



**SENGKETA HAK GUNA BANGUNAN DI SEMPADAN SUNGAI KAWASAN  
LEMBAH ANAI KABUPATEN TANAH DATAR**

**SKRIPSI**

*Ditulis Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)*

**Oleh:**

**RAVIKA WULANDARIM  
NIM. 2130203070**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAHMUD YUNUS  
BATUSANGKAR  
2025 M/1447 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ravika Wulandari M  
NIM : 2130203070  
Tempat/Tanggal Lahir : Belawan/ 16 Agustus 2001  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Tata Negara (Siyasah)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar”** adalah hasil karya sendiri dan bukan plagiat kecuali yang tercantum sumbernya. Apabila dikemudian hari karya ilmiah ini terbukti sebagai plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Batusangkar, 21 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan



Ravika Wulandari M  
NIM. 2130203070

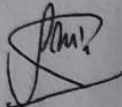
## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing skripsi atas nama **Ravika Wulandari M** dengan NIM **2130203070** dengan judul skripsi "**Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sumatera Barat (Studi Kasus Bangunan Dan Usaha Masyarakat Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai)**" memandang bahwa Skripsi yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk diajukan ke Sidang Munaqasah Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

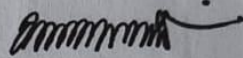
Batusangkar, 30 Juli 2025

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



**Dr. Farida Arianti, M.Ag**  
**NIP.197803232007012026**


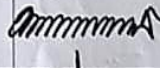
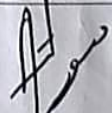



**Deri Rizal, M.H**  
**NIP. 198503132020121005**

**PENGESAHAN TIM PENGUJI**


Skripsi atas nama **RAVIKA WULANDARI M**, NIM: 2130203070, Judul: **SENGKETA HAK GUNA BANGUNAN DI SEMPADAN SUNGAI KAWASAN LEMBAH ANAI KABUPATEN TANAH DATAR**, telah diuji dalam Ujian Munaqasyah Fakultas Syariah UIN Mahmud Yunus Batusangkar yang dilaksanakan tanggal 20 Agustus 2025.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat digunakan seperlunya:

No	Nama/NIP Penguji	Jabatan dalam Tim	Persetujuan	
			Tanda Tangan	Tanggal
1.	Dr. Farida Arianti, M.Ag NIP. 197803232007012026	Ketua		25/08-2025
2.	Deri Rizal, M.H NIP. 198503132020121005	Sekretaris		25/8-25
3.	Sulastris Caniago, M.Ag NIP. 198008052007012019	Penguji I/ Reviewer		25/8-2025
4.	Afrian Raus, S.H.I., M.H NIP. 197701152009011009	Penguji II/ Reviewer		25/08-2025

Batusangkar, Agustus 2025  
Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah,



  
**Dr. Nofialdi, M.Ag**  
NIP. 197309112001121004

## BIODATA PENULIS



Nama : Ravika Wulandari M

Nim : 2130203070

Prodi : Hukum Tata Negara (*Siyasah*)

Fakultas : Syariah

Tahun Masuk : 2021-2025

Tempat Tanggal Lahir : Belawan, 16 Agustus 2001

Alamat : Dusun V Desa Air Joman, Kel. Air Joman Baru,  
Kec. Air Joman, Kab. Asahan, Sumatera Utara

No. Handphone : 089523062903

Agama : Islam

Hobi : Nonton Drama Korea dan Kpopers (Army)

Email : [minyooraa1608@gmail.com](mailto:minyooraa1608@gmail.com)

Nama Orangtua : 1. Ayah : Alm. Syueb Manurung  
2. Ibu : Syafrida Tanjung

Jumlah Bersaudara : 5 (Lima)

Anak Ke : 4 (Empat)

Riwayat Pendidikan :

SD : SDN 133888 Kota Tanjung Balai

SMP : MTS Aras Kabu Agung Kota Tanjung Balai

SMA : SMK Taruna Tekno Nusantara Medan

Kuliah : UIN Mahmud Yunus Batusangkar

Pengalaman Organisasi :

1. Anggota Kajian HTN HMJ HTN UIN Mahmud Yunus Batusangkar Periode 2022
2. Sekretaris Bidang PAO Staf Ahli Dema Fakultas Syariah UIN Mahmud Yunus Batusangkar Periode 2022
3. Pengurus Forum Anisa HTN UIN Mahmud Yunus Batusangkar Periode 2022
4. Logistic Bendahara Resimen Mahasiswa UIN Mahmud Yunus Batusangkar Periode 2022
5. Sekretaris Umum HMPS HTN UIN Mahmud Yunus Batusangkar Periode 2023

Pengalaman Kerja :

1. Magang Pengadilan Agama Tanjung Pati (2024)
2. Magang Advokat Matama Law (2024)
3. Magang DPRD Kota Padang Panjang (2024)

Motto Hidup : Aku percaya pada diriku sendiri. Punggunku sakit untuk membiarkan sayapku tumbuh.

## LEMBAR PERSEMBAHAN



Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang.

*"Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan" (QS. Al-Insyirah: 6)*

*"Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan?" (QS. Ar-Rahman: 13)*

*"Niscaya Allah meninggikan (derajat) orang-orang yang di antaramu dan orang-orang yang*

*diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat" (QS. Al-Mujadilah: 11)*

*"Allah tidak pernah terlambat. Dia selalu tepat"*

Alhamdulillah rabbilalamin, Sembah serta rasa syukurku kepada Allah Swt. yang telah memberi kasih sayang sedari kecil hingga aku dewasa, dengan kasih sayang-Mu engkau selalu memberikan kemudahan, kekuatan, dan membekaliku dengan ilmu yang engkau berikan sehingga skripsi yang sederhana ini dapat diselesaikan, meski tak pernah bertemu sampaikanlah salamku kepada kekasih-Mu Rasulullah SAW, semoga di akhirat nanti beliau memberikan syafaat kepadaku, hambamu yang tak luput dari kesalahan selama hidup di bumi-Mu Ya Rabb.....

Karya sederhana yang berbentuk skripsi ini adalah bukti nyata perjuangan dari dua malaikat tak bersayapku, beliau telah berhasil untuk mengantarkanku sampai duduk di bangku perkuliahan hingga lulus.

### **Ayahanda dan Ibunda tercinta**

Sebagai tanda bukti, hormat, dan terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini

Teruntuk **Alm. Syueb Manurung**, seseorang yang biasa penulis panggil Ayah, yang sudah lebih dulu dipanggil oleh yang kuasa pada saat penulis masih dalam tahap penyusunan skripsi ini, seseorang yang paling saya rindukan dan berhasil membuat saya bangkit dari kata menyerah. Ayah yang selalu berkata "udah jangan nangis" dan sekarang yang menjadi alasan saya menangis karena merindukannya, seseorang yang sakitnya telah hilang tapi menajdi rasa sakit

bagi saya karena telah kehilangannya. Terimakasih sudah mengantarkan saya berada ditempat ini, meskipun pada akhirnya perjalanan ini harus saya lewati sendiri tanpa Ayah temani...

Teristimewa Ibunda tercinta, **Syafrida Tanjung**, seseorang yang sudah melahirkan, membesarkan saya, dan selalu memberikan kasih sayang hingga saya berhasil meraih gelar sarjana dibelakang nama saya. beliau memang tidak merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan, tapi beliau menginginkan semua anaknya Sarjana. Karena semangat serta motivasi beliau hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai Sarjana...

### **Keluarga Besar Tersayang**

Untuk kakak-kakakku **Fauzisyah Putra M, A.Md. Kom., Wenny Widya M, A.Md., Mulya Ulfa M, S.E** dan adikku **Shandy Aulya Putri M** serta keluarga besar lainnya yang selalu kebersamai dan memberi dukungan kepadaku selama menuntut ilmu...

### **Bapak/Ibu Dosen UIN Mahmud Yunus Batusangkar**

Terimakasih atas kebaikannya selama 4 tahun aku berkuliah di kampus ini, Ilmu yang Bapak/Ibu berikan semoga mendapatkan pahala tak terhingga dari-Nyaa

Terima kasih kepada Bapak dosen Pembimbing Akademik, Bapak/Ibu dosen Pembimbing Skripsi 1 dan 2, Serta Bapak/Ibu dosen Penguji Skripsi 1 dan 2, semoga lelah Bapak/Ibu menjadi Lillah Terimakasih juga kepada Bapak/Ibu dosen Fakultas Syariah Yang selalu memberikan yang terbaik kepada mahasiswa- mahasiswinya...

### **Keluarga Besar Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)**

Selama 4 tahun berkuliah di program studi hukum tata negara merupakan kenangan yang tidak akan bisa dilupakan. Bertemu dengan Ibu kaprodi yang baik, Ibu dan Bapak sekretaris prodi yang ramah, serta bertemu dan berkenalan dengan teman-teman dari berbagai daerah menjadi pengalaman yang luar biasa...

Setiap pertemuan pasti ada perpisahan namun semoga kekeluargaan ini akan selalu ada di dalam hati dan someday semoga kita bertemu kembali dalam keadaan sehat walafiat...

## Sahabat

Teruntuk sahabat sekaligus penulis anggap sebagai saudara yaitu Sherly Febrya Ananda yang penulis kenal secara tidak sengaja karena kita mengidolakan BTS, terimakasih telah bersedia mendengarkan semua keluh kesah penulis selama 6 tahun ini dan selalu menjadi tempat bagi penulis untuk berbagi cerita...

## Sahabat Seperjuangan

Untuk teman-teman dan sahabatku yang selalu kebersamai, menemani, memberikan motivasi sekaligus menjadi panutan, semangat dan selalu mendengarkan keluhanku meski sebenarnya mereka mempunyai keluhan masing-masing, tapi terimakasih karena sudah menjadi salah satu saksi perjuanganku baik di bangku perkuliahan ataupun dalam kehidupanku sehari-hari.

**(Ratu Pertiwi Wahyu, S.H., Tasya Paldes, S.H., Shalu Seifani, S.H., Ulrabiardi, S.H., Tasya Utami Mardi, S.H., IImi Araski, S.H., Sukri Ramadhan, S.H., Roki Ramadhani, S.H., Wahyu Indrianda, S.H.)**

Teruntuk idolaku, Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung, Jeon Jungkook (BTS) melalui cerita kehidupan dan karya album “*Love Yourself*” dan “*Map Of The Soul:7*”, penulis termotivasi melanjutkan pendidikan tinggi di kondisi tersulit waktu itu dan terimakasih karena telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis secara tidak langsung melalui karya-karyanya...

Teristimewa untuk seseorang yang belum bisa penulis tulis dengan jelas namanya disini, namun sudah tertulis jelas di *Lauhul Mahfudz* untuk penulis.

Terimakasih telah menjadi salah satu sumber motivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, sebagai salah satu bentuk penulis dalam memantaskan diri. Meskipun saat ini penulis tidak tahu keberadaanmu entah di bumi bagian mana dan menggenggam tangan siapa, seperti kata Bj. Habibie “Kalau memang dia dilahirkan untuk saya, kamu jungkir balik pun saya yang dapat”...

Terakhir, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada satu sosok yang selama ini diam-diam berjuang tanpa henti, seorang perempuan sederhana dengan impian yang tinggi, yang selalu memendam semua masalah sendiri, namun seringkali sulit ditebak isi pikiran dan hatinya. Terimakasih kepada penulis karya ilmiah ini yaitu diriku sendiri, Ravika Wulandari M. anak ke 4 dari 5 saudara yang sedang melangkah menuju dewasa yang dikenal mood

swing namun terkadang sifatnya seperti anak kecil pada umumnya. Terimakasih telah turut hadir di dunia ini, telah bertahan sejauh ini dan terus berjalan melewati segala dirimu sendiri. Terimakasih telah bertahan walaupun cobaan terus datang baik yang kecil maupun yang besar. Aku bangga atas setiap langkah kecil yang kau ambil, atas semua pencapaian yang mungkin tak selalu dirayakan orang lain. Aku bangga padamu walaupun tidak punya tempat cerita dan mengadu, tapi kau selalu mengadu kepada-Nya. Walau terkadang harapanmu tidak sesuai dengan apa yang semesta berikan, tetaplah belajar menerima dan mensyukuri apapun yang kamu dapatkan. Jangan pernah lelah untuk tetap berusaha, berbahagialah dimanapun kamu berada. Rayakan apapun dalam dirimu dan jadikan dirimu bersinar dimanapun tempatmu bertumpu. Aku berdoa, semoga langkah dari kaki kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi oleh orang-orang yang hebat, serta mimpimu satu persatu akan terjawab.

Batusangkar, 26 Agustus 2025

Ravika Wulandari M

## ABSTRAK

**Ravika Wulandari M, NIM. 2130203070. Judul “Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar”**, Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar, Tahun 2025.

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah analisis hukum terhadap sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) yang terjadi kawasan sempadan sungai Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar, khususnya yang berkaitan dengan pembangunan dan aktivitas usaha masyarakat yang berdiri di atas tanah sempadan sungai, dengan fokus pada bangunan usaha masyarakat seperti warung, rest area, kafe, dan pemandian air yang berdiri tanpa sertifikat HGB dan izin lokasi yang sah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Empiris yang bersifat Kualitatif, yaitu salah satu jenis metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara, langkah, dan prosedur yang lebih melibatkan data dan informasi yang diperoleh melalui responden sebagai subjek yang dapat mencurahkan jawaban dan perasaannya sendiri untuk mendapatkan gambaran umum yang holistik mengenai suatu hal yang diteliti.

Hasil dari penelitian ini yaitu untuk menangani kasus sengketa HGB di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai berupa sengketa HGB di atas tanah rawan bencana tanpa legal formal dan sengketa HGB tanah ulayat nagari di sempadan sungai kawasan lembah anai tanpa sertifikat yang dikeluarkan langsung oleh BPN dan tanpa legitimasi hukum, dan terjadi konflik internal oleh pihak masyarakat hukum adat akibat kurangnya sosialisasi oleh pemerintah daerah terhadap masyarakat hukum adat. Konflik antara HGB dan tata ruang zonasi sempadan sungai banyak bangunan seperti warung, restoran, rest area, pemandian, dan bahkan masjid yang berdiri di tegakkan di sempadan sungai tanpa izin resmi, melanggar peraturan seperti Permen PUPR No.28 Tahun 2015 dan Perda Kabupaten Tanah Datar No.5 Tahun 2022. Sengketa diselesaikan melalui beberapa jalur seperti litigasi formal (Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung), namun prosesnya dianggap panjang dan implementasi putusannya sering belum efektif di lapangan, mediasi melalui hukum adat atau musyawarah lokal, menjadi jalur penyelesaian alternatif yang lebih cepat, tapi sering tidak memiliki kekuatan hukum formal, dan penindakan administratif, termasuk pemasangan plang peringatan dan rekomendasi pembongkaran mandiri oleh pemilik bangunan. Langkah ini dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN dan Pemprov Sumbar pada Juni 2024 sebagai respons pascabanjir bandang yang terjadi pada Mei 2024. Kasus pembangunan ilegal di sempadan sungai ini meningkatkan resiko bencana ekologis seperti banjir bandang, terutama mengingat kejadian pada 11 Mei 2024 yang menyebabkan kerusakan fisik dan korban jiwa dan ketidakjelasan status legal HGB menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat usaha lokal, seringkali menimbulkan konflik sosial-ekonomi atas penggunaan lahan tanpa perlindungan hukum yang kuat.

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan rasa syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, nikmat serta karunia Nya bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini. Selanjutnya, shalawat beserta dengan salam untuk Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa risalah yang benar dan telah meninggalkan dua pedoman hidup untuk manusia sebagai petunjuk ke jalan yang benar, yakni Al-Qur'an dan Sunnah.

Skripsi ini penulis susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Prodi Hukum Tata Negara (Siyasah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud Yunus Batusangkar. Adapun judul skripsi ini adalah **“Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar”**.

Selanjutnya, dalam penulisan skripsi ini banyak bantuan, motivasi, serta bimbingan dari berbagai pihak, baik moril maupun materil yang penulis terima. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis sampaikan banyak ucapan terima kasih yang setulus tulusnya kepada kedua orang tua penulis Ayahanda **Alm. Syueb Manurung** dan Ibunda **Syafrida Tanjung** yang menjadi pendorong semangat dan motivasi bagi penulis berkat kedua orang tua penulis yaitu supaya menjadi anak yang berguna bagi orang banyak serta bagi Agama, Bangsa dan Negara. Dalam kesempatan ini penulis berterimakasih kepada pihak instansi yang telah memberikan bimbingan sehingga selesai skripsi ini antara lain kepada :

1. Terima kasih kepada Bapak **Prof. Dr. Delmus Puneri Salim, S.Ag., MA., M.Res., Ph.D** selaku Rektor UIN Mahmud Yunus Batusangkar.
2. Terima kasih Kepada Bapak **Dr. H. Nofialdi, M.Ag** selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Mahmud Yunus Batusangkar.

