukan suatu permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya masing-masing dengan melampirkan suatu putusan perdamaian, akta perdamaian, dan data/dokumen mengenai tanah dengan objek kasus.¹¹⁵

Penanganan kasus sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Medan dinyatakan selesai dengan kriteria-kriteria berikut ini:

- a) Kriteria Satu (K1), apabila penyelesaian bersifat final, yang meliputi keputusan pembatalan sertipikat, perdamaian antara pihak yang bersengketa, atau surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.
- b) Kriteria Dua (K2), jika penyelesaian kasus belum dapat ditindaklanjuti karena ada syarat yang harus dipenuhi dari instansi lain. Ini bisa berupa surat petunjuk penyelesaian kasus atau surat penetapan pihak yang berhak. Selain itu, K2 juga meliputi surat rekomendasi dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangan masing-masing, atau usulan penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan selanjutnya kepada Menteri.
- c) Kriteria Tiga (K3), apabila Kementerian menyatakan kasus tersebut bukan merupakan kewenangannya, yang ditunjukkan melalui surat

¹¹⁴Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan.

¹¹⁵Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan.

pemberitahuan kepada pihak terkait. Penyelesaian melalui Jalur Hukum (Jika Tidak Tercapai Kesepakatan).¹¹⁶

Penanganan sengketa jika melalui mediasi gagal atau salah satu pihak tidak puas dengan hasil mediasi, penyelesaian sengketa dapat dilanjutkan melalui jalur peradilan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan bisa memberikan data dan bukti yang relevan untuk mendukung proses di pengadilan.

¹¹⁶Hasil wawancara dengan Muhammad Aryanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, pada hari Senin, tanggal 9, bulan September, tahun 2024, di Kantor Pertanahan Kota Medan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil Penelitian dan Pembahasan di atas, maka dapat di simpulkan:

1. Penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan diatur berdasarkan sejumlah peraturan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah .
2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas bidang tanah di Kota Medan, dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi, dan administratif pemerintahan. Berikut adalah beberapa faktor utama yang sering menyebabkan sengketa batas tanah: a) Ketidakjelasan Batas Tanah.; b) Ketidaksesuaian Dokumen.; c) Kurangnya Pemahaman dan Kesadaran Hukum; d) Masalah Pewarisan Tanah; f) Pembangunan yang Tidak Terkoordinasi; g) Spekulasi Tanah dan Praktik Tidak; h) Perubahan Status dan Fungsi Tanah.

3. Mekanisme dan prosedur penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan mengikuti ketentuan umum yang berlaku di Indonesia, dengan mengacu pada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Perlu diketahui bahwa masalah pertanahan yang diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah masalah terkait hak yang secara sah telah terdaftar. Proses penyelesaian sengketa melalui beberapa tahapan yaitu: a) Pengaduan; b) Pemeriksaan Dokumen; c) Penanganan Sengketa; dan d) Penyelesaian sengketa

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, adapun saran-saran yang dapat diberikan yaitu:

1. Penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan dapat dilakukan melalui pendekatan mediasi terlebih dahulu, dengan memfasilitasi dialog antara pihak yang bersengketa. Pemetaan ulang tanah secara akurat dan transparan, yang melibatkan ahli geodesi, perlu dilakukan untuk memastikan kejelasan batas tanah. Selain itu, digitalisasi data tanah menggunakan teknologi penting untuk menjaga keakuratan dan aksesibilitas informasi. Penguatan bukti yuridis seperti sertifikat tanah juga diperlukan agar setiap klaim memiliki dasar hukum yang kuat, serta pengawasan BPN harus dilibatkan untuk memastikan proses berjalan sesuai peraturan yang berlaku.
2. Untuk mencegah terjadinya sengketa batas bidang tanah di Kota Medan, perlu dilakukan pemetaan ulang yang akurat menggunakan teknologi modern seperti GPS, serta digitalisasi sertifikat dan data tanah melalui sistem yang mudah

