

Sengketa Pertanahan Akibat Maladministrasi dalam Fasilitas Pelayanan Pengukuran Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo

Oleh:

Bagus Anggara Putra Putra.

Dosen Pembimbing: Dr. Rifqi Ridlo Phahlevy, S.H., M.MH

Program Studi Hukum – FBHIS

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

08 2026



Pendahuluan

- Pengukuran tanah merupakan dasar penentuan letak, luas, bentuk, dan batas bidang tanah serta menjadi dasar penyusunan data fisik pertanahan.
- Pelayanan pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo pada umumnya mengikuti tahapan administratif dan teknis yang ditetapkan.
- Dalam praktik masih ditemukan hambatan: keterbatasan SDM, sengketa batas, perbedaan riwayat penguasaan, kondisi fisik objek, serta ketidaksesuaian data.
- Hambatan yang tidak dikelola secara profesional dapat berkembang menjadi maladministrasi dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta sengketa pertanahan.

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur pelayanan pengukuran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana konsep maladministrasi dalam pelayanan publik dan pelayanan pertanahan?
3. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya maladministrasi dalam pelayanan pengukuran tanah?
4. Bagaimana akibat hukum maladministrasi pelayanan pengukuran tanah terhadap timbulnya sengketa pertanahan?

Metode

Jenis Penelitian : Penelitian Hukum Empiris

Pendekatan

- **Statute Approach**
- **Socio-legal research / sociology of law (law in action).**

Bahan Hukum

Primer

- UU Nomor 17 Tahun 2023
- PP Nomor 28 Tahun 2024
- Permenkes Nomor 28 Tahun 2022
- PerBPOM Nomor 21 Tahun 2020

Sekunder

- Buku
- Jurnal
- Literatur hukum

Analisis : deskriptif kualitatif dengan model Miles dan Huberman: pengumpulan, reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan.

Hasil

Penelitian menemukan bahwa:

- Prosedur pelayanan pengukuran tanah pada dasarnya telah berjalan sesuai ketentuan, dengan alur utama:
- Pengajuan permohonan → Cekplot & validasi → Pemeriksaan/verifikasi berkas → Penjadwalan → Pengukuran lapangan → Pengolahan data → Peta Bidang Tanah / pembaruan data.
- Dasar utama yang dianalisis: Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023.

Pembahasan

- Potensi maladministrasi yang ditemukan terutama berupa penundaan berlarut, kurangnya kepastian informasi, dan potensi ketidakcermatan.
- Penyimpangan prosedur dan penyalahgunaan kewenangan tidak menjadi temuan dominan dalam penelitian.
- Faktor internal: keterbatasan SDM, tingginya beban kerja, dan keterbatasan pengelolaan/sinkronisasi data.
- Faktor eksternal: sengketa batas, perbedaan riwayat penguasaan, sengketa waris, hilangnya tanda batas, dan kondisi fisik objek tanah.
- Faktor eksternal bukan otomatis maladministrasi; namun dapat berkembang menjadi maladministrasi apabila prosedur dan AUPB tidak dijalankan secara profesional.

Temuan Penting Penelitian

Temuan Utama:

- Kualitas pelayanan pengukuran sangat menentukan akurasi data fisik pertanahan.
- Sengketa batas merupakan hambatan paling menonjol dalam pelaksanaan pengukuran.
- Ketidakseimbangan antara volume permohonan dan jumlah petugas meningkatkan waktu tunggu serta kebutuhan verifikasi ulang.
- Ketidakakuratan data dapat memicu sengketa batas, sengketa penguasaan, tumpang tindih bidang (overlapping), dan kebutuhan perubahan/pembatalan produk administrasi pertanahan.
- Penerapan kepastian hukum, kecermatan, keterbukaan, akuntabilitas, dan pelayanan yang baik menjadi kunci pencegahan maladministrasi.

Manfaat Penelitian

Teoretis:

- memperkaya kajian Hukum Agraria dan Hukum Administrasi Negara, khususnya hubungan pelayanan pertanahan, maladministrasi, dan kepastian hukum.

Praktis:

- **bagi Kantor Pertanahan:** menjadi bahan evaluasi peningkatan kualitas pelayanan dan pencegahan maladministrasi.
- **bagi masyarakat:** meningkatkan pemahaman mengenai pentingnya batas, dokumen, dan proses pengukuran yang benar.

Arah perbaikan:

- penguatan SDM, sinkronisasi dan digitalisasi data, peningkatan kepastian informasi kepada pemohon, serta koordinasi dengan pemerintah desa dan para pihak yang berbatasan.

Referensi

- [1] D. F. Adiningsih, S. Sutaryono, dan W. Wahyuni, “Penyelenggaraan perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada sektor berusaha di kabupaten Pati Jawa Tengah,” *Tunas Agrar.*, vol. 6, no. 1, hlm. 12–29, Jan 2023, doi: 10.31292/jta.v6i1.198.
- [2] S. A. K. Dewi dan R. P. P. M. Hasibuan, “Legitimasi Kedudukan Kepala Desa dalam Penyelesaian Sengketa Agraria,” *J. Kaji. Pembaruan Huk.*, vol. 1, no. 2, hlm. 309–, Jul 2021, doi: 10.19184/jkph.v1i2.24474.
- [3] B. Angelica, “Analisis Perlindungan Hukum bagi Investor Asing atas Penggunaan Tanah di Ibu Kota Nusantara Berdasarkan Undang-Undang Penanaman Modal dan Peraturan Dasar Pokok Agraria,” *Mutiara Multidiciplinary Sci. J.*, vol. 1, no. 8, hlm. 382–395, Okt 2023, doi: 10.57185/mutiara.v1i8.66.
- [4] F. Krisnawati dan P. R. Kusumasari, “Pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online Di KantorAgraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional KabupatenBanyumas,” *Cakrawala Huk. Maj. Ilm. Fak. Huk. Univ. Wijayakusuma*, vol. 24, no. 1, hlm. 38–49, Mar 2022, doi: 10.51921/chk.rp7rnp74.
- [5] Y. Adhiguna dan F. Wisnaeni, “Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Waduk Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan,” *Notarius*, vol. 15, no. 2, hlm. 1037–1054, Des 2022, doi: 10.14710/nts.v15i2.36437.
- [6] R. Dania, N. A. Ramadani, M. Azzahra, M. S. R. Ridho, M. Aditya, dan R. Y. A. Ilyanawati, “Pendaftaran Tanah Sertifikat Elektronik,” *Karimah Tauhid*, vol. 4, no. 4, hlm. 2017–2026, Apr 2025, doi: 10.30997/karimahtauhid.v4i4.17462.
- [7] K. Andiyanto, D. A. Mujiburohman, dan H. Budhiawan, “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru,” *Acta Com.*, vol. 6, no. 01, hlm. 198–, Apr 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p17.

TERIMA KASIH

Sesi Tanya Jawab

The logo graphic for Umsida features a stylized white 'U' that curves into a series of white and orange arcs, resembling a stylized 'S' or a path. Small white dots are placed along these arcs.

UMSIDA

DARI SINI PENCERAHAN BERSEMI