3. Terima kasih Kepada Ibunda **Dian Pertiwi, S.H.,M.H** selaku Ketua Prodi Hukum Tata Negara (Siyasah), terimakasih kepada ibu yang telah memberikan motivasi dan masukan dalam perkuliahan maupun dalam keorganisasian serta sangat banyak membantu penulis dalam perjalanan proses perkuliahan, semoga Allah Swt. mengganti kebaikan beliau dengan pahala jariyah hendaknya.
4. Terima kasih Bapak **Amri Effendi, S.H.I., M.A** selaku penasehat akademik penulis yang selalu membimbing selama masa perkuliahan dan masa pembuatan skripsi ini, semoga Allah membalas kebaikan bapak dengan sebaik-baiknya balasan.
5. Terima kasih Kepada Ibu **Dr. Farida Arianti, M.Ag.** selaku dosen pembimbing utama. Terima kasih atas segala bimbingan, ajaran, dan ilmu-ilmu baru yang penulis dapatkan selama penyusunan skripsi ini. Terimakasih juga atas kesabaran dan pengertian ibu selama membimbing penulis dan tidak segan mengorbankan kesibukannya untuk membimbing penulis. Semoga apa yang beliau berikan baik ilmu, waktu dan segala arahan menjadi amalan jariyah dengan pahala yang tidak akan terputus hingga kampung akhirat kelak.
6. Terima kasih Kepada Bapak **Deri Rizal, M.H.** selaku dosen pembimbing pendamping. Terima kasih atas segala bimbingan, ajaran, dan ilmu-ilmu baru yang penulis dapatkan selama penyusunan skripsi ini. Terimakasih juga atas kesabaran dan pengertian bapak selama membimbing penulis dan tidak segan mengorbankan kesibukannya untuk membimbing penulis. Semoga apa yang beliau berikan baik ilmu, waktu dan segala arahan menjadi amalan jariyah dengan pahala yang tidak akan terputus hingga kampung akhirat kelak.
7. Terima kasih kepada Ibu **Sulastri Caniago M.Ag.** selaku dosen penguji I yang telah memberikan arahan dan masukan demi kesempurnaan skripsi penulis.

8. Terima kasih kepada Bapak **Afrian Raus, S.H.I., M.H.** selaku penguji II yang telah memberikan arahan dan masukan demi kesempurnaan skripsi penulis.
9. Terima kasih kepada segenap dosen Fakultas Syariah yang telah memberikan ilmu selama masa perkuliahan dan karyawan Fakultas Syariah yang membantu mempermudah penulis melengkapi segala syarat yang dibutuhkan oleh akademik.
10. Terima kasih kepada BPN Kabupaten Tanah, Ketua LKAAM Kabupaten Tanah Datar dan masyarakat pelaku bangunan dan usaha di sempadan sungai kawasan lembah anai yang telah memberikan waktu dan informasi terkait dengan pembahasan skripsi penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
11. Teristimewa **Alm. Syueb Manurung**, seseorang yang biasa penulis panggil Ayah, yang sudah lebih dulu dipanggil oleh yang kuasa pada saat penulis masih dalam tahap penyusunan skripsi ini, seseorang yang paling saya rindukan dan berhasil membuat saya bangkit dari kata menyerah. Ayah yang selalu berkata “udah jangan nangis” dan sekarang yang menjadi alasan saya menangis karena merindukannya, seseorang yang sakitnya telah hilang tapi menjadi rasa sakit bagi saya karena telah kehilangannya. Terimakasih sudah mengantarkan saya berada ditempat ini, meskipun pada akhirnya perjalanan ini harus saya lewati sendiri tanpa Ayah temani.
12. Teristimewa Ibunda tercinta, **Syafrida Tanjung**, seseorang yang sudah melahirkan, membesarkan saya, dan selalu memberikan kasih sayang hingga saya berhasil meraih gelar sarjana dibelakang nama saya. beliau memang tidak merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan, tapi beliau menginginkan semua anaknya Sarjana. Karena semangat serta motivasi beliau hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai Sarjana.
13. Teristimewa kepada kakak-kakak saya Fauzisyah Putra M, A.Md. Kom., Wenny Widya M, A.Md., Mulya Ulfa M, S.E., dan adik saya Shandy

Aulya Putri M, yang telah memberikan semangat dan dukungan untuk penulis, baik dari segi materil dan juga moril.

14. Terima kasih kepada teman-teman kelas 21 HTN C yang selalu mambantu dan saling menolong di saat perkuliahan, terimakasih telah menjadi teman kelas yang mengasikkan selama perkuliahan, kelas 21 HTN C adalah kelas yang mengutamakan kekompakan dan persatuan di dalam perkuliahan, semoga semakin banyak kelas yang seperti kelas 21 HTN C lainnya.
15. Serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah bersedia membantu penulis, memberikan motivasi dan semangat, serta sumbangan pemikirannya kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
16. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada satu sosok yang selama ini diam-diam berjuang tanpa henti, seorang perempuan sederhana dengan impian yang tinggi, yang selalu memendam semua masalah sendiri, namun seringkali sulit ditebak isi pikiran dan hatinya. Terimakasih kepada penulis karya ilmiah ini yaitu diri saya sendiri, Ravika Wulandari M. anak ke 4 dari 5 saudara yang sedang melangkah menuju dewasa yang dikenal mood swing namun terkadang sifatnya seperti anak kecil pada umumnya. Terimakasih telah turut hadir di dunia ini, telah bertahan sejauh ini dan terus berjalan melewati segala dirimu sendiri. Terimakasih telah bertahan walaupun cobaan terus datang baik yang kecil maupun yang besar. Aku bangga atas setiap langkah kecil yang kau ambil, atas semua pencapaian yang mungkin tak selalu dirayakan orang lain. Aku bangga padamu walaupun tidak punya tempat cerita dan mengadu, tapi kau selalu mengadu kepada-Nya. Walau terkadang harapanmu tidak sesuai dengan apa yang semesta berikan, tetaplah belajar menerima dan mensyukuri apapun yang kamu dapatkan. Jangan pernah lelah untuk tetap berusaha, berbahagialah dimanapun kamu berada. Rayakan apapun dalam dirimu dan jadikan dirimu bersinar dimanapun tempatmu bertumpu. Aku berdoa, semoga langkah dari kaki kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi oleh orang-orang yang hebat, serta mimpimu satu persatu akan terjawab.

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b>	
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b>	
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Kajian .....	6
C. Perumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Definisi Operasional.....	8
<b>BAB II KERANGKA TEORI.....</b>	<b>11</b>
A. Landasan Teori.....	11
1. Negara Hukum .....	11
2. Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional (Land Rights Theory)12	
3. Hukum Pertanahan (Land Law Theory) .....	14
4. Sengketa dan Penyelesaian Konflik(Conflict Resolution Theory) .....	16
5. Keadilan dan Kepastian Hukum .....	17
6. Siyasah Idariyyah.....	19
B. Kajian Penelitian Yang Relevan .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Latar dan Waktu Penelitian.....	28
C. Instrumen Penelitian.....	29
D. Sumber Data.....	29
E. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Teknik Analisis Data.....	31
G. Teknik Penjamin Keabsahan Data .....	31
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>33</b>
A. Hasil Penelitian .....	33
1. Bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai.....	33
2. Mekanisme penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai.....	47

B. Pembahasan.....	63
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>84</b>
A. Kesimpulan .....	84
B. Saran.....	84
<b>DAFTAR KEPUSTAKAAN</b>	

## DAFTAR TABEL

<b>Table 1.1 Waktu penelitian .....</b>	<b>28</b>
---	-----------

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam sistem hukum agraria di Indonesia. HGB memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu. Sebagai hak yang bersifat limitatif namun strategis dalam konteks pembangunan dan investasi, HGB memiliki posisi penting dalam sistem hukum pertanahan nasional. (Indah Sari, 2017)

Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan hukum utama agraria di Indonesia. Dalam pelaksanaannya, HGB kerap menjadi sumber sengketa, terutama ketika hak ini bersinggungan dengan wilayah-wilayah yang secara hukum dilindungi, seperti sempadan sungai, kawasan lindung, atau wilayah konservasi. (Dan et al., 2025)

Tanah memiliki nilai strategis dan fundamental dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan politik masyarakat. Dalam sistem hukum Indonesia, penguasaan dan pemanfaatan tanah diatur dalam kerangka hukum agraria nasional yang bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu bentuk hak atas tanah yang sering digunakan dalam kegiatan pembangunan dan investasi adalah Hak Guna Bangunan (HGB). (Isnaeni, 2017)

Dalam konteks negara hukum, seluruh aspek penguasaan dan pemanfaatan tanah, termasuk HGB, harus didasarkan pada aturan hukum yang jelas dan adil. Negara sebagai pemegang kekuasaan atas sumber daya agraria memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan mengawasi pelaksanaan HGB agar tidak terjadi penyimpangan, konflik agraria, atau

pelanggaran hak masyarakat. Oleh karena itu, kajian terhadap HGB dalam perspektif aturan hukum menjadi penting untuk memastikan bahwa hak ini dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. (Supriyono & Dewi, 2024)

Dalam perspektif hukum tata negara, pengaturan mengenai HGB tidak hanya berkaitan dengan aspek perdata, tetapi juga berkaitan erat dengan kewenangan negara dalam mengatur, mengelola, dan mendistribusikan sumber daya agraria. Hal ini sesuai dengan semangat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. (Zacharias, 2024)

Permasalahan terkait sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan Hak Guna Bangunan (HGB), masih menjadi isu penting dalam sistem agraria Indonesia. Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), ribuan kasus sengketa tanah dilaporkan setiap tahunnya, di mana sebagian besar berkaitan dengan klaim atas hak guna, hak milik, maupun penguasaan atas tanah negara. Tingginya angka tersebut menunjukkan bahwa konflik agraria bukan hanya bersifat sporadis, melainkan telah menjadi persoalan struktural yang membutuhkan perhatian hukum yang serius. (Reza Winata et al., 2019)

Salah satunya di Sumatera Barat, khususnya di kawasan Lembah Anai yang dikenal sebagai wilayah strategis dan kawasan wisata, terdapat permasalahan pembangunan yang dilakukan masyarakat di sempadan sungai. Beberapa masyarakat mendirikan bangunan permanen dan menjalankan usaha tanpa kejelasan status hak atas tanahnya, bahkan di atas kawasan yang sebenarnya merupakan sempadan sungai yang seharusnya dilindungi. Hal ini menimbulkan konflik antara kepentingan masyarakat dengan kebijakan tata ruang dan perlindungan lingkungan,

serta menimbulkan sengketa antara masyarakat dengan pemerintah daerah atau Balai Wilayah Sungai (BWS) yang berwenang. Keberadaan bangunan dan kegiatan usaha ini kerap kali tidak didukung oleh dasar hukum yang kuat, seperti izin HGB yang sah, serta melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dan peraturan daerah terkait tata ruang (Athadiva et al., 2024)

Kawasan Lembah Anai, yang berada di hulu Daerah Aliran Sungai (DAS) Anai, memiliki fungsi ekologis penting sebagai daerah tangkapan air sekaligus pengendali banjir. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, terjadi penetrasi pembangunan yang tidak sesuai ketentuan di wilayah ini, khususnya berupa pendirian bangunan seperti hotel, rumah makan, warung, pemandian, dan kafe/rest area di sempadan sungai suatu zona yang seharusnya dilindungi dan diberi batas ketat sesuai Peraturan Menteri PUPR No. 28 Tahun 2015 dan Peraturan Daerah (Perda) No. 5 Tahun 2022 RTRW Kabupaten Tanah Datar 2022-2042 (Collins et al., 2025)

Dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015 mengatur bahwa setiap sungai memiliki batas aman pengembangan, misalnya 10-30m untuk sungai di kawasan perkotaan atau bahkan 50-100 m untuk sungai besar di luar kota, tergantung kedalamannya dan wilayahnya. Penetapan batas ini dilakukan oleh pejabat berwenang setelah mempertimbangkan aspek teknis dan sosial budaya. Dalam konteks Lembah Anai yang merupakan zona rawan bencana, pembangunan HGB yang berdekatan dengan sungai melanggar ketentuan ini dan bertentangan dengan kebijakan provinsi yang melarang pembangunan di sempadan sungai (Islami & Insani, 2024).

Dalam kerangka regulasi yang lebih luas, Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air menegaskan bahwa sumber daya air termasuk sempadan sungai dikuasai oleh negara dan berlaku untuk kemakmuran rakyat, bukan kepemilikan perseorangan atau badan usaha. Salah satu ketentuannya (Pasal 29) menetapkan prinsip zonasi pemanfaatan ruang sumber air yang memperhatikan fungsi lindung dan

budi daya, serta harus melalui pengkajian teknis hidrologis dan partisipasi masyarakat. Selain itu, penggunaan sumber daya air untuk kepentingan komersial dibatasi secara ketat, hanya diberikan izin bila kebutuhan pokok masyarakat dan kepentingan umum telah terpenuhi (Akbsreldi.A, 2024)

Pelanggaran tersebut bahkan sempat menjadi fokus rapat koordinasi Kementerian ATR/BPN pada 17 April 2024, yang membahas penertiban pembangunan ilegal termasuk Rest Area, Hotel PT HSH, pemandian dan Xakapa Cafe karena tidak memiliki izin dan melanggar tata ruang. Kondisi semakin memprihatinkan ketika Walhi Sumbar pada Juli 2025, melaporkan dugaan tindak pidana kepada Polda Sumbar terkait pembangunan hotel di sempadan sungai yang juga masuk kawasan hutan lindung dan berada pada zona rawan bencana.

Penertiban pun dilakukan oleh Kementerian Kehutanan pada Juni 2025 terhadap berbagai tempat usaha ilegal di TWA Megamendung dekat Cagar Alam Lembah Anai. Penutupan ini dilakukan atas dasar lokasi usaha berada di kawasan hutan, tidak memiliki izin, dan rawan terkena banjir bandang atau galodo. Upaya penertiban tersebut memperoleh dukungan luas, termasuk dari BKSDA Sumbar dan Pemkab setempat. Meskipun Bupati telah berulang kali memberi peringatan kepada pelaku usaha, penindakan lanjutan tidak dapat dilakukan sepenuhnya lantaran kewenangan penetapan status kawasan konservasi berada di tingkat pusat dan provinsi.

Pemerintah daerah sudah menerbitkan surat peringatan kepada pelaku usaha seperti Xakapa Cafe dan yayasan lain (Amiruddin serta Ali Usman Syuib) pada akhir tahun 2023, atas dugaan pelanggaran Perda RTRW Kabupaten Tanah Datar No. 5 Tahun 2022. Pelanggaran ini berupa penggunaan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang dan tanpa rekomendasi atau izin teknis dari instansi berwenang.

Tokoh adat di Nagari Singgalang menyatakan Lembah Anai merupakan tanah ulayat yang secara historis merupakan sumber mata pencaharian masyarakat. Penertiban dianggap telah melewati nilai-nilai

mereka, termasuk adanya sertifikat tanah yang dikeluarkan sejak zaman Hindia Belanda, yang dianggap membingungkan dari segi legalitas.

Ombudsman Sumbar mendesak pemerintah untuk mengambil tindakan tegas terhadap pembangunan ilegal di sempadan sungai demi keselamatan masyarakat. Ia menegaskan bahwa demi nyawa dan lingkungan, pemerintah tidak boleh membiarkan pembangunan liar berlanjut

Fenomena ini membuka pertanyaan mendalam mengenai legalitas penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) di kawasan sempadan sungai, terutama terkait tingkat kesesuaian terhadap regulasi perundang-undangan dan zone konservasi. Situasi semacam ini tidak hanya mencerminkan tumpang tindih fungsi lahan dan lemahnya pengawasan tata ruang, tetapi juga menajamkan risiko bencana seperti banjir bandang yang beberapa kali melanda kawasan tersebut dalam beberapa tahun terakhir.

Dengan demikian, penelitian ini menjadi sangat relevan dan penting. Fokus akan mengeksplorasi bagaimana mekanisme penerbitan HGB terjadi, apakah ada pelanggaran prosedural dalam pengajuan atau verifikasi oleh instansi terkait, serta bagaimana regulasi yang ada diterapkan (atau tidak diterapkan) di lapangan. Lebih jauh lagi, penelitian ini hendak menelaah dampak ekologis dan sosial dari pembangunan ilegal tersebut serta upaya penyelesaian sengketa yang telah atau dapat ditempuh oleh Pemkab, BPN, maupun lembaga masyarakat seperti Walhi atau PBHI.