diakses. Sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat tentang aturan pertanahan juga penting agar mereka memahami prosedur yang tepat. Selain itu, peningkatan pengawasan oleh BPN untuk mencegah sertifikat ganda, serta pemasangan patok batas yang permanen dan terdaftar resmi, akan membantu memastikan batas tanah yang jelas dan mencegah sengketa di kemudian hari.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan dimulai dengan pengaduan tertulis dari pihak yang bersengketa, dilengkapi dokumen kepemilikan. Setelah itu, Kantor Pertanahan memfasilitasi mediasi untuk mencari solusi damai. Jika mediasi gagal, dilakukan pemeriksaan lapangan dan pemetaan ulang menggunakan teknologi modern untuk memastikan keakuratan batas tanah. Dokumen kepemilikan diverifikasi dan data hasil pemeriksaan disesuaikan dengan peta resmi. Setelah semua tahapan selesai, Kantor Pertanahan memberikan keputusan atau rekomendasi penyelesaian, dengan opsi melanjutkan ke pengadilan jika tidak ada kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arie Sukanti Hutagalung. 2009. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan. Jakarta: Rajawali Pers
- Bambang Waluyo. 2002. Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta: Sinar Grafika
- Bambang Sunggono, 2015, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Rajawali Pers
- Elza Syarif. 2012. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia)
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. Metode Penelitian Hukum. Bandung: PT Refika Aditama
- Faisal. dkk. 2023. Pedoman Penulisan Dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa. Medan: Pustaka Prima
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Mataram: Mataram University Press
- Nia Kurniati. 2016. Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik. Bandung: PT Refika Aditama.
- Nurus Zaman. 2016. Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia. Bandung: PT Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki. 2021. Penelitian Huku., Jakarta: Kencana
- Rahmat Ramadhani. 2018. Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar). Medan: UMSU Press
- _____. 2022. Hukum Pertanahan Di Indonesia dan Perkembangannya. Medan: UMSU Press
- _____. 2024. Buku Ajar Hukum Pertanahan. Medan: UMSU Press
- Soerjono Soekanto. 1986. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press
- Urip Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenadamedia Group.

Urip Santoso, 2020, "Hukum Agraria dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum". Jakarta: Prenadamedia Group

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Awang Hardian Sadono. 2023. "Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan". Rampai Jurnal Hukum, Vol.2 No.1

Hendri Jayadi. et.al. 2023. "Penyelesaian Sengketa Tanah berdasarkan Kaidah Hukum Positif dan Doktrin Hukum tentang Penyelesaian Sengketa di Indonesia". Jurnal ComunitÃ Servizio.Vol.6 No.1

Istijab. 2018. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". Widya Yuridika Jurnal Hukum Vol.1 No.1

Margaretha Boru Sitanggang, et.al. 2024. "Sejarah Terbentuknya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Dan Implementasinya Ditinjau Dari Awal Lahirnya Hukum Agraria Di Indonesia". CAUSA: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Vol.4 No.5

Meita Djohan Oe. 2015. "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah". Vol.10 No.1.

Mhd. Teguh Syuhada Lubis. 2019. "Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4 No.1

Muhammad Yusrizal. 2017. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2 No.1

Nabilla Nastiti Dewi, & Herma Setiasih. 2024. "Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020". DEKRIT: Jurnal Magister Ilmu Hukum, No.1 Vol.14.

Putu Diva Sukmawati. 2022. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia". Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis Vol.2 No.2

Rahmat Ramadhani. 2017. "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2 No.1

- Rahmat Ramadhani. 2021. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". Bunda Media Group: Jurnal Sosial Ekonomi. Vol.2 No.1.
- Rosmidah. 2013. "Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia". INOVATIF : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.6 No.2.
- Sahnan, M. Arba,& L. Wira Pria Suhartana. 2019. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan". Jurnalius: Kajian Hukum dan Keadilan. Vol.7 No.3.
- Slamet Yusuf Hasan, Weny Almoravid Dunga, & Suwitno Yutye Imran. (2023). "Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah". JCS: Journal of Comprehensive Science, Vol.2 No.6
- Seventina Moda Devita. 2021. "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah". Rewang Rancang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.2 No.9

C. Peraturan Perundang- Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Nomor : 1347/II.3-AU/UMSU-06/F/2024
Lamp. : ---
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Medan, 03 Shafar 1446 H
08 Agustus 2024 M

Kepada Yth. : Kepala Pertanahan Kota Medan
di
Sumatera Utara

Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa tersebut dibawah ini dapat diberikan izin untuk melakukan Penelitian di Pertanahan Kota Medan, guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian Penulisan Skripsi.

N a m a : Percis Immanuel Harefa
N P M : 2006200076
Fakultas : Hukum
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Acara
Judul Skripsi : Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Demikianlah hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



A.n.Dekan,
Wakil Dekan-III
Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H
NIDN:0129057701





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

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

Nomor : UP.04.05/2612-12.71.100/VIII/2024 Medan, 16 Agustus 2024
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Mohon Izin Penelitian

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara
di Tempat

Menindaklanjuti surat permohonan Saudara Nomor: 1347/II.3-AU/UMSU-06/F/2024 tanggal 08 Agustus 2024 perihal tersebut di atas, dengan ini memberikan izin penelitian kepada Saudara :

No.	Nama	NPM	Program Studi
1	Percis Immanuel Harefa	2006200076	Hukum/Hukum Acara

untuk melakukan penelitian guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Penulisan Skripsi yang berjudul: **"Mekanisme Penyelesaian Sengketa Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan"**.

