



Annual Review of Legal Studies
ISSN 3047-7581 (Print) 3047-7875 (Online)
Vol. 1 Issue 1 (2024) 93–108
DOI: <https://doi.org/10.15294/arlsvol1i1.4078>
Available since: January 31, 2024

**Annual Review of
Legal Studies**

Factors Causing Land Boundary Disputes in Bekasi City and Efforts to Resolve Them

Faktor Penyebab Sengketa Batas Tanah di Kota Bekasi dan Upaya Penyelesaiannya

Muhammad Aditya Rifki^{a✉}, Suhadi Suhadi^a

^a Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

✉ Corresponding email: adityarifki@students.unnes.ac.id

Abstract

Land boundary disputes, often caused by natural factors and competition among two or more individuals over land ownership, indicate tension in human interactions, and the sought-after resolution is an effort to improve relationships. One common approach is through the judiciary, but there is also an alternative to resolving disputes through peace, known as mediation, which can be facilitated by entities such as the Land Office of Bekasi City. The author discusses this topic to explore how mediation by the Land Office can be used in settling land boundary disputes, based on the author's observations at the Land Office of Bekasi City and the chronology of related cases. From the above description, the author uses a Qualitative approach with the Empirical Juridical method aimed at



Copyrights © Author(s). This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. (CC BY-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

identifying the causes of land boundary disputes at the Land Office of Bekasi City and the resolution of land boundary disputes between applicants and respondents at the Land Office of Bekasi City. The research highlights the public's lack of understanding of land preservation and registration as the main trigger for land boundary disputes. Insufficient awareness in placing land markers has the potential to cause conflicts, resulting in a violation of the principle of contradiction. To reduce the possibility of disputes, landowners need to complete the registration process with accurate measurements, involving land surveyors and witnesses. The Land Office of Bekasi City offers a solution through mediation, with three mediation summons to facilitate an amicable resolution. It is crucial for landowners to officially register their land at the land office, gather ownership evidence, and conduct re-measurements and stake installations to maintain legal certainty.

KEYWORDS *Land Boundary Dispute Factors; Land Office of Bekasi City; Mediation*

Sengketa batas tanah, yang sering terjadi diakibatkan oleh faktor alam, dan persaingan antara dua orang atau lebih atas kepemilikan tanah, Munculnya konflik merupakan indikasi adanya ketegangan dalam interaksi antar manusia, dan penyelesaian yang dapat diupayakan adalah upaya untuk memperbaiki hubungan. Salah satu pendekatan yang umum digunakan adalah melalui pengadilan. Ada juga alternatif untuk menyelesaikan sengketa melalui perdamaian, yang dikenal sebagai mediasi, yang dapat dilakukan melalui pihak-pihak seperti Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Penulis membahas topik ini untuk mengeksplorasi bagaimana mediasi oleh Kantor Pertanahan dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa batas tanah, berdasarkan pengamatan Penulis di Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan kronologi kasus terkait. Dari uraian diatas penulis menggunakan pendekatan Kualitatif dengan metode Yuridis Empiris bertujuan untuk mengetahui faktor penyebab sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bekasi serta penyelesaian sengketa batas tanah antara pemohon dan termohon di Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Penelitian menyoroti ketidakpahaman masyarakat terhadap pelestarian

dan pendaftaran tanah sebagai pemicu utama sengketa batas tanah. Kurangnya kesadaran dalam memasang penanda tanah berpotensi menimbulkan konflik, mengakibatkan pelanggaran asas kontradiktur. Untuk mengurangi kemungkinan sengketa, pemilik tanah perlu menyelesaikan proses pendaftaran dengan pengukuran yang tepat bersama juru ukur tanah dan melibatkan saksi-saksi. Kantor Pertanahan Kota Bekasi menawarkan solusi melalui mediasi, dengan tiga kali pemanggilan mediasi untuk memfasilitasi penyelesaian damai. Penting bagi pemilik tanah mendaftarkan tanah secara resmi di kantor pertanahan, mengumpulkan bukti kepemilikan, serta melakukan pengukuran ulang dan pemasangan patok untuk menjaga kepastian hukum.