Studi kasus di kawasan Lembah Anai penting untuk diteliti karena mencerminkan problematika umum yang terjadi di banyak daerah di Indonesia, di mana kebutuhan akan ruang untuk usaha dan pemukiman sering berbenturan dengan regulasi yang ada. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran konkret mengenai permasalahan HGB di sempadan sungai kawasan lembah anai serta solusi yang dapat diambil baik dari sisi hukum maupun kebijakan tata ruang yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Melalui pendekatan yuridis empiris, penelitian ini tidak hanya menelaah norma hukum tertulis yang mengatur mengenai HGB dan pemanfaatan ruang sempadan sungai lembah anai, tetapi juga mengkaji bagaimana implementasi norma-norma tersebut di lapangan. Secara normatif, terdapat kejelasan aturan yang melarang pembangunan di sempadan sungai tanpa izin dan ketentuan hukum yang mengatur hak atas tanah. Namun secara empiris, banyak ditemukan masyarakat yang tetap mendirikan bangunan dan menjalankan usaha di kawasan tersebut, baik karena alasan kebutuhan ekonomi, lemahnya pengawasan, maupun kurangnya sosialisasi hukum oleh pihak berwenang.

Sengketa yang timbul antara masyarakat dengan pemerintah atau instansi terkait seperti Balai Wilayah Sungai Sumatera V menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum ideal dengan hukum yang berlaku di masyarakat. Situasi ini menjadi semakin kompleks karena melibatkan hak-hak masyarakat, prinsip kelestarian lingkungan, serta kebijakan pembangunan daerah. Oleh karena itu, penting untuk diteliti bagaimana pelaksanaan HGB di kawasan sempadan sungai Lembah Anai, serta bagaimana peran pemerintah dalam mengatur dan menyelesaikan sengketa yang muncul dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Berdasarkan fakta literature dan fakta sosial diatas, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis dalam pengembangan hukum agraria dan tata ruang, serta menjadi bahan evaluasi terhadap kebijakan pengelolaan kawasan lindung yang bersinggungan langsung dengan aktivitas masyarakat.

## **B. Fokus Kajian**

Fokus kajian penelitian ini adalah pada analisis hukum terhadap sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) yang terjadi di kawasan sempadan sungai Lembah Anai, Sumatera Barat, khususnya yang berkaitan dengan

pembangunan dan aktivitas usaha masyarakat yang berdiri di atas tanah sempadan sungai lembah anai.

### **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai ?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai ?

### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang akan dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai.

### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini tentunya penulis berharap dapat memberikan kontribusi di bidang akademik pada Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) dan bermanfaat baik dari segi teoritis dan bahan acuan serta ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan konteks hak guna bangunan dari sisi hukum.

Adapun secara teoritis kegunaannya :

1. Manfaat dari penelitian ini adalah :
  - a. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mahmud Yunus Batusangkar.

- b. Sebagai wujud pengembangan ilmu Hukum Tata Negara khususnya menelaah hukum-hukum hak guna bangunan

## 2. Luaran Penelitian

Penelitian ini dapat dipublikasikan pada jurnal ilmiah.

## F. Definisi Operasional

Definisi operasional dijadikan sebagai pemahaman dan menghindari perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul proposal skripsi. Sesuai dengan judul penelitian ini yaitu “*Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar*”, maka Definisi Operasional yang perlu dijelaskan yaitu:

### 1. Sengketa

Menurut Sudikno Mertokusumo (2002) menyatakan bahwa sengketa adalah suatu konflik kepentingan antara dua pihak atau lebih, yang salah satu pihak merasa haknya dilanggar, sehingga memerlukan penyelesaian oleh suatu lembaga hukum. (Hakim, 2017)

Sengketa yang peneliti maksud adalah sengketa dioperasionalkan sebagai konflik hukum antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan hak dan kepentingan atas objek tertentu, dalam hal ini Hak Guna Bangunan yang timbul akibat klaim, pelanggaran hak, atau ketidaksesuaian administrasi, dan yang memerlukan penyelesaian melalui mekanisme hukum atau mediasi berdasarkan norma yang berlaku.

### 2. Hak Guna Bangunan

Maria S.W. Sumardjono (2001) menyatakan bahwa HGB merupakan hak individual atas tanah yang memberikan kewenangan membangun dan memiliki bangunan dalam jangka waktu tertentu, dengan tetap tunduk pada ketentuan hukum agraria nasional dan memperhatikan fungsi sosial tanah. (Rahmat Ramadhani, S.H., 2024)

Hak Guna Bangunan (HGB) yang peneliti maksud adalah hak hukum yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu tertentu, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. HGB merupakan bentuk pelaksanaan kewenangan negara dalam mengatur dan mendistribusikan penggunaan tanah kepada masyarakat, tanpa melepaskan penguasaan negara atas sumber daya agraria. Dalam konteks hukum tata negara, HGB mencerminkan bagaimana negara menjalankan fungsi pengaturannya (*regulerende functie*) untuk mewujudkan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam pengelolaan hak atas tanah.

### 3. Sempadan Sungai

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri dan kanan alur sungai, yang lebarnya ditetapkan untuk menjaga kelestarian fungsi sungai dan mencegah kerusakan lingkungan. Sementara itu, menurut Soemarwoto (1991), sempadan sungai merupakan bagian dari ekosistem sungai yang sangat penting untuk menjaga stabilitas hidrologis dan ekologis, serta berperan dalam mengurangi risiko bencana seperti banjir dan longsor. (Wahyuningsih et al., 2022)

Sempadan sungai yang peneliti maksud adalah merujuk pada zona lindung yang secara hukum tidak diperbolehkan menjadi lokasi aktivitas ekonomi atau pembangunan tanpa izin khusus, dan menjadi objek kajian utama dalam sengketa pemanfaatan tanah di kawasan Lembah Anai.

### 4. Kawasan Lembah Anai

Kawasan Lembah Anai adalah sebagai sebuah cagar alam hutan lindung yang telah ditetapkan sejak era kolonial Belanda, yaitu melalui pengangkatan formal pada tahun 1922 dan dikenal sebagai bagian dari wilayah alami yang dilindungi di Sumatera Barat. Secara

administratif, kawasan ini terletak di Nagari Singgalang, Kecamatan Sepuluh Koto, Kabupaten Tanah Datar, dan secara geografis menjadi bagian dari ekosistem Daerah Aliran Sungai (DAS) Batang Anai yang menyatu dengan lanskap hutan tropis lebat.

Kawasan Lembah Anai yang peneliti maksud mencakup dua dimensi utama yaitu sebagai kawasan lindung dengan fungsi ekologis penting yang mengalami tantangan dalam tata ruang dan mitigasi bencana, serta potensi wisata alam yang perlu dikelola secara berkelanjutan.

## **BAB II**

### **KERANGKA TEORI**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Negara Hukum**

Teori ini penulis kemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisis tentang Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Teori negara hukum (Rechtsstaat atau Rule of Law) merupakan konsep dasar dalam sistem ketatanegaraan yang menekankan bahwa seluruh tindakan pemerintahan dan hubungan sosial masyarakat harus didasarkan pada hukum. Dalam kerangka ini, hukum menjadi alat utama untuk mengatur, mengendalikan, dan melindungi kepentingan warga negara, termasuk dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. (Simamora, 2014)

Dalam konteks Hak Guna Bangunan (HGB), teori negara hukum memberikan fondasi bahwa setiap hak atas tanah, termasuk hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah negara atau milik pihak lain, harus diatur dan dijalankan berdasarkan ketentuan hukum yang sah, jelas, dan dapat dipertanggungjawabkan. Pengaturan ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan berbagai peraturan turunannya. Konsep negara hukum juga mengandung prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesamaan di hadapan hukum, yang harus diterapkan dalam pelaksanaan HGB. Negara, dalam kapasitasnya sebagai pemegang kekuasaan publik, tidak hanya bertindak sebagai pemberi hak, tetapi juga sebagai pengatur dan pengawas agar penggunaan hak tersebut tidak merugikan kepentingan umum dan tetap sejalan dengan asas kemanfaatan sosial dan lingkungan. (Ardiansyah, 2022)

Menurut A.V. Dicey, prinsip utama negara hukum antara lain adalah supremasi hukum (supremacy of law), kesetaraan di hadapan

hukum (equality before the law), dan jaminan hak asasi melalui konstitusi. Ketiga prinsip ini relevan dalam mengatur HGB agar tidak disalahgunakan dan tetap memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat. (Saputra, 2015)

Dalam konteks sengketa HGB di sempadan sungai kawasan Lembah Anai, teori negara hukum menjadi sangat penting sebagai dasar penyelesaian yang adil dan efektif. Dalam negara hukum, semua pihak termasuk pemegang HGB dan pemerintah harus tunduk pada hukum yang jelas, konsisten, dan ditegakkan secara adil, menciptakan kepastian hukum (legal certainty) atas objek, subjek, dan status hak atas tanah sebagaimana dijamin oleh UUPA dan UUD 1945

Dengan demikian, teori negara hukum menjadi sangat penting dalam penelitian mengenai HGB di sempadan sungai kawasan lembah anai karena menjelaskan peran hukum sebagai dasar legitimasi, kontrol, dan perlindungan dalam pelaksanaan hak atas tanah, serta memperlihatkan bagaimana negara menjalankan fungsi regulatifnya dalam urusan agraria.

## **2. Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional (Land Rights Theory)**

Teori ini penulis kemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisis tentang Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Teori hak atas tanah dalam hukum agraria nasional berakar pada prinsip dasar bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Landasan utama teori ini adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Prinsip ini kemudian diimplementasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai kerangka hukum agraria nasional. (Yusri, 2020)

Dalam teori ini, hak atas tanah tidak dipandang sebagai hak absolut yang bebas dari batasan sosial dan negara, melainkan sebagai hak yang diberikan oleh negara kepada perseorangan atau badan hukum untuk menggunakan dan/atau mengelola tanah dengan syarat dan jangka waktu tertentu. Salah satu bentuk hak tersebut adalah Hak Guna Bangunan (HGB), yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, selama jangka waktu tertentu. (Anggreani & Santoso, 2024)

Menurut Boedi Harsono, hak atas tanah dalam hukum agraria nasional bersifat terbatas dalam hal waktu, penggunaan, dan ruang lingkungannya, karena pada dasarnya tanah tetap dalam penguasaan negara. Negara tidak menyerahkan kepemilikan tanah secara mutlak, melainkan memberikan hak penguasaan dalam bentuk hak milik, HGB, hak pakai, dan hak-hak lainnya yang diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. (Fadhil Yazid, 2020)

Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai bagian dari sistem hak atas tanah diatur secara normatif dengan tujuan menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Tiga prinsip utama dalam teori ini adalah:

1. Kepastian hukum, agar hak yang diberikan memiliki perlindungan hukum dan tidak rawan konflik;
2. Keadilan, agar akses terhadap tanah dapat dinikmati secara merata; dan
3. Kemanfaatan, agar penggunaan tanah memberikan manfaat maksimal bagi individu maupun masyarakat secara keseluruhan. (Sari, I Gusti Agung Dhenita., Wairocana, I Gusti Ngurah., Resen, 2017)

Dalam penelitian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan Lembah Anai yang rawan bencana, teori hak atas tanah menjadi landasan krusial karena memberikan kerangka konseptual untuk memahami dan menilai legitimasi, status hukum, serta struktur klaim atas lahan. Berdasarkan UUPA, HGB termasuk dalam kategori hak atas tanah primer yang memungkinkan pendirian bangunan di atas tanah bukan milik sendiri, namun memiliki batasan waktu dan prasyarat legal tertentu, sehingga kepastian hukum dan legitimasi hak atas HGB sangat bergantung pada pendaftaran formal dan sertifikasi (legal certainty). Teori ini juga menegaskan pentingnya alat bukti seperti sertifikat dan akta autentik, yang secara yuridis menjadi dasar penentuan status dan penyelesaian sengketa apakah melalui musyawarah, mediasi, maupun jalur litigasi.

Dengan memahami kerangka teori hak atas tanah, penelitian ini dapat membedakan klaim yang sah dan tidak sah, menilai dampak legal formal maupun adat terhadap penyelesaian konflik, serta merekomendasikan mekanisme penyelesaian yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

### **3. Hukum Pertanahan (Land Law Theory)**

Teori ini penulis kemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisis Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Hukum pertanahan adalah bagian dari hukum agraria yang mengatur hubungan hukum antara manusia dan tanah sebagai sumber daya alam yang strategis. Hukum ini mencakup penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, termasuk pengaturan hak-hak atas tanah, penyelesaian sengketa, serta perlindungan hukum bagi pemilik atau pemegang hak. (Sitorus & Puri, 2014)

Hukum pertanahan merupakan bagian integral dari hukum agraria nasional yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara

individu, masyarakat, dan negara dengan tanah. Dalam konteks Indonesia, hukum pertanahan berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi kerangka utama dalam menyusun prinsip-prinsip penguasaan, pemanfaatan, dan pengelolaan tanah secara nasional. (Lubis et al., 2025)

Teori hukum pertanahan membahas prinsip-prinsip dasar dan nilai-nilai filosofis yang melandasi pembentukan dan pelaksanaan aturan hukum mengenai tanah. Teori ini tidak hanya melihat tanah sebagai objek material, tetapi juga sebagai sumber kehidupan sosial, ekonomi, dan kultural bagi masyarakat. Oleh karena itu, tanah memiliki nilai strategis yang rentan menimbulkan konflik atau sengketa.

Dalam penelitian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan Lembah Anai, teori hukum pertanahan menjadi sangat penting karena Ia menyediakan kerangka konseptual untuk memahami hubungan antara individu, masyarakat, dan negara dalam pengelolaan tanah, sekaligus menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah yang diatur melalui regulasi formal. Teori ini menekankan bahwa hubungan hukum atas tanah baik pemilikan maupun pemanfaatan harus diatur secara transparan dan adil sesuai perundang-undangan, agar penggunaan lahan tidak menimbulkan konflik sosial, serta mendukung pengelolaan sumber daya secara berkelanjutan dan sejalan dengan kepentingan publik.

Berdasarkan UUPA dan peraturan pelaksanaannya, hukum pertanahan berfungsi untuk memastikan adanya dasar hukum yang jelas atas status hak atas tanah, termasuk HGB, sehingga meminimalisir sengketa dan melindungi masyarakat dari penyalahgunaan atau tindakan sewenang-wenang terkait lahan.

Penelitian ini dengan demikian dapat menggali landasan teoritik yang menjawab bagaimana legitimasi hukum, pendaftaran, dan

penegakan hak atas tanah menjadi inti penyelesaian sengketa HGB di zona rawan bencana seperti Lembah Anai.

#### **4. Sengketa dan Penyelesaian Konflik (Conflict Resolution Theory)**

Teori ini penulis kemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisis tentang Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Teori sengketa dan penyelesaian konflik merupakan landasan penting dalam memahami dinamika perselisihan hukum, termasuk dalam konteks pertanahan seperti sengketa Hak Guna Bangunan (HGB). (Manan Suhadi, 2020)

Sengketa dalam pandangan Soerjono Soekanto adalah suatu pertentangan atau konflik antara dua pihak atau lebih mengenai suatu hak, kepentingan, atau kewenangan tertentu yang belum memperoleh penyelesaian secara hukum. Sengketa timbul karena adanya ketidakseimbangan persepsi, klaim hak yang tumpang tindih, atau pelanggaran terhadap kepentingan pihak lain. Dalam konteks hukum pertanahan, sengketa sering terjadi karena tidak sinkronnya data administrasi pertanahan, pengabaian hak masyarakat adat, atau pemberian hak atas tanah tanpa proses partisipatif. (Dewandaru et al., 2020)

Sementara itu, teori penyelesaian konflik menurut Morton Deutsch (1973), menekankan pentingnya komunikasi, kerja sama, dan pencarian solusi yang saling menguntungkan (*win-win solution*) sebagai cara menyelesaikan konflik secara konstruktif.

Dalam pendekatan hukum, penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui mekanisme litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi seperti mediasi, konsiliasi, arbitrase, atau musyawarah berbasis kearifan lokal. Penyelesaian konflik pertanahan harus menjunjung prinsip keadilan substantif, menghormati hak semua pihak, serta menyesuaikan dengan konteks sosial budaya setempat. (Muhtar, 2025)

Dalam penelitian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan Lembah Anai, teori sengketa dan penyelesaian konflik sangat penting sebagai kerangka analitis yang membantu memahami akar konflik dan merancang strategi penanganannya, di mana berbagai pendekatan seperti mediasi, konsiliasi, negosiasi, hingga litigasi berperan sebagai alat alternatif penyelesaian sesuai karakteristik masalahnya. Teori-teori seperti negosiasi prinsip menekankan pentingnya mengedepankan kepentingan bersama ketimbang posisi yang kaku.

Dengan mengintegrasikan teori-teori konflik ini, penelitian dapat secara sistematis menggali metode penyelesaian yang paling sesuai untuk sengketa HGB di Lembah Anai memperhitungkan konteks sosial, adat, dan hukum formal serta merumuskan rekomendasi penyelesaian yang adil, efektif, dan berkelanjutan.

Oleh karena itu, teori sengketa dan penyelesaian konflik menjadi sangat relevan dalam menganalisis penyebab dan solusi terhadap konflik HGB yang kerap terjadi di berbagai daerah, termasuk wilayah yang masih memegang teguh hak ulayat seperti di sempadan sungai kawasan lembah anai.