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

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Inneke Tania Arsyad, S.H., M.Kn.
NIP 197512222005022001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

DAFTAR WAWANCARA

Lokasi Penelitian : Kantor Pertanahan Kota Medan

Narasumber :

Nama : Muhammad Aryanto S.H.

Jabatan : Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan

Daftar Pertanyaan :

1. Apa saja peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Indonesia, khususnya di Kota Medan?

Jawab:

Beberapa peraturan utama yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan untuk menyelesaikan sengketa batas bidang tanah yang berlaku saat ini antara lain: a) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960; Menjadi dasar hukum utama pertanahan di Indonesia, yang mencakup hak atas tanah, kewajiban pemilik tanah, serta mekanisme penyelesaian sengketa termasuk sengketa batas bidang tanah; b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; c) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa batas bidang tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawab:

Prosedur penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan mengikuti ketentuan umum yang berlaku di Indonesia, dengan mengacu pada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Prosedur penyelesaian sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan umumnya melibatkan langkah-langkah berikut: a) Pengajuan permohonan; b) Pemeriksaan berkas; c) Penanganan sengketa; d) Mediasi; e) Penerbitan keputusan.

3. Apa peran dan tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Medan dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah?

Jawab:

Kantor Pertanahan Kota Medan berperan sebagai fasilitator dalam penyelesaian sengketa batas tanah dengan memediasi pihak-pihak yang bersengketa. Tanggung jawabnya meliputi verifikasi dokumen tanah, pengukuran ulang untuk menentukan batas yang sah, serta penerbitan keputusan administrasi jika tercapai kesepakatan.

4. Apa saja dokumen yang harus disiapkan oleh pihak yang bersengketa untuk mengajukan penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawab:

Pengaduan dalam penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan harus disertai dengan dokumen pendukung sebagai syarat yang berlaku, tanah sebagai objek dalam hal ini adalah tanah yang memiliki tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Dokumen pendukung tersebut meliputi: a) Identitas/legalitas pengadu; b) Bukti kepemilikan tanah pengadu; c) Dokumen pendukung contoh: surat perjanjian, akta jual beli dan lainnya dan; d) Uraian singkat kronologi kasus.

5. Bagaimana cara mengajukan banding atau keberatan jika pihak yang bersengketa tidak puas dengan hasil penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawab:

Jika pihak yang bersengketa tidak puas dengan hasil penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota Medan, mereka dapat mengajukan keberatan melalui surat tertulis ke Kantor Pertanahan dalam waktu tertentu setelah keputusan dikeluarkan. Jika keberatan tersebut tidak diterima, pihak yang bersengketa dapat melanjutkan kasusnya ke Instansi Kantor Pertanahan yang lebih tinggi atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Negeri untuk mendapatkan keputusan hukum yang lebih tinggi.

6. Apa saja faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa batas bidang tanah di Kota Medan?

Jawab:

Faktor utama yang menyebabkan terjadinya sengketa batas bidang tanah di Kota Medan meliputi ketidakjelasan atau tumpang tindih sertifikat tanah, perubahan batas alami seperti sungai, kurangnya pengukuran yang akurat, serta adanya penyerobotan lahan oleh pihak lain. Selain itu, konflik juga sering muncul akibat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai, serta warisan keluarga yang tidak jelas pengaturannya. Hal ini diperparah oleh

minimnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan dan kurangnya koordinasi dengan pihak berwenang.

7. Bagaimana pengaruh pertumbuhan populasi dan urbanisasi terhadap peningkatan sengketa batas bidang tanah di Kota Medan?

Jawab:

Pertumbuhan populasi dan urbanisasi di Kota Medan berpengaruh signifikan terhadap peningkatan sengketa batas bidang tanah. Semakin padatnya penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk hunian serta pembangunan infrastruktur memicu perebutan lahan, tumpang tindih kepemilikan, dan penyerobotan tanah. Keterbatasan lahan di daerah perkotaan juga meningkatkan nilai ekonomi tanah, yang kemudian memicu perselisihan di antara pemilik atau penggarap tanah.

8. Apakah peran pemerintah dan institusi terkait sudah efektif dalam mencegah terjadinya sengketa batas tanah? Mengapa atau mengapa tidak?