KATA KUNCI *Faktor Sengketa Batas Tanah; Kantor Pertanahan Kota Bekasi; Mediasi*

Pendahuluan

Dalam kehidupan sehari-hari keinginan memiliki tanah untuk masyarakat semakin bertambah setiap waktunya yang pengaruhi meningkatnya jumlah penduduk di negara ini, baik dari segi jumlah masyarakat, pembangunan dan ekonomi. Disisi lain luas tanah terbatas seiring perkembangan tersebut, sehingga menimbulkan sengketa-sengketa tanah antara objek tanah nya dan masyarakatnya.

Berdasarkan catatan data Badan Pertanahan Nasional, sedikitnya ada 7,491 permasalahan tanah yang saat ini sedang ditangani sebagaimana dikatakan Sekretaris Utama Badan Pertanahan Nasional Pusat. Sedangkan berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi dua tahun terakhir yaitu yaitu tahun 2021 dan 2022, bahwa Kantor Pertanahan Kota Bekasi menangani masalah agrarian dan tata ruang pada tahun 2021 yang berjumlah 91 kasus yang dimana terdiri dari Penanganan Sengketa Tanah dan Ruang 9 kasus, Penanganan Layanan Pengaduan 0, Penanganan Perkara TUN 1 kasus, dan Penanganan Perkara Perdata 81. Sedangkan berdasarkan data tahun 2022 dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi terdiri dari Penanganan Sengketa Tanah dan Ruang 7 kasus, Penanganan Layanan Pengaduan 0 kasus, Penanganan Perkara TUN 3 kasus, dan Penanganan Perkara Perdata 92 kasus sehingga total keseluruhan kasus

yang ditangani Kantor Pertanahan kota Bekasi adalah 102 kasus, maka total Penanganan kasus yang ditangani Kantor Pertanahan Kota Bekasi selama 2 tahun terakhir pada tahun 2021 dan 2022 ada 183 kasus, Salah satu permasalahan nya adalah Sengketa batas tanah, sengketa batas tanah biasa terjadi karena adanya kekeliruan dalam pengukuran, adanya perubahan tanah karena faktor alam, dan persaingan antara dua orang atau lebih mengenai batas tanah. Terjadinya sengketa Ketika yang bersengketa berlomba mencapai tujuan yang sama. Dengan adanya krisis hubungan manusia merupakan bentuk timbulnya konflik, dan untuk mengatasi masalah tersebut adalah dengan mengadakan usaha melalui jalur hukum yang biasa juga disebut mediasi yang diperantarai oleh Kantor Pertanahan dan ada juga litigasi.

Jenis perkara pertanahan, konflik, dan sengketa merupakan tipologi kasus pertanahan yang di tangani oleh Kantor Pertanahan, diantaranya adalah Sengketa Penguasaan dan Kepemilikan, dan Sengketa batas tanah. Yang dimaksud dengan Sengketa Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu penguasaan di atas tanah yang belum atau tidak dilekati hak, maupun yang sudah oleh pihak tertentu ,perbedaan pandangan, dan persepsi. Sedangkan Sengketa batas tanah yaitu perbedaan luas tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan, maupun masih diproses penetapan batas oleh Kantor Pertanahan, perbedaan nilai kepentingan, dan pendapat.

Dalam penelitian ini, kasus yang akan saya angkat mengenai kasus Sengketa Batas tanah yang diselesaikan melalui mediasi oleh pihak Kantor Badan Pertanahan kota Bekasi. Alasan saya mengangkat kasus ini dikarenakan untuk mencari tahu penyelesaian kasus sengketa batas tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan, Salah satu kasus yang saya dapatkan melalui observasi di kantor Pertanahan kota Bekasi, dengan kronologi kasus tersebut.

Bahwa dengan adanya permasalahan batas-batas tanah antara tanah dan bangunan milik pemohon dengan tanah dan bangunan milik Sdr. Piter, yaitu tanah sebelah timur atas tanah seluas 600m² (enam ratus meter persegi) atas nama pemohon dengan batas-batas tanah dan bangunan milik Sdr. Piter, dimana Sdr. Piter secara sengaja telah menutup jalan gang dan membangun bangunan yang bukan merupakan haknya sebagaimana dengan gambar peta bidang tanah pada sertifikat miliknya, yang terletak

di kompleks DDN (Departemen Dalam Negeri), Kel. Jatimakmur, Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi.