## **5. Teori Keadilan dan Kepastian Hukum**

Teori ini penulis kemukakan dengan tujuan untuk membahas dan menganalisis tentang Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Teori keadilan dan kepastian hukum merupakan dua pilar utama dalam sistem hukum yang ideal, namun sering kali berada dalam ketegangan ketika diterapkan dalam praktik.

Teori keadilan menurut Aristoteles, dapat dibagi menjadi dua jenis: *keadilan distributif* (pembagian hak dan kewajiban secara adil sesuai dengan kebutuhan dan kontribusi) dan *keadilan korektif* (pemulihan hak yang dilanggar melalui proses hukum). Dalam

konteks hukum pertanahan, keadilan menuntut agar semua pihak yang memiliki hubungan dengan tanah, baik individu, masyarakat adat, maupun pemegang Hak Guna Bangunan (HGB), mendapat perlindungan dan pengakuan hukum yang proporsional. (R. Muhajir, 2019)

Di sisi lain, teori kepastian hukum berakar pada pandangan Hans Kelsen dan Gustav Radbruch, yang menekankan pentingnya hukum yang tertulis, konsisten, dan dapat ditegakkan secara objektif. Kepastian hukum memastikan bahwa setiap tindakan negara dan masyarakat tunduk pada aturan yang jelas, sehingga mencegah tindakan sewenang-wenang. (Satria, 2010)

Namun, dalam banyak kasus sengketa tanah, seperti konflik HGB di atas tanah adat atau tanah ulayat, kepastian hukum formal sering kali tidak selaras dengan rasa keadilan masyarakat lokal. Ketika sertifikat HGB diberikan kepada pihak swasta tanpa melibatkan masyarakat yang sejak lama menguasai tanah tersebut, muncul konflik antara norma hukum positif dan keadilan substantif.

Dalam penelitian sengketa HGB di sempadan sungai kawasan Lembah Anai, teori keadilan dan kepastian hukum memainkan peran sentral sebagai landasan analisis normative. Kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi seperti ditegaskan oleh Van Apeldoorn dan Sudikno Mertokusumo sebagai perlindungan terhadap penyalahgunaan kekuasaan dan memberikan dasar legal yang dapat. Namun, keadilan juga penting yaitu hukum tidak cukup hanya tertulis, tetapi harus mampu memberikan rasa adil bagi semua pihak, termasuk dalam konteks lokal dan sosial, sebagaimana ditekankan dalam teori etis Aristoteles dan prinsip keadilan distributif serta komutatif. Sinergi antara kedua teori ini sangat relevan dalam menyelesaikan sengketa HGB, di mana keadilan substantif lewat pengakuan atas konteks adat atau kebutuhan

masyarakat harus berjalan beriringan dengan kepastian formal dengan sertifikat, prosedur hukum, dan penegakan aturan yang tidak ambigu.

Oleh karena itu, dalam penyelesaian konflik pertanahan, termasuk sengketa HGB, diperlukan pendekatan hukum yang tidak hanya mengutamakan kepastian hukum, tetapi juga menjamin tercapainya keadilan sosial dan historis bagi seluruh pihak yang terlibat.

#### 6. **Siyasah Idariyyah**

Siyasah *idariyyah* merupakan bagian dari siyasah syar'iyah yang pada prinsipnya mengelola masalah-masalah yang terkait dengan pemerintahan Islam yang menjamin akan terciptanya kemaslahatan dan terhindarnya kemudharatan dari masyarakat Islam, dengan tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam, seperti bunyi kaidah di bawah ini :

تَصْرُفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ بِالْمُضْلِحَةِ

Kaidah diatas menjelaskan bahwa kebijakan seorang pemimpin harus berdasarkan dengan kemaslahatan rakyatnya atau harus berdasarkan kepentingan umum bukan kepentingan hawa nafsu pribadi atau golongan. Dalam sistem ketatanegaraan kemafsadatan seringkali terkait korupsi, kolusi dan nepotisme. Padahal banyak tindakan preventif yang sering dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian perlu adanya suatu alternatif untuk mengatur dan mengelola tata pemerintahan yang baik. Salah satu alternatif dalam menentukan maju atau tidaknya suatu negara bisa dilihat dari administrasi negaranya (*Siyasah Idariyyah*) (Rahmat Saepulloh Najib, 2024).

*Siyasah Idariyyah* merupakan konsep yang berasal dari ilmu pemerintahan Islam yang membahas tentang tata kelola negara. Kata *Idariyyah* berasal dari bahasa arab yaitu Masdar dari kata Adara Asy-Syay'a Yudiruhu Idarah yang artinya mengatur atau menjalankan

sesuatu.<sup>14</sup> Siyasah Idariyah disebut juga Hukum Administrasi Negara (Al-Ahkam Al-Idariyyah).

Dalam al-Qur'an tidak ada satupun ayat yang dijumpai kata Idariyah/Idarah, namun apabila dicermati ada kata dalam al-Qur'an yang menyerupai yaitu kata Tudirunnaha dan Tadiru. Di dalam Al-Mu'jam AlMufahras, dibawah kata "Dawr" telah dikemukakan sejumlah ayat yang memuat kata pecahan dari Fi'il Tsulasi "Dara". Begitu juga setelah menelaah kitab-kitab indeks hadist, jelas bahwa kata "Idarah" tidak ditemukan kata AlIdarah di dalam satu hadist pun dari sekian banyak hadist Rasulullah SAW, hampir semua kitab bahasa menyebutkan kata "Dawr" dan semua kata pecahan dari kata tersebut, tetapi tidak ada yang menyebutkan kata "Idarah" jadi hal ini menegaskan bahwa kata tersebut baru digunakan di era modern (Rahmat Saepulloh Najib, 2024).

Siyasah idariyah adalah istilah Islam untuk undang-undang administrasi negara. Mencapai pemerintahan yang efektif di masa kini dapat dilakukan melalui Siyasah Idariyah. Pemerintahan, yang meliputi kekuasaan, organ, badan-badan publik pemerintahan, dan sebagainya, adalah subjek Siyasah Idariyah. Selain ijma dan qiyas, Al-Qur'an dan hadits adalah sumber dasar Siyasah Idariyah. Teknik ta'arudh al-adillah adalah salah satu cara hukum siyasah idariyah untuk menyelesaikan perselisihan antara dalil dan nash (Wibowo et al., 2025)

Kata idariyah berasal dari kata adara asy-syay'a yudiruhu idarah yang artinya mengatur atau menjalankan sesuatu. Hal ini telah ditegaskan dalam Surah Al-Maidah ayat 49 sebagai berikut :

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَاحْذَرْهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ فَإِنْ تَوَلَّوْا فَاعْلَمْ أَنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُصِيبَهُمْ بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ

Artinya : *“Dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik.”* (Al-Maidah : 49) (Sahadi, 2021)

Pada dasarnya Siyasah Idariyah secara umum memiliki tujuan yang sama yaitu mengatur, sedangkan dalam arti lain administrasi adalah proses kerjasama antara dua orang atau lebih yang di dasarkan atas rasionalitas tertentu untuk mencapai suatu tujuan dalam islam. Administrasi mempunyai persamaan dengan Diwan. Alur kerja Diwan sama dengan definisi administrasi negara yaitu menjalankan proses pemerintahan, dan Diwan sendiri mempunyai beberapa bagian yaitu :

- a. Diwan yang berhubungan dengan sistem Rekrutmen dan pengajian tentara.
- b. Diwan yang berhubungan dengan rincian tugas dan pekerjaan para pengawas negara, tempat dan wilayah kewangannya serta sistem pengajian dan pemberian tunjangan kepada mereka.
- c. Diwan yang berhubungan dengan pengangkatan dan pemberhentian pegawai.
- d. Diwan yang berhubungan dengan pengaturan (pemasukan dan pengeluaran) keuangan dalam Bait al-Mal.

Dalam Fiqh Siyasah sumber-sumber Siyasah Idariyah dalam Islam ada dua kategori, yaitu sumber hukum vertikal dan sumber hukum horizontal. Sumber hukum vertikal adalah Al - Qur'an dan As - Sunnah pada umumnya dan sumber hukum horizontal yaitu berasal dari manusia dan lingkungannya antara lain pendapat para ahli, cendikiawan, ulama, zu'ama, sumber berupa sejarah kehidupan manusia, peraturan yang dibuat penguasa, serta pengalaman dan hukum adat. Dalam Siyasah Idariyah untuk mengukur kualitas pelayanan dapat diambil dari kualitas kepentingan pelayanan itu sendiri. Masyarakat yang memiliki kepentingan menginginkan

kecepatan dan kesempurnaan dalam melaksanakan pekerjaan jelas diperintahkan oleh syara Rasulullah SAW bersabda :

ان الله كتب الاحسان علي كل شيء

Untuk merealisasikan Ihsan kebaikan/kesempurnaan dalam melaksanakan pelayanan administrasi memiliki tiga indikator yaitu “sederhana dalam membuat poeraturan, cepat dalam pelayanan, dan profesional dalam pelayanan” (Rahmat Saepulloh Najib, 2024)

## B. Kajian Penelitian Yang Relevan

Penelitian yang relevan merupakan penelitian yang sudah dilakukan oleh seseorang dan mendapatkan hasil yang valid sesuai dengan judul dan tujuan peneliti. Mengenai karya ilmiah tentang “Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sumatera Barat (Studi Kasus Bangunan Dan Usaha Masyarakat Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai)” sudah ada yang meneliti, akan tetapi setiap penelitian memiliki pembahasan yang berbeda-beda. Penulis telah menelusuri karya ilmiah yang ada kaitannya dengan tema yang telah diambil yaitu :

- a. Skripsi yang di tulis oleh Hasan Dawilah (2023) dengan judul “*Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain*”, hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa (1) Status penguasaan tanah awal mulanya disertipikatkan oleh pemilik lama, yaitu Luthfi Harun dengan status sertipikat hak milik kemudian diturunkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan pada tahun 1981 kepada PT. Gita Sempurna Enterprises dan kemudian beralih kepada PT Censul Raya. Sedangkan Sertipikat Hak Milik atas Nama Ni Made Sarmi terbit tahun 2003 di atas lahan milik PT Censul Raya. (2) Upaya-upaya yang telah dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah yang pertama dilakukan secara non-litigasi melalui mediasi, namun mediasi dianggap gagal dan dilanjutkan secara upaya hukum oleh PT Censul Raya melalui gugatan perdata. Gugatan dimenangkan oleh PT Censul dan hakim menyatakan Sertipikat Ni Made Sarmi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, melakukan perbuatan melawan hukum,

dan dihukum untuk membongkar bangunan dan mengosongkan di atas tanah objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada Penggugat (PT Censul Raya). Penelitian ini berfokus pada satu kasus konkret sengketa tanah antara PT Censul Raya dan Ni Made Sarmi, dengan pendekatan studi kasus yuridis normatif yang menganalisis keabsahan sertifikat dan proses litigasi. Sementara itu, penelitian yang penulis lakukan bersifat studi literatur yang membahas sengketa Hak Guna Bangunan secara umum dalam perspektif hukum, dengan menyoroti pola, dasar hukum, serta penyelesaian konflik secara litigasi dan non-litigasi. Penelitian yang penulis lakukan tidak berfokus pada satu kasus, melainkan pada pemahaman konseptual dan normatif secara menyeluruh.

- b. Skripsi yang di tulis oleh Muhammad Nabil (2023) dengan judul *“Keabsahan Peralihan Shm Menjadi Sertifikat Hgb Dan Hak Pakai Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/Ptun-Jkt)”*, hasil dari penelitian tersebut pada intinya memberikan kesimpulan berdasarkan putusan nomor 114/G/2016/PTUNJKT terkait keabsahan Peralihan SHM yang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang dilakukan oleh PT. Citra Abadi Mandiri sudah sesuai dalam pandangan hukum Islam yaitu dengan cara melalui jual beli yang dilakukan oleh Alm. Rachman Saleh kepada PT. Citra Abadi Mandiri. Dan keabsahan menurut PP No. Tahun 1996 melalui keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No.34/HGB/BPN.31/2014 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan dan dibuktikan dari SHGB No. 00745/Rawa Terate. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah penelitian yang penulis teliti menelaah sengketa HGB secara umum dalam perspektif hukum melalui studi literatur, dengan fokus pada pola sengketa, penyebab, dan metode

penyelesaian konflik, bukan hanya pada aspek peralihan hak atau keabsahannya.

- c. Tesis yang di tulis oleh Anggiat Makbul Tarihoran (2024) dengan judul “*Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara*”, hasil dari penelitian tersebut pada intinya menunjukkan bahwa mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan memiliki potensi untuk menyelesaikan konflik penguasaan lahan antara masyarakat dengan pemegang Hak Guna Usaha (HGU), meskipun masih menghadapi sejumlah kendala seperti kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hak hukum mereka, ketidakseimbangan posisi tawar antara pihak yang bersengketa, serta lemahnya implementasi hasil mediasi. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis tidak tidak berfokus pada satu lokasi atau mekanisme penyelesaian tertentu, melainkan pada pemetaan pola sengketa dan berbagai pendekatan penyelesaian yang dapat digunakan, baik litigasi maupun non-litigasi, secara normatif dan teoretis.
- d. Skripsi yang di tulis oleh Ratna Febriany (2019) dengan judul “*Tinjauan Yuridis terhadap Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik*”, hasil dari penelitian tersebut pada intinya menganalisis prosedur peningkatan HGB menjadi Hak Milik di Kabupaten Gowa. Ditemukan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur dan syarat yang harus dipenuhi menjadi hambatan utama dalam proses ini. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis membahas sengketa HGB secara umum dalam perspektif hukum, serta pola konflik dan penyelesaian sengketa, baik melalui litigasi maupun non-litigasi, dalam skala yang lebih luas dan normatif. Penelitian penulis tidak menitikberatkan pada perubahan status hak, tetapi pada aspek konflik hukum yang timbul atas HGB.

- e. Skripsi yang di tulis oleh Handi Wijaya (2016) dengan judul "*Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)*", hasil dari penelitian tersebut pada intinya membahas tentang kekaburan norma dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, khususnya Pasal 19, yang mengakibatkan kebingungan mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan. Studi ini menyoroti kasus pembelian tanah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang digunakan oleh Rumah Sakit Sumber Waras. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah peneliti meninjau sengketa Hak Guna Bangunan secara umum, dari berbagai sumber literatur dan teori hukum, dengan fokus pada bentuk konflik, akar penyebab, dan penyelesaian, bukan hanya pada kekaburan norma atau kasus jual beli tertentu.
- f. Skripsi yang di tulis oleh Anhar Burhanudin Robbani (2024) dengan judul "*Aspek Kepastian Hukum terhadap Peningkatan Hak atas Tanah dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik*", hasil dari penelitian tersebut pada intinya membahas prosedur dan hambatan dalam proses peningkatan status HGB menjadi Hak Milik, dengan studi kasus di Perumahan Bale Amarta Dukuhturi. Penelitian ini menyoroti pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, terutama karena HGB memiliki batas waktu tertentu. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis mengkaji sengketa HGB secara lebih luas, termasuk penyebab konflik dan bentuk penyelesaiannya melalui pendekatan konseptual dan studi literatur, bukan sekadar proses peralihan hak atau kepastian administratifnya.
- g. Skripsi yang di tulis oleh Durra Aliefa Susilo (2022) dengan judul "*Penyelesaian Konflik Agraria Di Kabupaten Kebumen (Studi Penyelesaian Konflik Tanah Urutsewu)*", hasil dari penelitian tersebut pada intinya menemukan bahwa para pihak harus melakukan upaya

mediasi untuk pencapaian perselisihan antara sengketa tanah di Urutsewu dan status hukum tanah di Urutsewu jatuh kepada pihak yang mengajukan pendaftaran tanah dengan bukti yang telah dimiliki. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penelitian penulis bersifat studi literatur yang menganalisis sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) secara umum dalam perspektif hukum, dengan cakupan pola konflik, teori hukum pertanahan, dan berbagai metode penyelesaian konflik, bukan pada satu kasus spesifik.