Jawab:

Peran pemerintah dan institusi terkait dalam mencegah sengketa batas tanah belum sepenuhnya efektif, karena masih banyak kasus sengketa yang terjadi di Kota Medan. Salah satu penyebabnya adalah lemahnya koordinasi antar lembaga, seperti Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, dan aparat hukum, serta kurangnya penegakan hukum terhadap pelanggaran batas tanah.

9. Bagaimana ketidaksesuaian atau perubahan dalam peta dan data tanah mempengaruhi terjadinya sengketa batas bidang tanah di Kota Medan?

Jawab:

Ketika data tanah tidak diperbarui atau terdapat perbedaan antara peta yang digunakan oleh Kantor Pertanahan dan kondisi lapangan, sering terjadi tumpang tindih klaim kepemilikan. Hal ini diperburuk oleh proses administrasi pertanahan yang lambat dan kurang akurat, sehingga mempersulit penyelesaian sengketa.

10. Apa dampak kebijakan penataan ruang dan perencanaan kota terhadap terjadinya sengketa batas tanah di Kota Medan?

Jawab:

Ketika perencanaan kota tidak mempertimbangkan kepemilikan tanah yang ada, hal ini dapat menyebabkan tumpang tindih lahan dan konflik penggunaan yang merugikan masyarakat. Selain itu, kurangnya sosialisasi tentang rencana tata ruang kepada masyarakat dapat menyebabkan ketidakpahaman dan ketidakpuasan, sehingga meningkatkan potensi sengketa.

11. Apa langkah awal yang harus dilakukan oleh pihak yang bersengketa saat mengajukan penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawab:

Langkah awal yang harus dilakukan oleh pihak yang bersengketa saat mengajukan penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan adalah menyusun dan mengajukan permohonan resmi secara tertulis yang mencantumkan identitas pihak-pihak yang bersengketa, objek sengketa, serta uraian mengenai sengketa yang terjadi. Permohonan ini harus disertai dengan dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, peta, dan bukti kepemilikan lainnya.

12. Bagaimana proses pendaftaran sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?

Jawab:

Proses pendaftaran sengketa batas bidang tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan dimulai dengan pihak yang bersengketa mengajukan pengaduan sengketa, dapat diajukan melalui loket penerimaan pengaduan secara langsung maupun pengaduan melalui media secara daring yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Selanjutnya, pihak Kantor Pertanahan setelah mengidentifikasi sengketa yang terjadi akan menindaklanjuti sebagai mediator antara pihak-pihak yang bersengketa.

13. Apakah Kantor Pertanahan menyediakan bantuan hukum atau konseling bagi pihak yang bersengketa?

Jawab:

Kantor Pertanahan umumnya tidak menyediakan bantuan hukum atau konseling secara langsung bagi pihak yang bersengketa, namun mereka berfungsi sebagai fasilitator dalam mediasi dan memberikan informasi terkait prosedur penyelesaian sengketa.

14. Apa yang terjadi jika mediasi tidak menghasilkan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa?

Jawab:

Jika mediasi tidak menghasilkan kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa, maka langkah selanjutnya adalah membawa sengketa tersebut ke pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian hukum. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau Pengadilan Negeri, tergantung pada sifat sengketa dan regulasi yang berlaku. Proses hukum ini akan melibatkan pemeriksaan lebih lanjut

terhadap bukti dan argumen dari kedua belah pihak, dan pengadilan akan mengeluarkan putusan yang mengikat, yang harus diikuti oleh semua pihak yang terlibat.

15. Apa saja kriteria atau standar yang digunakan untuk menentukan keputusan akhir dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah?

Jawab:

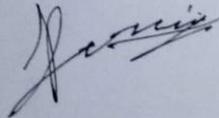
Kriteria atau standar yang digunakan untuk menentukan keputusan akhir dalam penyelesaian sengketa batas bidang tanah mencakup keabsahan dokumen kepemilikan, bukti fisik di lapangan, dan kesesuaian dengan peraturan pertanahan yang berlaku. Pertimbangan utama meliputi sertifikat tanah yang sah, peta batas yang diakui, dan riwayat penggunaan tanah oleh masing-masing pihak. Selain itu, asas keadilan dan kepastian hukum juga menjadi faktor penting dalam pengambilan keputusan, di mana pihak-pihak yang bersengketa diharapkan dapat mempertahankan hak-hak mereka sesuai dengan ketentuan yang ada. Keputusan akhir harus didasarkan pada bukti yang jelas dan argumen yang kuat untuk memastikan bahwa hasilnya adil dan dapat diterima oleh semua pihak.

Disetujui:

Medan, 9 September 2024

Pewawancara

Koordinator Kelompok Substansi
Penanganan Sengketa, Konflik dan
Perkara Pertanahan



Percis Immanuel Harefa



Muhammad Aryanto S.H.