Adapun riwayat tanah, bangunan, dan kronologi masalah dari tanah tersebut adalah, bahwa pada tahun 1982 pemohon yang tidak bisa saya sebutkan Namanya membeli tanah seluas 800 m² dengan sertifikat hak milik tahun 1975 dan kemudian telah dilakukan pemecahan sertifikat menjadi dua sertifikat hak milik, yang masing-masing seluas 200 m² dan seluas 600 m², bahwa Adapun sebelah timur atas tanah yang seluas 600 m² milik Pemohon berbatasan dengan saluran sesuai dengan peta pada gambar sertifikat hak milik yang telah terdaftar di kantor Agraria Bekasi, di mana dahulu kemudian Pemohon memberikan Sebagian tanahnya tersebut seluas 1 m² sebagai akses jalan gang untuk warga dari kompleks DDN yang letaknya juga berbatasan dengan tanah dan bangunan milik orang tua Sdr.Peter, bahwa selanjutnya saat ini akses jalan gang tersebut sebagaimana diuraikan diatas telah ditutup dan dibangun oleh Sdr.Peter, yang bukan merupakan hak nya dan tanpa memberitahukan maupun menjelaskan terlebih dahulu kepada Pemohon perihal penutupan dan pembangunan tersebut, yang pada akhirnya terjadi komunikasi via WA antara Pemohon dengan Sdr.Peter, di mana Sdr.Peter menunjukkan peta gambar sertifikat miliknya yang justru membuktikan bahwa letak dan bangunan milik nya berbatasan dengan gang, bahwa pada saat berkomunikasi dengan antara Pemohon dengan Sdr.Peter, Sdr.Peter justru mengklaim bahwasannya gang yang berbatasan dengan tanahnya tersebut merupakan pemberian hibah orang tuanya terdahulu kepada warga untuk akses pejalan kaki, bahwa menurut Pemohon mengklaim yang dilakukan oleh Sdr.Peter adalah tidak benar, di mana fakta yang sesungguhnya adalah orang tua Sdr.Peter telah menempati tanah tersebut tahun 1979, sedangkan akses pejalan kaki dari maupun ke arah DDN dan Gg.Damai Poncol masih melalui tanah terbuka dan / atau tanpa pembatas / tidak berpagar, kemudian pada tahun 1982 Pemohon membeli dan membangun tembok pembatas yang selanjutnya Pemohon memundurkan dengan memberikan Sebagian tanahnya untuk memberi akses pejalan kaki yang saat ini menjadi gang dari dan / atau DDN dan Gg. Damai Poncol sebagaimana telah diuraikan di atas.

Metode Penelitian

Dalam Penelitian ini, pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kualitatif, Tentang Metode Penelitian Kualitatif, Crewell mendefinisikannya “sebagai suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informasi yang disampaikan oleh partisipan kemudian dikumpulkan. Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks. Data yang berupa kata-kata atau teks tersebut kemudian dianalisis. Hasil analisis itu dapat berupa penggambaran atau deskripsi atau dapat pula dalam bentuk tema-tema. Dari data-data itu peneliti membuat interpretasi untuk menangkap arti yang terdalem.

Sesudahnya peneliti membuat permenungan pribadi (self-reflection) dan menjabarkannya dengan penelitian-penelitian ilmuawan lain yang dibuat sebelumnya. Hasil akhir dari penelitian Kualitatif dituangkan dalam bentuk laporan tertulis”.¹ Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Yang dimaksud dengan penelitian yuridis empiris dengan kata lain merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat dikatakan sebagai penelitian secara lapangan, yang membahas ketetapan hukum yang berlaku dan telah berlangsung dalam kehidupan di masyarakat.² Peneliti tertarik Melaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi. Hal ini dikarenakan peneliti melakukan penelitian tentang Faktor penyebab Sengketa Batas Tanah di Kota Bekasi dan tindak lanjut dari hasil mediasi yang dilakukan. Sehingga penelitian akan dilaksanakan di wilayah kota Bekasi di kantor pertanahan kota Bekasi.

Sumber data primer dan sekunder adalah sumber data yang digunakan dalam penelitian, sumber data primer dan sekunder merupakan sumber data yang didapatkan oleh peneliti dari dokumentasi, penelitian analisis, dan kepustakaan berdasarkan aturan-aturan yang ditetapkan yang

¹ J. R. Raco. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo. hlm. 7.

² Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 15.

terkait, yang berdasarkan dari hasil penelitian dan hasil olahan orang lain yang sudah tersedia, dokumentasi dan buku-buku yang biasanya disediakan dari berbagai sumber seperti milik pribadi penelitian dan perpustakaan.³ Menurut Arikunto yang dimaksud dengan teknik pengumpulan data adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam pengumpulan data penelitiannya.⁴ Metode yang ditempuh dalam mengumpulkan data-data di lapangan dalam penelitian ini terdiri dari tiga macam, yaitu metode wawancara (*interview*), Observasi dan dokumentasi.

Hasil Penelitian & Pembahasan

Salah satu kasus yang telah saya dapatkan yaitu Sengketa Batas Tanah yang terjadi di kota Bekasi, setiap pihak memiliki sudut pandang dari kronologi tersebut, berdasarkan sudut pandang Pemohon mengenai kronologi tersebut bahwa awal mula terjadinya sengketa adalah kasus ini terjadi di daerah Pondok Gede, Kota Bekasi, Bahwa pada tahun 1982 Pemohon membeli tanah seluas 800m² dengan Sertifikat Hak Milik tahun 1975 dan kemudian telah dilakukan pemecahan sertifikat menjadi dua Sertifikat Hak Milik, yang masing-masing seluas 200m² dan seluas 600m². Bahwa Adapun sebelah timur atas tanah yang seluas 600m² milik Pemohon berbatasan dengan saluran sesuai dengan Peta gambar Sertifikat Hak Milik, dimana dahulu kemudian Pemohon memberikan Sebagian tanahnya tersebut seluas 1 m² sebagai akses jalan Gang untuk warga dari Komplek DDN yang letaknya juga berbatasan dengan tanah dan bangunan milik orang tua sdr. Piter.

Bahwa selanjutnya saat ini akses jalan gang tersebut sebagaimana diuraikan diatas telah ditutup dan dibangun oleh sdr. Piter, yang bukan merupakan haknya dan tanpa memberitahukan maupun menjelaskan terlebih dahulu kepada Pemohon perihal penutupan dan pembangunan tersebut, yang pada akhirnya terjadi komunikasi via WA (*Whats Apps*) antara Pemohon dengan Sdr. Piter, dimana Sdr. Piter menunjukan Peta

³ Suharsimi Arikunto. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 129.

⁴ Nurjanah. 2021. Analisis Kepuasan Konsumen dalam Meningkatkan Pelayanan Pada Usaha Laundry Bunda. *Jurnal Mahasiswa* 1(1).

Gambar Sertifikat miliknya, yang justru membuktikan bahwa letak dan bangunan miliknya berbatasan dengan gang.

Bahwa pada saat berkomunikasi dengan antara Pemohon dengan Sdr. Piter, Sdr. Piter justru mengklaim bahwasannya gang yang berbatasan dengan tanahnya tersebut merupakan pemberian hibah orang tuanya terdahulu kepada warga untuk akses pejalan kaki.

Bahwa menurut Pemohon, klaim yang dilakukan oleh Sdr. Piter adalah tidak benar, dimana fakta yang sesungguhnya adalah orang tua Sdr. Piter telah menempati tanah tersebut tahun 1979, sedangkan akses pejalan kaki dari maupun kearah DDN (Dapartemen Dalam Negeri) dan Gg. Damai Poncol masih melalui tanah terbuka dan/atau tanpa pembatas/tidak berpagar, kemudian pada tahun 1982 Pemohon membeli dan membangun tembok pembatas yang selanjutnya Pemohon kami memundurkan dengan memberikan Sebagian tanahnya untuk memberi akses pejalan kaki yang saat ini menjadi gang dari dan/atau DDN (Dapartemen Dalam Negeri) dan Gg. Damai Poncol sebagaimana telah diuraikan diatas.

Bahwa untuk menguatkan argumentasinya Pemohon kami mencari kebenaran dari permasalahan ini dengan berkomunikasi dengan tetangga sebelah rumahnya yang tanahnya juga berbatasan langsung dengan Sdr. Piter yakni miliknya Termohon, Pemohon menemukan fakta bahwasannya memang benar batasan tanahnya Bpk. Fahmi Idris dan Sdr. Piter adalah gang yang saat ini telah ditutup dan dibangun oleh Sdr. Piter.