- h. Skripsi yang di tulis oleh Zhafira Azzahra Syafiyah (2023) dengan judul *“Masalah Tumpang Tindih (Overlapping) Hak Milik Masyarakat Dengan Hak Guna Bangunan Perseroan Terbatas Perkebunan Mitra Ogan Di Kabupaten Ogan Komering Ulu”*, hasil dari penelitian tersebut pada intinya menemukan adanya tumpang tindih hak atas tanah antara Hak Milik masyarakat dan HGB milik PT. Perkebunan Mitra Ogan di OKU, yang mencerminkan masih lemahnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Penyebabnya berasal dari faktor internal (kesalahan administrasi, kurang koordinasi) dan (ketidaktahuan masyarakat, konflik kepentingan). Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penelitian penulis bersifat studi literatur konseptual, membahas sengketa HGB dalam perspektif hukum secara umum, dengan cakupan lebih luas mengenai bentuk sengketa, teori hukum, dan penyelesaian konflik secara normatif.
- i. Tesis yang di tulis oleh Santi Cahyaningsih (2022) dengan judul *“Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tegal (Studi Kasus Pasar Sore Diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Tegalsari Kota Tegal)”*, hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Pemberian Hak Guna Bangunan dapat terjadi di atas Hak Pengelolaan karena adanya suatu perjanjian penggunaan tanah antara kedua belah pihak. Calon pemegang Hak

Guna Bangunan dapat dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan yang dibuat dengan dasar kesepakatan antara pemegang Hak pengelolaan dengan calon pemegang HGB. Pemerintah Kota Tegal selaku pemegang otoritas induk tidak akan melakukan pemindahtanganan aset kepada pihak ketiga karena pada hakekatnya Hak Pengelolaan adalah tanah Negara yang tidak boleh di jual-belikan kepada siapapun. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penelitian penulis membahas sengketa atas Hak Guna Bangunan secara konseptual dan umum, bukan pemberian HGB atau hubungan hukum antara HGB dan HPL, melainkan konflik hukum yang timbul serta solusi penyelesaiannya dalam perspektif hukum.

- j. Tesis yang di tulis oleh Fahmi Hidayat (2024) dengan judul *“Efektivitas Penyelesaian Sengketa Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kawasan Wonorejo Kecamatan Cepu Kabupaten Blora”*, hasil dari penelitian menunjukkan Proses pelaksanaan HGB di atas HPL yaitu dimulai dengan pendaftaran Hak Pengelolaan terlebih dahulu yang merupakan wewenang Kementerian ATR/BPN sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 35- 38 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, lalu proses pendaftaran HGB diatas HPL yang dilakukan oleh pemohon langsung sesuai dengan Pasal 88 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021. Tidak persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penelitian penulis membahas sengketa Hak Guna Bangunan secara konseptual, dengan pendekatan studi literatur dan perspektif hukum, bukan pada prosedur pemberian HGB atas HPL secara spesifik.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Yuridis Empiris yang bersifat kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan uraian deskriptif atas hasil wawancara dan data-data yang penulis dapatkan dari objek yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis mengkaji tentang Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

##### **B. Latar dan Waktu Penelitian**

###### 1. Latar

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor BPN Tanah Datar, Kantor LKAAM Tanah Datar, pemilik usaha atau bangunan di sempadan sungai kawasan lembah anai dan berita online.

###### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian untuk mengerjakan penelitian ini dimulai sejak bulan April 2025. Adapun waktu penelitian yang penulis lakukan seperti yang dimuat dalam tabel di bawah ini:

No	Kegiatan	2025				
		Apr	Mei	Jun	Jul	Agust
1.	Penyusunan proposal dan konsultasi dosen penasehat akademik	√				
2.	Bimbingan pra seminar proposal		√			
3.	Seminar Proposal					

	Skripsi			√		
4.	Perbaikan pasca seminar proposal			√		
5.	Riset/ penelitian				√	
6.	Mengolah data dan bimbingan draf skripsi				√	
7.	Munaqasah					√

Table 1.1 Waktu penelitian

### C. Instrumen Penelitian

Sesuai dengan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah penulis sendiri. Peneliti sebagai alat peneliti utama atau *key instrumen* yang merupakan pencari tahu alamiah dalam mengumpulkan data-data dan hasil wawancara pada penelitian ini. Instrumen pendukung lainnya yaitu berupa rekaman, buku catatan atau buku harian dan pena untuk memperoleh data yang berkaitan dengan penelitian ini.

### D. Sumber Data

Dalam penelitian ini akan menggunakan bahan data primer dan bahan data sekunder data yang terdiri dari dua sumber yaitu :

#### 1. Sumber Data Primer

Sumber data primer dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tanah Datar
- b. Ketua Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau (LKAAM) Kabupaten Tanah Datar
- c. Pemilik Usaha Atau Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai

#### 2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Dasar 1945

- b. Pasal 35 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA
  - c. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
  - d. Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air
  - e. Permen PUPR No. 28 Tahun 2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau
3. Sumber Data Tersier merupakan kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sekunder yang tidak menawarkan informasi baru dan tidak ada analisis informasi dari sumber primer dan sekunder. Adapun sumber data tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah informasi yang di dapatkan dari media sosial.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

- a. Wawancara yaitu mendapatkan keterangan/pendapat secara langsung dari seseorang responden atau informan. Dalam wawancara biasanya peneliti akan melakukan percakapan informan, dengan mengajukan beberapa pertanyaan dengan tatap muka. Percakapan ini akan dilakukan berkali-kali bersama informan di lokasi penelitian. Metode ini digunakan peneliti untuk memperoleh data-data yang tidak didapatkan dalam metode wawancara dan mengungkap persoalan dari keterangan-keterangan informan. Kemudian, untuk mencari data guna menghasilkan informasi yang baik, maka dalam penelitian ini Peneliti akan dilakukan *cross check* dengan membandingkan data yang diperoleh dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tanah Datar.
- b. Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa berita acara rapat paripurna, catatan, transkrip, buku-buku, surat kabar, majalah dan sebagainya yang diperoleh dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tanah Datar. Peneliti menggunakan metode tersebut untuk mendapatkan data-data yang

bersumber pada dokumentasi tersebut yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif, dimulai dengan melakukan wawancara mendalam dengan informan yaitu yang memahami dan mengetahui tentang objek penelitian dalam penelitian ini. Setelah melakukan wawancara, analisis data dimulai dengan membuat transkrip hasil wawancara, selanjutnya data yang di peroleh akan dikaji ulang (*cross check*) dengan membandingkan data yang di peroleh dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tanah Datar. Kemudian seluruh data yang diperoleh disusun secara sistematis dari hasil wawancara, buku, undang-undang, jurnal, karya ilmiah, berita online dan bahan-bahan yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **G. Teknik Penjamin Keabsahan Data**

Pengujian keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Triangulasi yang digunakan yaitu Triangulasi sumber. Triangulasi sumber adalah satu Teknik tetapi menanyakan kepada 2 sumber yang berbeda, misalnya Teknik pengumpulan data yang digunakan sama-sama wawancara mendalam namun sumber yang diwawancara ada 2 orang informan. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara bebas dan wawancara terstruktur. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut.

Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran. Karena itu, triangulasi tahap ini dilakukan jika data atau informasi yang diperoleh dari subjek atau

informan penelitian diragukan kebenarannya. Dengan demikian, jika data itu sudah jelas, misalnya berupa teks atau naskah/transkrip film, novel dan sejenisnya, triangulasi tidak perlu dilakukan. Namun demikian, triangulasi aspek lainnya tetap dilakukan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai**

- a. Sengketa HGB diatas tanah rawan bencana dengan persetujuan adat tanpa legal formal

Adapun data yang penulis dapatkan dari penelitian ini setelah melakukan wawancara terhadap Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar dan Ketua LKAAM Kabupaten Tanah Datar. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN yaitu Bapak A dan Ibu H menyatakan bahwasanya sengketa HGB diatas tanah rawan bencana dengan persetujuan adat tanpa legal formal merupakan salah satu bentuk sengketa HGB di sempadan sungai kawasan lembah anai (A, Seksi PPS BPN, Wawancara, Kantor BPN Tanah Datar, 22 Juli 2025).

Menurut Bapak A dan H selaku Sekri Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar pada 22 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Bentuk sengketa yang terjadi di sempadan sungai kawasan lembah anai

*“Terkait bentuk sengketa HGB yang terjadi di sempadan sungai kawasan lembah anai yaitu HGB yang diterbitkan di atas lahan rawan bencana berlandaskan persetujuan adat tanpa dokumen legal formal”*

- b) Ukuran atau gambaran jumlah bangunan ilegal yang ditemukan di kawasan tersebut

*“Dari kajian dan citra satelit, terdapat sekitar 107 objek terbangun antara tahun 2006-2024 di sepanjang kawasan Lembah Anai, termasuk warung/kafe/restoran, pemandian air, dan hotel. Banyak yang tidak memiliki hak atas tanah yang jelas dan berada di zona terlarang”*

- c) Mekanisme penerbitan atau penolakan HGB di kawasan sempadan sungai seperti Lembah Anai

*“Secara prosedural, penerbitan HGB mengikuti standar regulasi, termasuk verifikasi lokasi fisik, penggunaan lahan, serta kesesuaian dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah). Jika lokasi berada di zona sempadan sungai yang secara regulasi tidak boleh dipergunakan untuk konstruksi komersial, maka secara administrasi kami tidak dapat menyetujui penerbitan hak tersebut.”*

- d) Penanganan ketika sudah diterbitkan HGB, namun kemudian diketahui melanggar zona lindung, misalnya di sempadan sungai atau kawasan hutan

*“Dalam situasi seperti itu, terdapat beberapa opsi: pembatalan administrasi bersifat internal (misalnya karena cacat prosedur), permintaan pembatalan atas dasar rekomendasi instansi teknis, atau bahkan perintah berdasarkan putusan pengadilan. Mekanisme pembatalan ini diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Hak, termasuk HGB di mana hak dapat dicabut jika terbukti melanggar syarat, ketentuan, atau peruntukan yang berlaku”*

- e) Bangunan yang mempunyai sertifikat HGB di sempadan sungai kawasan lembah anai

*“untuk bangunan di sempadan sungai lembah anai yang sudah mempunyai sertifikat hanya masjid dan besi di sekitar masjid saja, bangunan lainnya seperti cafe, warung dan pemandian tidak mempunyai sertifikat HGB”*

- f) Bangunan yang bersengketa di sempadan sungai kawasan lembah anai

*“untuk bangunan yang bersengketa itu hampir semua bangunan di sempadan sungai lembah anai bersengketa, karena tidak memiliki sertifikat HGB ataupun HM, yang memiliki HGB hanya masjid saja”*

- g) Data atau peta digital yang akurat untuk memverifikasi batas sempadan sungai

*“untuk data ini bisa dilihat di Permen PUPR No.28 Tahun 2015, seingat saya batasnya 5 meter dari dari kaki luar tanggul, tapi ada juga peraturan yang mengatakan 100 meter”*

- h) Kepemilikan tanah di sempadan sungai kawasan lembah anai

*“tanah di sempadan sungai itu milik Negara, tidak boleh dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, tanah sempadan sungai merupakan properti public dan tidak bisa dikuasai oleh individu, tapi masyarakat yang membangun usaha disana mengklaim bahwa itu tanah ulayat singgalang”*

- i) Alasan utama dilakukan penggusuran atau penindakan terhadap bangunan di kawasan Lembah Anai

*“Bangunan yang berada di kawasan Lembah Anai seperti Rest Area & Hotel PT HSH, serta Xakapa Cafe dan Resto, menunjukkan indikasi pelanggaran seperti beroperasi di zona sempadan sungai ( $\pm 100$  m dari alur sungai), berada dalam kawasan hutan lindung, serta tidak memiliki izin mendirikan bangunan sebagaimana diatur dalam Perda RTRW Tanah Datar No. 5 Tahun 2022 dan Permen PUPR No. 28 Tahun 2015”*

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa di sepanjang kawasan Lembah Anai, Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat terdapat sekitar 107 objek terbangun, yang meliputi warung, kafe, restoran, hotel, masjid, dan kolam pemandian. Dari jumlah tersebut, sekitar 60 bangunan berada di zona sempadan sungai yang dalam peraturan termasuk area sekitar 100 meter dari tepi sungai di mana pembangunan dianggap melanggar tata ruang, fungsi DAS, dan perizinan kehutanan. Jenis-jenis bangunan yang paling sering terlihat di sempadan sungai ini antara lain, Rest Area dan Hotel PT HSH, Xakapa Cafe & Resto, serta beberapa pemandian mata air seperti Pemandian Matoa Aia, Mega Mendung, Alam Damai, Alam Permai, Binang Balirik, dan Linduang Alam. Semua bangunan ini masuk ke dalam kategori yang tidak sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah dan KLHK.

Pascabanjir bandang pada 11 Mei 2024, berbagai lembaga menyatakan bahwa hampir seluruh aktivitas atau bangunan di sepanjang sungai tersebut adalah ilegal dan berbahaya. BPN Tanah Datar bahkan menegaskan tidak ada satu pun bangunan yang memiliki izin resmi untuk berdiri di bantaran Sungai Batang Anai kecuali masjid dan besi sekitarnya yang sudah mempunyai HGB, serta telah memasang papan peringatan larangan pembangunan dan aktivitas di sana. Kementerian ATR/BPN menindaklanjuti dengan menyampaikan bahwa Hotel PT HSH dan Xakapa Cafe telah secara resmi melanggar ketentuan tata ruang dan peraturan perundangan sehingga dalam beberapa kasus disarankan agar pemilik melakukan pembongkaran mandiri.

Ketidaksesuaian dokumen administratif seperti sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh pihak BPN secara legal padahal bangunan tersebut melanggar batas zonasi sungai dan juga mengemukakan dalam kasus penerbitan hak atas lahan-lahan yang berada di kawasan rawan bencana. Kawasan seperti Lembah Anai, Tanah Datar, dan sekitarnya tercatat memiliki potensi tinggi terhadap bencana alam seperti banjir bandang, longsor, dan tanah longsor, baik akibat hujan ekstrem maupun alih fungsi lahan yang tidak sesuai mitigasi bencana dan bangunan yang ada disekitar sungai kawasan lembah anai tidak memiliki izin mendirikan bangunan, sertifikat HGB di sekitar lembah anai yang dikeluarkan oleh BPN Tanah Datar hanya bangunan Masjid dan besi disekitaran Masjid.

Dalam banyak kasus, HGB diterbitkan atas dasar persetujuan adat semata, tanpa melalui proses administrasi formal yang diwajibkan secara nasional: seperti izin lokasi, analisis zona bencana, dan validasi data melalui sistem geospasial nasional (RDTR). Padahal, Permen ATR/BPN Nomor 14 dan 15 Tahun 2018 menegaskan bahwa penerbitan HGB hanya sah apabila

dokumen administratif lengkap, termasuk perizinan lokasi dan kajian teknis kerawanan bencana. Tanpa pemenuhan persyaratan tersebut, sertifikat HGB rawan dianggap cacat hukum.

Keberadaan HGB tanpa validasi administratif atau sertifikat HGB ini memunculkan sengketa yang kompleks: pertama, legalitas penerbitan dipertanyakan; kedua, risiko kerusakan ataupun kerugian masyarakat semakin tinggi saat bencana melanda. BPN berwenang melakukan pencabutan sertifikat dan pemerintah daerah dapat menempuh jalur administratif berupa penggusuran paksa guna menegakkan peraturan tata ruang dan ketahanan bencana.

Sebagian sengketa muncul dari HGB yang diterbitkan atas lahan yang berada di kawasan rawan bencana, seperti Lembah Anai dan Tanah Datar atas dasar persetujuan adat, tapi tanpa dokumen legal formal seperti sertifikat HGB atau HM yang sah dari BPN. Dalam praktiknya, masyarakat sering mengklaim hak berdasarkan adat, namun tidak melengkapi arsip hukum yang dibutuhkan. BPN menegaskan, penerbitan hak hanya sah apabila memenuhi seluruh ketentuan administrasi nasional. Artinya, harus ada sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh BPN dan izin lokasi yang valid, bukan hanya sekedar persetujuan atau tanda tangan adat.

Pihak BPN menyatakan hanya dua sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh BPN terkait bangunan di sempadan sungai kawasan lembah anai yaitu berupa Masjid dan besi atau bangunan disekitar masjid yang ada legal formal berupa sertifikat HGB. Sementara pihak BPN tidak mengetahui terkait kejelasan bangunan dan usaha lainnya yang dilakukan oleh masyarakat lokal disekitar sungai kawasan lembah anai seperti cafe/rest area, pemandian, warung dan lainnya. Pihak BPN menjelaskan jika bangunan yang di sahkan pemerintah yaitu harus memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak BPN, baik sertifikat HGB, HGU ataupun sertifikat HM.

Persetujuan adat, meskipun penting secara sosial dan budaya, tidak memiliki kekuatan hukum formal menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Jika suatu HGB diterbitkan tanpa melalui prosedur izin lokasi, tanpa analisis terhadap risiko bencana, dan tanpa validasi data administratif, maka penerbitan tersebut dapat dibatalkan oleh BPN atau dinas pertanahan. Tindakan administratif seperti pencabutan sertifikat atau pelaksanaan penggusuran paksa oleh pemerintah daerah sering dilakukan sebagai respons terhadap pelanggaran administratif semacam ini.

Dengan demikian, meskipun diperoleh dari kesepakatan komunitas adat, HGB semacam itu rentan menjadi objek sengketa. BPN berwenang membatalkan penerbitan hak tersebut dan menyerahkan penyelesaian sengketa kepada jalur administratif atau hukum, guna menjamin bahwa proses penerbitan HGB sesuai dengan standar nasional dan tidak menimbulkan konflik di masa depan.

Pihak yang terlibat di garis depan adalah pemegang HGB dan masyarakat yang mengklaim atau mempermasalahkannya, misalnya masyarakat adat, kaum, atau individu yang merasa dirugikan seperti kerugian status hukum, hak adat tidak diakui, kerugian material dan ekonomi ataupun kerugian resiko keselamatan di lahan rawan bencana. BPN sering kali masuk sebagai tergugat utama atau pihak turut tergugat, karena mereka adalah lembaga yang menerbitkan sertifikat HGB dan bertanggung jawab atas legalitas administratif dari penerbitan tersebut.

Masyarakat yang menerima HGB melalui tanah ulayat nagari tidak memahami hak yaitu mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah sempadan sungai untuk kebutuhan pribadi atau usaha dan kewajiban yaitu menggunakan tanah hanya sesuai arus fungsi yang disetujui oleh BPN atau BWS yang terikat secara hukum. Sebagai akibatnya, pihak yang merasa dirugikan kemudian

menilai bahwa terjadi perselisihan antara masyarakat yang mempunyai usaha dengan pemerintah daerah, padahal secara administratif BPN melihat bahwa penyelesaian sengketa tidak akan berhasil hanya melalui pihak BPN saja. Saat ini, walaupun BPN melakukan sosialisasi pertanahan umum melalui forum adat seperti KAN dan ninik mamak, sosialisasi khusus HGB masih terbatas dan hanya sekali dalam setahun sebagai bagian dari program nasional.

BPN secara proaktif berusaha menyampaikan kewajiban dan prosedur kepada pemohon HGB sejak awal, termasuk tentang hak, batasan, dan konsekuensi hukum, untuk mencegah potensi sengketa di masa depan.

Selanjutnya menurut Bapak A selaku Ketua Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau (LKAAM) Kabupaten Tanah Datar pada 19 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Posisi LKAAM terhadap sengketa HGB di sempadan sungai yang juga merupakan zona rawan bencana di Lembah Anai

*“LKAAM memandang bahwa tanah di kawasan Lembah Anai, khususnya yang merupakan bagian dari tanah ulayat nagari memiliki nilai adat yang tinggi dan harus dilindungi. Adat Minangkabau mendewasakan prinsip ‘Adat basandi syarak, syarak basandi kitabullah’. Ini berarti setiap pemanfaatan tanah, terlebih di zona rawan bencana, harus mempertimbangkan maslahat bersama dan menjaga keselamatan anak kemenakan serta keberlanjutan lingkungan”*

- b) Menurut LKAAM terkait informasi penggusuran bangunan illegal di sempadan sungai kawasan lembah anai

*“kalau pemerintah daerah seperti BKSDA atau BPN ingin melakukan penggusuran, seharusnya mereka memberi solusi kepada pemilik usaha atau masyarakat terkait penggusuran mereka, jika usahanya ditutup bagaimana ekonomi masyarakat itu dan juga banyak pegawai yang harus berhenti karena penggusuran itu”*

c) Solusi utama konflik HGB di atas tanah rawan bencana

*“Ketua LKAAM Kabupaten Tanah Datar juga menyampaikan bahwa salah satu solusi utama konflik HGB di sempadan sungai adalah melakukan pendekatan langsung kepada masyarakat melalui edukasi tentang kondisi topografi dan risiko bencana kawasan tersebut. Ia menegaskan, warga perlu memahami apakah lokasi yang mereka tempati rentan longsor, banjir, atau erosi, informasi ini harus menjadi dasar sebelum orang mendirikan usaha seperti kafe atau pemandian di wilayah sempadan sungai. Sosialisasi ini idealnya disampaikan melalui tokoh adat, ninik mamak, dan struktur nagari yang berbicara langsung kepada masyarakat hukum adat, menggugah kesadaran kolektif tentang mitigasi bencana dan ketentuan legal”*

d) Terdapat tumpang tindih antara peraturan agraria dan peraturan lingkungan di kawasan sempadan sungai Lembah Anai

*“Secara umum terlihat terjadi tumpang tindih, apakah hutan larangan itu apakah sudah dibicarakan sebelumnya, jika sudah tahu kenapa orang adat mengatakan segala macam dan itu kesalahan kedua belah pihak. Tidak ada izin dari siapapun mereka membangun usaha di sempadan sungai Lembah Anai”*

e) Jenis usaha atau bangunan masyarakat yang memanfaatkan HGB di sempadan sungai Lembah Anai

*“Dijadikan kawasan wisata, seperti pemandian untuk anak-anak, cafe-cafe, warung, rumah makan dan yang lainnya. Ada yang mengklaim rumah makan itu tanah miliknya, kenapa dari pemerintah tidak jelas itu diperbolehkan atau tidaknya”*

f) Bentuk sengketa yang muncul di sempadan sungai lembah anai

*“Setelah terjadinya musibah di Mega mendung baru ada tindakan dari pemerintah, kenapa sebelumnya tidak ada dan kenapa diam saja, itu perlu didudukkan dengan tokoh-tokoh adat yang mengatakan itu wilayahnya”*

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa LKAAM secara tegas menyatakan bahwa tanah di kawasan Lembah Anai, khususnya yang termasuk dalam tanah ulayat nagari memiliki makna adat yang sangat dalam dan wajib

dilindungi. Tanah tersebut tidak hanya sekadar lahan fisik, melainkan simbol warisan budaya kolektif yang tumbuh dari interaksi turun-temurun antara masyarakat dengan lingkungan alamnya.

Prinsip “Adat basandi syarak, syarak basandi kitabullah” menjadi landasan adiluhung dalam pendekatan LKAAM. Falsafah ini menegaskan bahwa adat Minangkabau tumbuh dan dijalankan atas fondasi ajaran agama Islam menjadi perekat yang menyiratkan bahwa setiap aturan adat harus sesuai dengan nilai-nilai syariat dan Al-Qur’an. Dalam konteks Lembah Anai, hal ini menuntut agar pemanfaatan tanah terutama di zona rawan bencana dilakukan dengan pertimbangan matang yang mencakup keselamatan masyarakat, harmoni alam, dan maslahat bersama.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H selaku pemilik usaha pemandian Alam Damai pada 21 Agustus 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Tahun mendirikan bangunan di atas tanah sempadan sungai kawasan lembah anai

*“Sejak tahun 2010 saya mendirikan usaha ini dengan menggunakan tanah ulayat singgalang”*

- b) Tanah ini sudah mempunyai sertifikat HGB atau belum

*“Belum, karena disini kita cari tidak ada yang mau menemani untuk mengurus surat izin atau sertifikatnya”*

- c) Masalah yang dihadapi setelah terjadi banjir bandang

*“terjadi kesalahpahaman dari pemerintah yang katanya disini kawasan hutan lindung, tetapi kita lihat dari peta nya kawasan ini bukan termasuk hutan lindung, tetapi termasuk kawasan taman wisata alam, jadi kalau dalam taman wisata alam itu boleh untuk dijadikan usaha, tetapi pemerintah mengatakan disini menjadi penyebab terjadinya bencana, lagian kami juga tidak ada korban terjadinya banjir lahar dingin kemarin, kita juga tidak memanfaatkan air aliran sungai, kita memanfaatkan sumber mata air disini. Untuk*

*pembongkaran ini tidak ada titik temunya, kita kemarin terdampak bencana dan penuh sampah atauun material lainnya tapi kita yang membersihkannya, tiba-tiba pemerintah ingin melakukan pembongkaran dan dilihat masih ada plang informasi pembongkaran berdiri disini. Kolam kami juga masih utuh dan seharusnya masih bisa dimanfaatkan dan juga kami mempekerjakan 26 orang dan sekarang sudah menganggur semuanya karena peringatan penutupan tersebut. Seharusnya pemerintah daerah memberikan solusi kepada kami jika ingin melakukan pembongkaran usaha kami”*

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan ibu S selaku pemilik warung di sempadan sungai kawasan lembah anai pada 21 Agustus 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

*“saya menggunakan tanah ini sebagai tempat usaha saya baru 5 tahun terakhir, ini tanah ulayat nagari jadi tidak ada sertifikat apapun itu dan tanah ini belum boleh disertifikasi. Setelah banjir bandang kemarin ya terlihat bahwa disini sudah sunyi dan tidak ada lagi pengunjung. Pemerintah daerah ada datang kesini dan sedang dicari solusi untuk pembongkaran tersebut. Warung saya jugaada terkena dampak sedang. Rencana untuk pembongkaran itu masih dibenahi namun belum ada tindakan lanjut atau informasi lanjut dari pemerintah”*

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Y selaku marbot Masjid di sempadan sungai kawasan lembah anai pada 21 Agustus 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

*“saya kurang mengetahui kapan berdirinya masjid ini, tetapi sepengetahuan saya sudah cukup lama. Masjid ini juga sudah mempunyai sertifikat HGB sejak lama dan tidak ada pemberitahuan dari pemerintah daerah bahwasanya masjid ini akan digusur, apalagi masjid ini dipakai untuk fasilitas umum dan tempat ibadah, bukan untuk dijadikan usah. Jadi untuk masjid ini sendiri tidak ada masalah dengan pembongkaran dari pemerintah. Untuk dampak dari bencana alam kemarin terhadap masjid ini tidak banyak, hanya sekitaran tanah bagian belakang masjid saja yang terkena dampak, tetapi tidak sampai mengenai masjid”*

Berdasarkan penjelasan dari masyarakat diatas, penulis dapat menyimpulkan keseluruhan, wawancara ini memperlihatkan

bahwa sebagian besar pemilik usaha kecuali pemilik masjid beroperasi di atas tanah ulayat tanpa legalitas formal, sehingga rentan terhadap tindakan administratif. Dampak bencana alam memperburuk situasi, menciptakan tekanan ekonomi dan ketidakpastian di tengah minimnya dukungan atau kompensasi dari pemerintah. Massa yang memegang izin formal, seperti masjid tampak lebih terlindungi, menyoroti pentingnya legitimasi hukum dalam menghadapi sengketa sempadan sungai dan risiko bencana lingkungan.

b. Sengketa Kawasan Tanah Ulayat Nagari

Adapun bentuk sengketa lainnya yang penulis dapatkan dari penelitian ini setelah melakukan wawancara Bapak A selaku Ketua Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau Kabupaten Tanah Datar, menyatakan bahwasanya sengketa HGB tanah ulayat merupakan salah satu bentuk sengketa yang terjadi di Sumatera Barat (A, Ketua LKAAM, Wawancara, Tanah Datar, 19 Juli 2025).

a) Pandangan LKAAM terhadap sengketa tanah ulayat di sempadan Lembah Anai yang kini diklaim beberapa pihak

*“Tanah ulayat adalah milik kolektif masyarakat adat dan memiliki nilai historis serta kultural yang tinggi. Sertifikasi bukan berarti hak boleh digadaikan atau diperdagangkan secara sepihak oleh pihak tertentu. Tanah seperti di Lembah Anai harus dilindungi, khususnya yang berada di zona rawan bencana, dan dikelola berdasarkan musyawarah adat serta hukum Negara”*

b) LKAAM mendukung program sertifikasi tanah ulayat

*“Ya. Sertifikat komunal memberikan perlindungan hukum yang kuat pada tanah ulayat, karena pendaftarannya dilakukan secara kolektif, mencantumkan pucuk adat dan ahli waris yang sah. Proses ini memudahkan pengelolaan agar hak atas tanah menjadi jelas dan tidak mudah disalahgunakan”*

c) Tantangan yang dihadapi dalam penanganan sengketa tanah ulayat seperti di Lembah Anai

*“Salah satu tantangan utama adalah ketidakjelasan status hukum dan peruntukan lahan, banyak lahan bersertifikat yang diklaim berada dalam kawasan hutan lindung, yang kontradiktif dengan hak ulayat. Situasi ini menimbulkan konflik identitas, dan pemerintah seharusnya mengakomodir suara adat dalam mediasi dan kebijakan penggunaan ruang.”*

- d) Bangunan di sempadan sungai kawasan lembah anai yang sudah mempunyai sertifikat HGB

*“Sepengetahuan saya cafe Xakapa memiliki sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh pihak BPN dan tanpa izin masyarakat adat, sedangkan pemilik cafe tersebut bukan orang asli daerah sini, namun sertifikat HGB nya dikeluarkan tanpa izin dari masyarakat hukum adat, seperti kepada ninik mamak, KAN ataupun LKAAM”*

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa menyangkut sengketa yang terjadi dalam HGB atau HGU di Sumatera Barat biasanya karena di Sumatera Barat secara umum tanah ulayat, ada namanya tanah ulayat kaum, tanah ulayat nagari, tanah ulayat suku dan sebagainya, jadi terkadang penggunaan hak guna itu yang memberikan izin hanya segelintir padahal hak kaum itu ada seharusnya bermusyawarah, karena kurangnya bermusyawarah kesepakatan suatu kaum apakah itu tanah kaum ataupun tanah nagari, hanya segelintir orang yang menyerahkan, tetapi tidak diketahui oleh orang-orang itu.

Di Sumatera Barat, tanah ulayat yang merupakan tanah komunal menurut hukum adat Minangkabau, menjadi sumber sengketa antara masyarakat adat dan pihak eksternal seperti pemerintah daerah maupun investor. Kondisi ini salah satunya disebabkan ketika investor memperoleh hak atas tanah ulayat bukan dari ninik mamak atau masyarakat adat, melainkan melalui perjanjian dengan pemerintah daerah. Meskipun umat adat telah menyepakati perjanjian tersebut, kenyataannya penggunaan tanah tidak sesuai kesepakatan. Ketidaksesuaian semacam ini sering

memicu protes dan gugatan sengketa tanah ulayat oleh pihak masyarakat adat, apalagi di sempadan lembah anai ini.

Konflik sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) muncul ketika HGB diterbitkan atas tanah ulayat, tanah komunal milik masyarakat adat berdasarkan sistem pusako tinggi atau pusako rendah. Persetujuan adat saja tidak cukup formal, dan masyarakat lokal sering menuntut atau mempertanyakan hak atas tanah yang dipergunakan tanpa proses musyawarah yang jelas. Banyak kasus di mana pengusaha memperoleh HGB hanya dengan berurusan sebagian kaum saja, tanpa melibatkan seluruh pihak adat yang berwenang. Padahal, menurut hukum adat Minangkabau, pusako tinggi adalah milik kaum (kaum adat), sementara pusako rendah adalah milik keluarga. Jika HGB diberikan tanpa kejelasan status tanah pusaka tinggi atau rendah, maka potensi sengketa menjadi besar.

Secara hukum formal, BPN telah menerbitkan sertifikat HGB dan memenuhi prosedur administrasi nasional. Namun, masyarakat adat belum tentu menerima sertifikat itu, khususnya jika tanah termasuk pusaka tinggi. Sertifikasi terhadap pusaka kaum sering dianggap tidak sah secara adat karena hak itu dimiliki bersama oleh anggota kaum, dan hanya boleh diambil oleh pejabat adat seperti ninik mamak atau penghulu kaum, bukan oleh individu atau badan hukum.

Minimnya pemahaman hukum dan sosialisasi tentang HGB dan perbedaan antara hukum negara dan hukum adat memperparah situasi. Masyarakat adat yang tidak memahami hak dan kewajiban HGB sering merasa dirugikan, terutama ketika haknya tidak dikembalikan setelah MoU atau perjanjian berakhir. Ketegangan seperti ini bisa menyebabkan keresahan sosial dan ketidakpercayaan terhadap proses pertanahan formal.

Secara keseluruhan, sengketa tanah ulayat di sempadan sungai kawasan lembah anai mencerminkan ketegangan antara hukum adat dan hukum negara. Tanah ulayat dianggap hak komunal yang tidak boleh dialihkan tanpa kesepakatan adat, sementara hukum negara cenderung mengakui sertifikasi dan izin lokal sebagai dasar hukum. Ketidaksesuaian antara dua sistem hukum ini menyebabkan tumpang tindih kepemilikan, konflik internal antar kaum, serta marginalisasi masyarakat ketika sistem negara bergerak tanpa mempertimbangkan norma adat.

Dengan kebijakan yang mengedepankan kolaborasi antara hukum adat dan hukum nasional, di mana musyawarah adat menjadi pintu masuk pengakuan dan sertifikasi menjadi izin formal, diharapkan sengketa HGB di masa depan dapat diminimalisir. Investasi akan mendapatkan legitimasi hukum penuh, masyarakat adat memperoleh hak yang diakui, dan keharmonisan sosial terjaga.