Sedangkan di sisi lain berdasarkan sudut pandang Termohon bahwa awal mula terjadinya sengketa adalah Termohon tinggal di komplek DDN (Dapartemen Dalam Negeri) jadi kepemilikan tanah termohon itu adalah kepemilikan Dapartemen dalam negeri sementara dari pihak pemohon itu ada berada di luar, batasnya sesuai dengan pagar yang telah dibuat oleh pemohon menurut pemohon 1982, pemohon sudah membuat pagar itu dan merasa bahwa ada gang di belakang pagar itu yang masuk di dalam tanah komplek dapartemen dalam negeri yang sudah pemohon hibahkan, yang menjadi masalah bagi termohon adalah di hibahkan kepada siapa, sedangkan menurut termohon dapartemen dalam negeri tidak pernah menerima hibah, menurut termohon hibah memiliki banyak macam, seperti hibah keorganisasi kemasyarakatan, keorganisasi keagamaan tetapi ke institusi pemerintah tidak ada naanya hibah, karena

kepemilikan nya bagaimana setelah di serahkan, dan itu yang menjadi di permasalahan.

Gang kecil atas tanah departemen dalam negeri itu yang di jadikan masalah oleh pihak pemohon, sementara dari pihak pemohon tanah dia luasnya 249 m², gang itu sudah dilepaskan oleh almarhum bapaknya pemohon untuk masyarakat tapi setelah itu di tutup dan di las tahun 1989 dan tidak ada lagi yang bisa keluar masuk, itu menjadi titik singgung menurut pemohon bahwa itu tanah yang dia hibahkan, tetapi saat mediasi kedua termohon mempertanyakan hibahnya kalau memang ada kepada siapa diserahkan, biasanya ada akte hibah yaitu perjanjian yang di berikan oleh pemberi hibah kepada menerima hibah, kalau pemohon tidak bisa menunjukan dokumen itu termohon tetap berpegangan bahwa tanah gang itu, itulah tanah yang diserahkan oleh almarhum bapaknya pemohon kepada masyarakat tadinya. Permasalah sudah terjadi lama sejak tahun 80-an, sampai akhirnya pihak pemohon itu sudah beberapa kali dia buka pagarnya untuk jalan mobil untuk melintas ke komplek Departemen Dalam Negeri (DDN), namun oleh masyarakat yang tinggal di komplek Departemen dalam negeri (DDN) keberatan pintu pagar di buka untuk jalan masuk atau parkir garasinya pemohon, akhirnya di tutup lagi, kemudian pemohon berusaha membuka Kembali jalan gang itu, tetapi tetap di tentang oleh masyarakat yang tinggal di komplek Departemen Dalam Negeri (DDN).

Dalam proses Mediasi perlu adanya laporan terlebih dahulu sebelum memasuki proses Mediasi, bahwa yang pertama kali melakukan pengaduan/laporan ke Kantor Pertanahan yaitu Pemohon yang memberikan kuasa kepada Saor Pasola, S.H., sehingga kuasa hukum membuat permohonan pengaduan ke kantor pertanahan kota Bekasi.

Menurut kuasa hukum Pemohon yaitu Saor Pasola S.H. terkait pertamakali mengetahui penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi adalah, Karena objeknya tanah, maka kuasa melihat terlebih dahulu tanah yang bersengketa masih satu kelurahan atau tidak, dan faktanya berbeda kelurahan dari tanah yang bersengketa antara pemohon dan termohon, jika tanah yang bersengketa tersebut adalah satu kelurahan maka akan diselesaikan di kelurahan namun faktanya berbeda maka Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang berwewenang karena prodaknya sertifikat tanah, sedangkan menurut pihak Termohon yaitu Geoffrey Nanulaita,

S.H., selaku Advokat/Termohon mengatakan didalam aturan Badan Pertanahan Nasional memangnya dibuka mediasi untuk memperantarai sengketa di bidang pertanahan, hanya untuk memediasi saja sebagai mediator dan termohon dan pemohon adalah pihak-pihak saja yang di panggil untuk menjelaskan saja.