Temuan penelitian ini, hasil wawancara dengan pihak Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar Bapak A dan Ibu H serta Ketua LKAAM Kabupaten Tanah Datar, memperlihatkan ketegangan sistemik antara klaim hak ulayat adat dan norma legal formal dalam konteks kawasan sempadan Sungai Lembah Anai yang rawan bencana. Di satu sisi, terdapat 60 bangunan mulai warung, kafe, restoran, pemandian hingga hotel yang beroperasi tanpa legalitas formal di zona sempadan sungai (sekitar 100 m), melanggar ketentuan tata ruang dan meningkatkan kerentanan terhadap bencana. Di sisi lain, hanya masjid yang memiliki HGB resmi, mencerminkan legitimasi hukum formal yang memberikan perlindungan administrasi pascabanjir, meskipun berada di kawasan lindung. Sementara itu, persetujuan atas dasar adat semata seperti yang berlaku pada banyak usaha masyarakat ditolak secara administrasi, karena tidak

memenuhi prosedur BPN seperti izin lokasi, kajian mitigasi bencana, atau validasi peta. Sikap LKAAM menekankan pentingnya kearifan lokal “*Adat basandi syarak, syarak basandi kitabullah*” sebagai norma moral dan sosial yang seharusnya diintegrasikan dalam proses kebijakan dan sertifikasi. Mereka sepakat bahwa pendekatan solutif berbentuk edukasi mitigasi bencana melalui tokoh adat, musyawarah, dan pemetaan yang adil adalah kunci menyelesaikan sengketa secara berkelanjutan. Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa konflik HGB di sempadan sungai Lembah Anai adalah cerminan dari kegagalan mengharmonikan hukum positif dan warisan budaya adat, serta membutuhkan reformasi administrasi pertanahan yang inklusif, mengakui hak adat secara sah sekaligus menjamin kepastian hukum dan perlindungan publik.

## **2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) Di Sumatera Barat Khususnya Sempadan Sungai Lembah Anai**

### **a. Mediasi**

Adapun data yang penulis dapatkan dari penelitian ini setelah melakukan wawancara terhadap Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar dan Ketua LKAAM Kabupaten Tanah Datar. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN yaitu Bapak A, Ibu H dan Bapak A menyatakan bahwasanya mekanisme penyelesaian sengketa HGB yang digunakan yaitu melalui jalur mediasi.

Menurut Bapak A dan H selaku Sekri Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar pada 22 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Alur penyelesaian sengketa HGB di kawasan sempadan sungai menurut prosedur hukum yang berlaku

*“mediasi melalui pendekatan masyarakat hukum adat, misalnya pendekatan ke ninik mamak, berdasarkan kearifan lokal masyarakat hukum adat itu sendiri”*

- b) BPN menangani sengketa yang melibatkan persetujuan adat namun belum ada dokumen formal, di lokasi yang rawan bencana seperti sempadan sungai Lembah Anai

*“Kami di BPN mendorong penyelesaian melalui jalur non-litigasi terlebih dahulu, dengan mekanisme mediasi sebagai pilihan utama. Ini sesuai dengan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengusung prinsip win-win solution melalui mediasi dengan biaya murah dan waktu singkat. Dalam kasus seperti ini, pihak yang bersengketa baik pemegang persetujuan adat maupun pihak pemerintah atau masyarakat didorong bertemu dalam forum mediasi”*

- c) Mekanisme resmi mediasi di BPN itu dijalankan

*“BPN bertindak sebagai mediator netral, memfasilitasi dialog antara pihak yang bersengketa tanpa memutuskan hasilnya. Mediator membantu membangun suasana terbuka dan jujur agar tercapai kesepakatan bersama. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 (Pasal 44), prosedur mediasi memiliki tahapan yang jelas, termasuk pengajuan, pelaksanaan pertemuan, hingga pembuatan kesepakatan tertulis”*

- d) Peran hukum adat dan pemangku adat dalam mediasi tersebut

*“Proses mediasi akan melibatkan tokoh adat atau lembaga adat setempat seperti ninik mamak, KAN dan LKAAM sebagai mediator atau pihak yang memahami norma adat. Hal ini penting agar kesepakatan menghormati nilai budaya lokal sekaligus memenuhi syarat hukum formal. Jika kesepakatan dicapai, hasilnya dapat dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pihak adat dan pemerintah, dan menjadi dasar jika salah satu pihak kemudian mengurus legalisasi formal melalui BPN.*

- e) Jika lahan berada di zona rawan bencana, seperti sempadan sungai lembah anai, bagaimana mediasi mempertimbangkan aspek keselamatan publik

*“Dalam mediasi, kami meninjau keterkaitan antara keselamatan masyarakat, fungsi lingkungan, dan izin formal. Karena lokasi sempadan sungai termasuk zona lindung, pembangunan di sana sangat dibatasi. Jika bangunan tidak memenuhi aspek teknis, seperti mitigasi resiko bencana, kesepakatan mediasi bisa mencakup relokasi atau pengaturan ulang fungsi lahan dengan tetap melibatkan pemegang adat.”*

- f) Penyelesaian sengketa yang telah dilakukan dapat mengakomodasi hak-hak masyarakat sekaligus menjaga fungsi lingkungan sungai

*“Sebagian dapat mengakomodasi hak masyarakat dan fungsi ekologis sungai”*

- g) Bentuk solusi atau kebijakan yang diusulkan untuk penyelesaian konflik antara masyarakat dan negara terkait pemanfaatan HGB di sempadan sungai

*“Pendekatan ke masyarakat dan sosialisasi ke masyarakat tentang keadaan topografi atau keadaan lokasi itu sendiri apakah rawan bencana atau bagaimana mungkin itu yang harus jadi pemahaman masyarakat”*

- h) Efektivitas penyelesaian sengketa yang sudah dilakukan sejauh ini di kawasan Lembah Anai

*“efektivitas masih belum ada, karena untuk mendatanya juga masih non litigasi dan pendekatan masyarakat hukum adat, banyak pihak yang harus terjun kesana dan tidak hanya dari BPN”*

Berdasarkan pernyataan di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa BPN mengutamakan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, yaitu mediasi, khususnya dalam kasus-kasus seperti sengketa HGB tanpa dokumen formal namun memiliki persetujuan adat, yang terletak di kawasan rawan bencana seperti sempadan sungai Lembah Anai. Hal ini berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 yang mengatur pengelolaan, pengkajian, dan penanganan kasus pertanahan sebagai jalan alternatif yang cepat,

mudah, dan berorientasi pada "win-win solution". Mediasi menjadi pendekatan utama sebelum opsi litigasi diupayakan.

Dalam kerangka resmi, BPN bertindak sebagai mediator netral, yang memfasilitasi dialog antar pihak tanpa menentukan hasil, menciptakan suasana terbuka demi tercapainya kesepakatan bersama. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 (Pasal 44) menetapkan prosedur formal mediasi, meliputi pengajuan sengketa, pelaksanaan pertemuan mediasi, hingga penyusunan dan penandatanganan kesepakatan tertulis.

Dalam kawasan sempadan sungai seperti di Lembah Anai, penyelesaian sengketa HGB biasanya diawali melalui mediasi berbasis adat. Proses ini melibatkan ninik mamak dan tokoh masyarakat adat sebagai mediator yang memiliki kearifan lokal. Mediatornya ninik mamak atau panitia KAN selaku penengah adat. Bila sengketa berskala kaum atau suku, mediator berasal dari ampek jinih (empat mamak tertua) di dalam kaum atau suku. Jika itu tidak cukup, masalah diangkat ke tingkat Kerapatan Adat Nagari (KAN). Pihak yang bersengketa yaitu pemegang HGB atau instansi pemerintah yang menerbitkan izin lokasi dengan masyarakat adat yang merasa dirugikan, jika mediasi berhasil maka putusan bersifat mengikat adat, tidak bisa digugat oleh kedua belah pihak namun bukan putusan formal pengadilan, tetapi memiliki efektivitas sosial dan dihormati di antara kaum tersebut. Sertifikat HGB tetap ada, tetapi pemegang HGB wajib mematuhi keputusannya.

Keputusan yang diambil bersifat musyawarah mufakat, mengikuti nilai dan norma adat setempat serta tetap memperhatikan kelestarian ekologis kawasan sempadan dan kepentingan masyarakat. Mediasi dalam kasus lokasi rawan bencana (seperti sempadan sungai) harus mempertimbangkan keselamatan publik, fungsi lingkungan, dan peraturan wilayah lindung. Apabila

bangunan tidak memenuhi kriteria teknis mitigasi bencana, kesepakatan mediasi dapat mencakup relokasi bangunan atau pengaturan ulang penggunaan lahan dengan tetap melibatkan pihak adat untuk menjaga keselamatan masyarakat dan kelestarian lingkungan.

Salah satu kendala signifikan adalah minimnya pemahaman masyarakat akan status dan risiko lahan sempadan. Banyak warga membangun usaha seperti cafe atau pemandian tanpa menyadari bahwa lokasi tersebut berada di wilayah rawan bencana. Akibatnya, ketika terjadi sengketa, pemahaman hukum mereka lemah dan sulit menjelaskan posisi hukum mereka secara formal.

Hingga saat ini, efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa di kawasan Lembah Anai masih terbatas. Data sering didapat melalui jalur non-litigasi dan pendekatan adat, yang memerlukan keterlibatan banyak pihak bukan hanya BPN, tetapi juga dinas tata ruang, lembaga adat, dan masyarakat lokal. Pendekatan ini memang memberi ruang dialog, tetapi belum mampu menangani sengketa dengan cepat dan tuntas karena kerap tidak berlanjut ke jalur formal apabila musyawarah gagal.

Selanjutnya menurut Bapak A selaku Ketua Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau (LKAAM) Kabupaten Tanah Datar pada 19 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Alur penyelesaian sengketa HGB di kawasan sempadan sungai kawasan lembah anai menurut prosedur hukum yang berlaku

*“Kalau menurut adat, Saya menyarankan selesaikan secara musyawarah dan mufakat dengan tokoh-tokoh adat yang mengetahuinya”*

- b) Penyelesaian sengketa dilakukan melalui pendekatan hukum formal atau kearifan lokal

*“Harus dilakukan secara kearifan lokal seperti tokoh-tokoh adat dan yang lainnya”*

- c) Tanggapan LKAAM tentang pentingnya mekanisme penyelesaian sengketa HGB di atas tanah ulayat yang berada di sempadan Sungai Lembah Anai, mengingat faktor rawan bencana

*“Tanah ulayat adalah warisan kolektif dan bukan janji untuk eksploitasi. Bangunan dengan sertifikat HGB yang berdiri di zona rawan bukan hanya bertentangan dengan norma hukum, tapi juga adat kita: ‘Adat basandi syarak, syarak basandi kitabullah’. Maka, jika terjadi sengketa, langkah pertama yang harus ditempuh adalah mediasi adat, bukan penggusuran langsung”*

- d) yang dimaksud dengan mekanisme adat dalam menyelesaikan sengketa HGB diatas tanah rawan bencana

*“Mekanisme adat dimulai dengan pemanggilan ninik mamak, penghulu, serta tokoh adat lainnya untuk membicarakan perkara secara terbuka dengan pemegang HGB dan masyarakat. Perundingan dilakukan hingga mencapai mufakat bersama, kalau ada pelanggaran bisa direkomendasikan relokasi maupun pencabutan hak, tetapi tetap dengan pendekatan restoratif. Pendekatan ini menyeluruh menjaga harmoni sosial, hak ulayat, dan keselamatan lingkungan”*

- e) Tantangan utama yang muncul dalam menyelesaikan sengketa

*“Kendala terbesar adalah tumpang tindih regulasi, seperti klaim HGB di kawasan yang juga merupakan zona TWA atau hutan lindung. Belum lagi rendahnya pemahaman masyarakat tentang hak adat dan minimnya koordinasi antarlembaga. Maka, proses penyelesaian harus transparan dan inklusif melibatkan pemerintah, adat, masyarakat, dan pakar teknis”*

- f) LKAAM memiliki otoritas dalam menyelesaikan sengketa tersebut dari perspektif adat

*“Ya, LKAAM memiliki legitimasi moral dan budaya untuk ikut menyelesaikan sengketa melalui keadilan restoratif secara adat, karena sesuai falsafah Minangkabau, penyelesaian tidak hanya hukum formal, tetapi juga melibatkan mediasi adat agar*

*tercapai mufakat dan kemaslahatan. Ini termasuk mengharmonikan HGB yang diterbitkan di tanah ulayat namun rawan risiko bencana”*

- g) Pendekatan adat yang bisa LKAAM rekomendasikan dalam kasus ini

*“Kami mendorong agar pihak pemerintah, seperti ATR/BPN dan pemerintah daerah melakukan sertifikasi komunal atas tanah ulayat agar tidak bisa dilepas secara sepihak. Pendekatan ini dikenal sebagai regenerasi tradisi Sako-Pusako dan dapat menjamin tanah tetap dikelola untuk manfaat masyarakat jangka panjang, bukan untuk keuntungan individu di zona rawan bencana”*

Berdasarkan pernyataan di atas, penulis menyimpulkan bahwa khususnya dalam masyarakat Minangkabau, mekanisme penyelesaian sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) yang paling sering diterapkan adalah melalui musyawarah adat bertingkat, dengan prinsip *“bajanjang naiak, batanggo turun.”* Proses ini dimulai dari tingkat keluarga, dilanjutkan ke kaum, kemudian nagari, baru kemudian ke lembaga pemerintahan jika musyawarah adat belum membuahkan mufakat dengan mediatornya yaitu ninik mamak, panita KAN atau panitia LKAAM. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa mediasi adat diprioritaskan karena dianggap lebih mencerminkan nilai-nilai keadilan lokal ketimbang litigasi formal. Dalam praktiknya, proses hukum di pengadilan dianggap kurang ideal karena memberi ruang bagi terjadi ketidakadilan pihak yang seharusnya benar bisa disalahkan dan yang salah justru dibenarkan, sementara penyelesaian melalui musyawarah memungkinkan semua pihak diperlakukan dengan setara tanpa ada yang *“kalah”* atau *“menang”*.

Pendekatan non-litigasi seperti mediasi dinilai lebih ideal karena tidak ada pihak yang secara eksplisit dinyatakan kalah atau menang. Pendekatan ini cenderung mengedepankan mufakat dan harmoni. Sebaliknya, litigasi formal membawa keputusan

definitive, ada pihak yang menang dan pihak yang kalah, namun seringkali memperburuk hubungan sosial dan memakan waktu serta biaya. Mediasi juga dapat mempercepat proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana disampaikan dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan ADR.

Hukum adat memegang peran krusial dalam penyelesaian sengketa HGB di kawasan lembah anai. Sebelum menempuh jalur hukum nasional, masyarakat adat melalui ninik mamak atau lembaga adat dapat melakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan atas sengketa. Jika tidak tercapai perdamaian, barulah kasus diserahkan ke pengadilan serta mengacu pada hukum nasional sebagai upaya terakhir.

Secara umum, masyarakat pemegang HGB di wilayah sempadan menyadari status hukum lahan mereka. Namun karena faktor ekonomi, mereka cenderung menyepelekan aturan bangunan tetap didirikan tanpa memperhatikan proses legal formal. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pengetahuan hukum dan tindakan masyarakat di lapangan.

Sebagian penyelesaian sengketa berhasil mengakomodasi hak masyarakat sembari menjaga fungsi ekologis kawasan sungai. Upaya ini mencakup pengaturan ulang fungsi bangunan, penetapan batas aman, dan kesepakatan pemanfaatan sementara yang tetap mempertahankan buffer zone alami sempadan sungai.

Sebagai upaya meminimalisir sengketa di masa mendatang, diprioritaskan jalur non-litigasi atau mediasi adat sebagai pilihan utama. Mediasi di bawah pengawasan institusi adat atau kantor pertanahan dapat memperjelas status hak dan mengakomodasi kepentingan seluruh pihak tanpa konflik formal yang memecah secara sosial.

Peran hukum adat sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa HGB, terutama karena menyangkut tanah ulayat yang

merupakan hak komunal masyarakat adat. Tokoh adat seperti ninik mamak biasanya menjelaskan status tanah, batasnya, dan siapa yang berhak menggunakan. Pemerintah baru masuk apabila mediasi adat tidak berhasil dan harus dilakukan pemetaan formal serta pengukuran lapangan untuk menentukan legalitas hak atas tanah yang disengketakan.

Dalam praktik penyelesaian sengketa di kawasan sempadan sungai seperti Lembah Anai, mediasi adat tetap menjadi pilihan utama. Ketika konflik muncul, masyarakat hukum adat dan tokoh adat dilibatkan untuk bermusyawarah dan mencapai mufakat sebelum membawa sengketa ke jalur formal. Hal ini dianggap lebih efektif dan sesuai dengan norma setempat. Namun demikian, kendala utama yang sering muncul adalah ego golongan atau kaum yang kuat secara adat, ketidaktransparanan proses pengambilan keputusan (baik adat maupun administrasi), serta ketidaksesuaian antara keputusan adat dan interpretasi hukum formal, semua ini menjadi hambatan nyata dalam eksekusi mufakat secara menyeluruh.

Dalam hal hak masyarakat dan fungsi ekologis sungai, beberapa penyelesaian adat berhasil mengakomodasi kepentingan masyarakat sekaligus menjaga kelestarian lingkungan, namun tingkat keberhasilannya sangat bergantung pada situasi lapangan, kondisi kaum, dan kesiapan lembaga adat serta pemerintah daerah. Mengenai efektivitas, hingga kini belum ada tolak ukur resmi karena data yang dikumpulkan masih terbatas pada jalur non-litigasi; belum ada evaluasi terstruktur yang menunjukkan keberhasilan yang konsisten, bahkan tidak sedikit menyebut bahwa efektivitas “belum jelas” karena belum ditindaklanjuti oleh sistem formal maupun aparat pemerintah secara komprehensif.