Dalam proses pengaduan yang telah diajukan oleh kuasa hukum pemohon masuk dan langsung di respon dengan baik dengan memberikan surat undangan mediasi yang sudah terjadwal kepada para pihak pemohon dan termohon, sedangkan menurut Termohon karena kami Terlapor, termohon sudah di panggil kedua kali, panggilan kedua sudah kami hadiri dan artinya adanya laporan dan undangan tersebut menunjukan direspoan dengan baik oleh pihak kantor pertanahan kota Bekasi.

Dalam proses pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan berdasarkan perspektif pihak Pemohon bahwa Mediasi pertama dilaksanakan pada tanggal selasa, 12, Juli 2023 Pemohon hadir namun Termohon tidak hadir dalam mediasi pertama, dan Mediasi kedua dilaksanakan pada tanggal Senin, 05, Juli 2023, menurut permohon bahwa tanggal 05, Juli 2023 bukan hari senin melainkan hari Rabu sesuai dengan kalender, Karena Pemohon yang menajukan mediasi ini maka pemohon tidak ingin permohonannya gagal maka pemohon tetap datang pada hari senin ke kantor pertanahan kota Bekasi untuk melakukan Klarifikasi mengenai jadwal pastinya berlangsungnya mediasi tersebut, setelah pemohon mendapatkan klarifikasi dari pihak kantor Pertanahan Kota Bekasi bahwa jadwal yang benar mengenai mediasi kedua adalah pada hari Rabu, 05, Juli 2023, maka pada hari rabu pihak pemohon dan pihak termohon datang ke kantor pertanahan kota Bekasi untuk melaksanakan mediasi kedua, pada mediasi kedua ini berjalan kurang baik karena adanya sedikit perdebadatan antara pemohon dan termohon yang berakhir tidak adanya titik terang dalam proses mediasi kedua ini, dan pihak pemohon dan termohon memutuskan untuk tidak melanjutkan mediasi ketiga dan mengakhirinya hingga pada mediasi kedua. Sedangkan berdasarkan perspektif dari pihak Termohon adalah bahwa Pihak Termohon selaku Advokat di law firm S.Hadjarati, Y.Mere & Partners yang turut datang dalam mediasi kedua bahwa beliau menandakan bahwa mediasi ini hanya memerantai dengan cara masing-masing pihak menyerahkan dokumen bukti, dan bisa membuktikan bahwa itu tanah masing-masing pihak,

Badan Pertanahan Nasional tidak bisa memaksakan harus ada keputusan atau apapun dan Badan Pertanahan Negara hanya memfasilitaskan.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dari salah satu anggota kantor pertanahan kota Bekasi yaitu Santi Clara Silaen, S.H. bahwa yang dimaksud dengan Sertifikat Hak Atas Tanah adalah Salinan buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten sebagai dokumen kepemilikan atas suatu tanah yang di jilid menjadi satu bersama-sama dengan surat kertas sampul yang bentuknya ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku. dan fungsi dari Sertifikat Hak Atas Tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai tanda buktinya.

Sedangkan Sengketa Batas Tanah adalah perbedaan pendapat terkait kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak dengan bidang tanah pihak lain.

Mengenai peraturan yang mengatur tentang Penyelesaian Sengketa Batas Tanah melalui mediasi yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi Sejauh ini mediasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi sudah sesuai dengan ketentuan dan berjalan dengan baik.

Sedangkan berdasarkan Penata Pertanahan selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengadialan Pertanahan Faktor-Faktor yang menyebabkan terjadinya Sengketa Batas Tanah adalah : Kurangnya Kesadaran masyarakat untuk menjaga tanahnya, Kurangnya kesadaran masyarakat menjaga tanahnya menjadi salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah, berdasarkan teori kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum yang berhak memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. maka penting sekali adanya kepastian hukum bagi masyarakat agar melindungi tanah yang mereka miliki dengan cara mendaftarkan tanah yang mereka miliki ke kantor pertanahan sehingga masyarakat sebagai pemilik tanah tersebut mempunyai bukti kepemilikan tanah tersebut yang memang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi/Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan peraturan yang mengatur pendaftaran tanah yaitu

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah pasal 87 ayat 1 dan 2 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang tanah, dan apabila pemilik bidang tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sporadik maka pemilik bidang tanah wajib mendaftarkan bidang tanahnya secara sporadik, sehingga dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut masyarakat akan mendapatkan kepastian hukum dan telah tercatat dalam kepemilikannya di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Kurangnya Kesadaran masyarakat untuk memasang patok tanahnya, Dengan kurang adanya kesadaran diri dari masyarakat terkait pemasangan patok pada tanah yang mereka miliki dapat menyebabkan terjadinya masalah hukum dalam pertanahan karena adanya kurang kesadaran diri dari masyarakat dalam memangkan patok pada tanahnya mereka, maka perlunya adanya kepastian hukum yang memberikan jaminan hak kepada para pemilik tanah tersebut, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 17 ayat 3 menerangkan kewajiban pemilik tanah untuk menempatkan tanda-tanda batas atau berupa patok terhadap tanah yang mereka miliki, dengan adanya pemasangan patok tersebut masyarakat akan mendapatkan jaminan hukum terhadap perlindungan tanah mereka miliki dan mengurangi resiko terjadinya sengketa batas tanah antara tanah yang mereka milik dengan pemilik tanah yang lain.

Asas Kontradiktur tidak terpenuhi. Pada dasarnya tanah adalah kebutuhan setiap manusia yang paling mendasar dan memiliki pengaruh besar dalam kehidupan manusia, baik dalam mencukupi kehidupan bahan pokok, tempat tinggal, dan menjalankan pekerjaan.

Karena itu untuk menjamin kepastian hukum suatu hak atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah, dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan bukti kepemilikan tanah tersebut yaitu berupa sertipikat, untuk mendapatkan sertifikat tersebut harus dilakukan serangkaian kegiatan yang harus di lalui salah satunya pengukuran tanah, sebelum dilakukan pengukuran harus terpasang batas-batas tanah untuk menetapkan luas tanah yang akan diterbitkan sertipikat. pemegang hak atas tanah mewajibkan untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan pemeliharaan batas tanah berdasarkan kesepakatan dan persetujuan

pihak-pihak yang berkepentingan, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya, dalam sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah yang mengharuskan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan pemeliharaan, penempatan, dan penetapan batas tanah sesuai dengan persetujuan para pihak, dan kesepakatan Bersama antara para pihak yang bersengketa.⁵ Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas sesuai dengan keputusan pengadilan Pasal 17, 18, 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.⁶ Oleh karena itu kesepakatan dan kehadiran pemilik tanah yang berbatasan merupakan kewajiban dalam pendaftaran tanah, dengan dilakukan pengukuran yang disaksikan oleh para pemilik tanah, pihak pemilik tanah yang berbatasan, saksi, dan kepala desa/kelurahan. Dengan adanya pengukuran tanah yang dihadiri para saksi tersebut dapat memungari resiko terjadinya sengketa batas tanah.

Prosedur yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam menangani kasus sengketa batas tanah dapat melalui mediasi yang dilaksanakan di ruangan mediasi di Kantor Pertanahan Nasional sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 43 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menjadikan dasar hukum prosedur pelaksanaan mediasi penyelesaian sengketa batas tanah di kota Bekasi. Sedangkan bahan-bahan yang dibutuhkan dalam pelaksanaan mediasi adanya surat permohonan mediasi oleh pemohon ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Bekasi dengan melampirkan identitas pemohon dan termohon mediasi serta uraian singkat kronologi permasalahan, dilakukan guna kantor pertanahan dapat memahami permasalahan dan memberikan undangan mediasi kepada para pihak yaitu pihak termohon dan termohon, hal tersebut

⁵ Anggono, Setyo. 2014. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali). Boyolali: *Dinamika Hukum*, 10 (1): 207.

⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. ⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan.

berdasarkan pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus Pertanahan⁷.

Upaya yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam menangani kasus mediasi sengketa batas tanah melalui mediasi dengan memberikan fasilitas mengundang para pihak untuk hadir melakukan mediasi dan membantu agar mediasi tetap berjalan sesuai dengan regulasi/ tidak keluar dari regulasi yang telah ditentukan, hasil tindak lanjut dari penyelesaian sengketa berupa kesepakatan para pihak, tetapi jika tidak terjadi kesepakatan dan atau dilanjutkan dengan jalur litigasi yang dituangkan dalam berita acara hasil mediasi.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka peneliti dapat membuat simpulan sebagai berikut, bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya Sengketa Batas Tanah adalah : Kurangnya Kesadaran masyarakat untuk menjaga tanahnya menjadikan salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa batas tanah, dengan kurangnya perhatian pemilik tanah dalam mendaftarkan tanahnya menjadikan penyebab terjadinya sengketa batas tanah, maka penting sekali bagi pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan agar pemilik tanah dapat membuktikan kepemilikan tanah tersebut secara sah yang telah terdaftar di kantor pertanahan, dan Kurangnya Kesadaran masyarakat untuk memasang patok tanahnya, seringkali masyarakat lupa untuk melakukan pemasangan patok/batas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang lain, sehingga faktor ini dapat menimbulkan terjadinya sengketa batas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang lain, maka pemilik tanah harus peduli dengan tanahnya tersebut dengan melakukan pemasangan patok/batas tanah untuk menghindari potensi terjadinya sengketa batas pertanahan, dan Asas Kontradiktur tidak terpenuhi, asas kontradiktur adalah menjamin kepastian hukum. Pentingnya kepastian hukum bagi setiap masyarakat yang memiliki tanah agar mendapatkan perlindungan hukum dan memiliki bukti yang sah secara hukum, maka sebagai pemilik tanah harus peduli dengan tanahnya dengan mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan dan melakukan

pengukuran yang dilakukan oleh juru ukur tanah dan hadir oleh para saksi yaitu pemilik tanah, pemilik tanah yang bersebelahan, aparat desa. Dengan adanya pengukuran dapat mengurangi resiko terjadinya sengketa batas tanah antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang lain.

Dengan adanya kasus sengketa batas tanah bahwa Kantor Pertanahan Kota Bekasi memberikan solusi dengan memfasilitasi penyelesaian masalah tersebut dengan menyediakan tempat Mediasi bagi para pihak terkait, dengan adanya mediasi tersebut Kantor Pertanahan sebagai pihak ketiga yang memimpin jalannya mediasi mempertemukan kedua belah pihak dengan melakukan panggilan mediasi sebanyak tiga kali, dalam proses mediasi pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi bersifat netral tidak memihak kepada salah satu pihak yang bersengketa dan memimpin jalannya mediasi, dalam proses mediasi pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi meminta data yang dijadikan bukti kepemilikan tanah tersebut dan melakukan analisis dan berunding yang dimana mediator Ny.Santi hanya menanyakan data yang dimiliki dan menjaga mediasi agar tetap berjalan dengan baik dan semua keputusan berada ditangan para pihak terkait solusi yang terbaik, dengan adanya mediasi tersebut diharapkan bahwa para pihak dapat menyelesaikan masalah secara kekeluargaan tanpa harus menyelesaikan secara litigasi.

Referensi

- Arikunto Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Nurjanah. 2021. Analisis Kepuasan Konsumen dalam Meningkatkan Pelayanan Pada Usaha Laundry Bunda. *Jurnal Mahasiswa*, 1(1).
- Raco J. R. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo.
- Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.
- Setyo, Anggono. 2014. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di

Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali). Boyolali: *Dinamika Hukum*, 10(1).

Waluyo Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

None

ACKNOWLEDGMENT

The manuscript, "Factors Contributing to Land Boundary Disputes in Bekasi City and Efforts for Resolution," owes its completion to the grace of Allah SWT and the contributions of many. Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., merits sincere appreciation for his exceptional guidance, unwavering motivation, and insightful criticism, pivotal to the thesis's fruition. Gratitude extends to Dr. Rofi Wahanisa, S.H., M.H., and Aprila Niravita, S.H., M.Kn., for their meticulous examination and enriching critiques, enhancing its scholarly merit. Family, friends, and colleagues provided invaluable support and understanding throughout the research process. Additionally, acknowledgment is extended to academic institutions and libraries for granting access to essential resources. Collectively, their contributions have been indispensable, shaping this work's outcome.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : September 11, 2023

Revised : November 21, 2023; January 5, 2024

Accepted : January 15, 2024

Published : January 31, 2024