Hingga saat ini, efektivitas penyelesaian sengketa di kawasan Lembah Anai masih belum terukur secara jelas. Banyak

kasus diselesaikan melalui pendekatan adat dan non-litigasi yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk ninik mamak, lembaga adat, BPN, dan pemerintah daerah. Namun, data mengenai hasil konkret dari pendekatan tersebut masih minim karena belum adanya dokumentasi formal atau evaluasi sistematis. Penerapan jalur non-litigasi memang mengedepankan dialog dan mufakat, tetapi keterbatasan partisipasi aktor formal membuat keberlanjutan penyelesaian belum tuntas. Akibatnya, efektivitas nyata dari segi kepastian hak, pelestarian lingkungan, hingga keadilan sosial masih “belum jelas”.

Untuk meminimalisasi sengketa HGB di masa mendatang, pendekatan non-litigasi dan mediasi adat sebaiknya dijadikan prioritas utama. Praktik musyawarah adat, seperti yang diselenggarakan melalui ninik mamak dan lembaga adat mampu menjembatani konflik secara efisien tanpa memakan waktu dan biaya yang tinggi. Proses ini juga terbukti lebih diterima oleh masyarakat lokal karena hasilnya disepakati bersama, bukan dipaksakan oleh keputusan pengadilan. Penelitian menunjukkan bahwa mediasi yang dilakukan dengan mediator netral dan kepercayaan yang kuat dari masyarakat cenderung menghasilkan solusi yang lebih awet dan harmonis. Oleh karena itu, kebijakan yang mendukung mediasi berbasis komunitas, memperkuat kapasitas lembaga adat, serta melibatkan aktor negara secara kolaboratif akan memberikan alternatif penyelesaian yang lebih inklusif dan menjamin kepastian hukum tanpa mengorbankan hubungan sosial.

#### b. Litigasi

Adapun data yang penulis dapatkan dari penelitian ini setelah melakukan wawancara terhadap Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar dan Ketua

LKAAM Kabupaten Tanah Datar. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN yaitu Bapak A, Ibu H dan Bapak A menyatakan bahwasanya mekanisme penyelesaian sengketa HGB lainnya yaitu melalui jalur litigasi.

Selanjutnya menurut Bapak A dan Ibu H selaku Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kabupaten Tanah Datar pada 22 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Dalam situasi sengketa HGB di Lembah Anai yang hanya disandarkan pada persetujuan adat dan tidak memiliki dokumen formal, kapan litigasi menjadi opsi penyelesaian yang tepat

*“Litigasi menjadi jalur resmi yang harus digunakan ketika mediasi tidak mencapai kesepakatan atau ketika posisi hukum antar pihak sangat berbeda. Jika jalur non-litigasi menemui jalan buntu, pasien sengketa bisa melanjutkan ke proses pengadilan, baik ke Pengadilan Negeri (untuk sengketa umum seperti klaim kepemilikan atau perbuatan melawan hukum) maupun PTUN (untuk sengketa yang terkait dengan keputusan atau tindakan pejabat pertanahan)”*

- b) BPN terlibat dalam litigasi atau tidak dan langkah-langkah proses litigasi

*“Proses litigasi dimulai saat satu pihak mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang. BPN, sebagai lembaga yang berwenang, tetap memiliki peran penting sebagai pihak yang memberikan keterangan, data, atau bukti administratif terkait tanah yang disengketakan. Gugatan di Pengadilan Negeri menysasar sengketa hak atau perilaku hukum, sementara PTUN mengurus sengketa yang terkait pelayanan administrasi pertanahan seperti sertifikat ganda atau pembatalan HGB. Secara teknis, litigasi memberikan putusan win-lose, lebih formal dan teknis, dan seringkali memakan waktu serta biaya lebih besar dibanding jalur mediasi”*

- c) Tantangan utama ketika menyelesaikan sengketa seperti ini melalui litigasi

*“Litigasi memang cenderung lambat dan mahal memerlukan biaya pengacara, biaya pengadilan, dan waktu yang tidak sebentar. Selain itu, sifat zero-sum (menang–kalah) bisa menimbulkan ketegangan terus-menerus antar pihak”*

Berdasarkan pernyataan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa litigasi merupakan jalur hukum formal di mana sengketa dibawa ke pengadilan. Sengketa terkait HGB umumnya diselesaikan melalui Pengadilan Negeri (PN). Namun, jika menyangkut keputusan administratif dari BPN, termasuk pencabutan atau pembatalan sertifikat, pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terlebih dahulu, dengan kemungkinan banding ke Mahkamah Agung.

Secara umum, jalur hukum formal (pengadilan) jarang menjadi opsi utama. Sebaliknya, penyelesaian melalui kearifan lokal lebih dominan karena dianggap lebih efektif dalam mengakomodasi aspirasi masyarakat serta menjaga hubungan sosial tanpa pihak yang merasa kalah. Mediasi adat memungkinkan dialog terbuka antar pihak dan penyelesaian yang lebih damai.

Dalam penyelesaian litigasi, apabila masyarakat pemilikan lahan memenangkan gugatan atas pemegang HGB, maka hak guna tersebut dapat dieksekusi, termasuk pembatalan atau pengembalian hak guna bangunan kepada pemilik asli tanah. Ini berdampak langsung kepada pihak ketiga yang mengklaim hak atas lahan.

Litigasi dianggap sebagai *“ultimum remedium”* atau upaya terakhir setelah jalur non-litigasi (negosiasi, mediasi) gagal. Proses di pengadilan dinilai lebih formal dan definitif, namun memerlukan waktu, biaya, dan menimbulkan ketegangan sosial terutama jika salah satu pihak merasa tidak puas dengan putusan formal.

Litigasi memberikan kepastian hukum, terutama untuk sengketa administratif HGB yang kompleks dan berbelit. Namun, karena risiko sosial dan biaya tinggi, banyak komunitas di

Sumatera Barat masih mengutamakan mediasi atau musyawarah adat sebelum akhirnya mengambil jalur litigasi sebagai opsi terakhir.

Selanjutnya menurut Bapak A selaku Ketua Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau (LKAAM) Kabupaten Tanah Datar pada 19 Juli 2025. Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan, di temukan data sebagai berikut:

- a) Penyelesaian sengketa dilakukan melalui pendekatan hukum formal atau kearifan lokal

*“Harus dilakukan secara kearifan lokal seperti tokoh-tokoh adat dan yang lainnya, namun jika tidak menemukan kesepakatan maka di lakukan melalui litigasi atau pengadilan”*

- b) Kendala utama dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa HGB di kawasan tersebut

*“Semuanya memegang ego masing-masing, kata orang adat mereka yang punya dan yang lainnya begitu juga dan tidak transparan, misalnya ini dasarnya dari adat ataupun dari agraria yang lainnya, dan jelaskan secara rinci”*

- c) Masyarakat pemegang HGB memahami atau tidak status hukum lahan sempadan sungai yang mereka tempati

*“Karena belum ada penjelasan maka masyarakat belum memahami status hukum, seharusnya diberikan penjelasan terlebih dahulu tentang hak guna bangunan itu”*

- d) Peran LKAAM dalam upaya penyelesaian sengketa HGB di atas tanah rawan bencana

*“Kami menyarankan penyelesaian melalui jalur hukum formal agar menjadi preseden dan penegakan hukum yang jelas”*

- e) LKAAM mendukung pelaporan atau tuntutan yang dilayangkan ke pengadilan

*“Ya. Kami menghargai langkah Walhi Sumbar yang melaporkan pembangunan hotel di sempadan sungai ke Polda Sumbar karena diduga melanggar berbagai UU yaitu UU Tata*

*Ruang, Sumber Daya Air, Kehutanan, dan Penanggulangan Bencana”*

- f) Sikap LKAAM terhadap koordinasi antara adat dan aparat Negara

*“Sebelumnya, LKAAM telah menjalin kerjasama dengan Polda Sumbar untuk menyelesaikan perkara pidana ringan melalui restorative justice. Dalam kasus bencana seperti ini, kami mendukung keterlibatan penuh lembaga hukum dan otoritas tata ruang, termasuk pemprov, BKSDA, dan ATR/BPN”*

- g) Pendapat LKAAM tentang langkah penertiban yang sudah dilakukan oleh pemerintah

*“Penertiban melalui pemasangan plang peringatan oleh tim gabungan sejak Mei 2024 adalah langkah baik. Larangan mendirikan bangunan di lokasi rawan juga telah dinyatakan oleh Pemprov Sumbar dan Satpol PP. Hal itu sesuai prinsip adat agar tidak ada lagi yang mempertaruhkan keselamatan jiwa”*

- h) Harapan LKAAM apabila sengketa ini masuk ke ranah pengadilan

*“Kami berharap keputusan hakim bisa menegaskan batasan penggunaan lahan yang aman, menjadi efek jera bagi pelanggar tata ruang, memberi kejelasan hukum atas HGB yang dibangun di area rawan bencana dan mendorong rehabilitasi atau pembongkaran jika memang melanggar”*

- i) Bentuk solusi atau kebijakan yang diusulkan untuk penyelesaian konflik antara masyarakat dan negara terkait pemanfaatan HGB di sempadan sungai

*“Diselesaikan dengan cara diikuti semua yang merasa berkepentingan, dari tokoh masyarakat maupun pemerintahan nagari maupun pemerintahan daerah ikut menyelesaikannya, dan diselesaikan secara musyawarah mufakat.”*

Berdasarkan pernyataan di atas, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa pendekatan penyelesaian sengketa HGB di sempadan sungai kawasan Lembah Anai idealnya dimulai melalui

musyawarah berdasarkan kearifan lokal bersama tokoh adat. Namun, Jalur litigasi dilakukan ketika mediasi adat tidak berhasil atau terjadi kebuntuan, misalnya jika salah satu pihak tidak hadir atau menolak kesepakatan, barulah jalur litigasi formal melalui pengadilan negeri ditempuh sebagai alternatif terakhir, guna memberikan kepastian hukum secara resmi. Pendekatan ini mencerminkan pola dua jalur: pertama mengutamakan resolusi sosial-adat yang damai, dan kedua, formalitas hukum sebagai back-up bilamana musyawarah adat tidak menghasilkan solusi yang memadai. Mediasi adat pun menurut sejumlah penelitian terbukti lebih efektif dalam sengketa tanah adat dibandingkan litigasi, karena mampu menghasilkan keputusan yang diterima oleh semua pihak tanpa adanya kekerasan atau ketidakadilan structural.

Hambatan utama yang dihadapi adalah sikap saling mempertahankan ego dari masing-masing pihak dan ketidakjelasan transparansi dalam dasar klaim, seperti apakah berdasar pada norma adat atau ketentuan agraria formal. Sementara itu, masyarakat pemegang HGB belum memahami status hukum lahan mereka karena minimnya penjelasan terkait hak guna bangunan (HGB), oleh karena itu penyuluhan dan edukasi hukum merupakan kebutuhan mendesak sebelum melanjutkan penyelesaian.

Dalam konteks ini, LKAAM memainkan peran penting dengan mendorong jalur hukum formal demi menciptakan preseden dan kepastian hukum, serta memberikan penghargaan atas pelaporan oleh pihak seperti Walhi Sumbar kepada Polda terkait dugaan pelanggaran UU Tata Ruang, Sumber Daya Air, Kehutanan, dan Penanggulangan Bencana. LKAAM juga mendukung koordinasi antara tokoh adat dan aparat Negara seperti melalui restorative justice bersama Polda, Pemprov, BKSDA, dan ATR/BPN sebagai bentuk sinergi dalam mengatasi masalah.

Apresiasi juga diberikan terhadap upaya penertiban oleh pemerintah misalnya, pemasangan plang peringatan sejak Mei 2024 dan larangan pembangunan di zona rawan bencana karena sejalan dengan prinsip adat yang mengutamakan keselamatan jiwa. Bila kasus ini berlanjut ke ranah peradilan, LKAAM berharap keputusan hukum dapat menetapkan batas aman penggunaan lahan, memberikan efek jera bagi pelanggar tata ruang, menjawab status HGB di area rawan, dan mendorong rehabilitasi atau pembongkaran jika terbukti melanggar. Solusi yang diajukan menekankan pelibatan seluruh pihak berkepentingan mulai dari tokoh masyarakat, pemerintahan nagari, hingga pemerintah daerah dalam semangat musyawarah mufakat agar tercapai penyelesaian yang adil, legal, dan diterima secara sosial.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam menangani sengketa HGB di zona sempadan sungai Lembah Anai, khususnya kasus HGB yang diterbitkan hanya berdasarkan persetujuan adat tanpa dokumen formal yaitu mediasi diposisikan sebagai mekanisme utama penyelesaian sengketa. BPN Kabupaten Tanah Datar mengutamakan jalur non-litigasi melalui mediasi yang melibatkan ninik mamak dan tokoh adat dalam rangka menjembatani antara nilai budaya dan legalitas formal. Hal ini selaras dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang menegaskan mediasi sebagai tahapan penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah mufakat sebelum opsi litigasi diambil. Selain itu, meskipun Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 telah dicabut, ia sebelumnya menyediakan kerangka teknis implementasi mediasi dengan pendekatan “win-win solution” yang ringkas dan murah sejalan dengan prinsip penyelesaian konflik secara cepat dan damai.

Mediasi menjadi krusial untuk menjangkau keseimbangan antara perlindungan adat dan kepastian hukum pertanahan.

Penekanan terhadap mediasi inklusif yang melibatkan pemerintah dan lembaga adat seperti LKAAM menunjukkan bahwa pendekatan musyawarah bukan hanya solusi pragmatis, tetapi juga langkah strategis untuk mendorong keadilan restoratif, mengurangi potensi konflik, dan memperkuat legitimasi kebijakan pertanahan di masyarakat lokal.

## **B. Pembahasan**

### **1. Bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai**

Berdasarkan hasil temuan yang didapatkan penulis mengenai Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai Kabupaten Tanah Datar.

Di sempadan sungai kawasan lembah anai, banyak bangunan seperti pemandian, kafe (contohnya Xakapa Cafe & Resto), hotel, dan konstruksi lainnya dibangun tanpa izin resmi dan berada di dalam zona sempadan sungai serta bahkan kawasan hutan lindung, bertentangan dengan Peraturan Menteri PUPR No. 28 Tahun 2015 dan peraturan tata ruang daerah seperti Perda RTRW Tanah Datar 2022-2042.

Meskipun pemerintah telah memasang papan larangan dan menerapkan penegakan administratif melalui BKSDA, BPN, dan Pemkab Tanah Datar, aktivitas ilegal terus berlangsung bahkan meningkat setelah bencana galodo dan lahar dingin pada 11 Mei 2024, yang menyebabkan kerusakan parah pada objek-objek tersebut. Untuk menindaklanjuti, Kementerian ATR/BPN merencanakan pembongkaran paksa terhadap bangunan-bangunan yakni Rest Area/Hotel PT HSH, Xakapa Café, warung dan pemandian berdasarkan hasil kajian lapangan bahwa semuanya berdiri di sempadan sungai dan tanpa izin.

Sementara lembaga lingkungan seperti WALHI telah melaporkan pembangunan hotel ilegal ke Polda Sumbar atas dugaan pelanggaran sejumlah undang-undang (Penataan Ruang, SDA, Kehutanan, Bencana), menyoroti adanya ketidakjelasan status lahan klaim sertifikat hak milik pada sebagian lahan ternyata berada dalam kawasan hutan lindung sesuai hasil overlay peta ruang dan hutan lindung. Dengan demikian, meskipun prinsip negara hukum telah dijalankan lewat landasan aturan dan tindak lanjut administratif, praktik pembangunan ilegal masih marak, menunjukkan tantangan serius dalam mewujudkan supremasi hukum yang efektif dan mengamankan kawasan kritis terhadap bencana ekologis.

Menurut teori negara hukum, segala kebijakan dan tindakan negara harus berlandaskan aturan yang jelas, dilaksanakan secara adil, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam konteks Lembah Anai, pembangunan hotel, kafe (seperti Xakapa Café & Resto), pemandian, dan fasilitas lainnya meski berada dalam kawasan sempadan sungai dan bahkan hutan lindung dilakukan tanpa izin yang tidak mempunyai sertifikat HGB dan bertentangan dengan ketentuan hukum seperti Permen PUPR No. 28/PRT/M/2015, UU No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, serta UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Teori negara hukum menuntut legalitas, yaitu semua tindakan maupun larangan harus diumumkan dalam peraturan formal. Dalam kasus ini, norma sudah tersedia, sempadan sungai tidak boleh dibangun, kecuali untuk infrastruktur tertentu seperti jembatan atau pipa air/minum. Namun praktik di lapangan menunjukkan ketidakpatuhan dan lemahnya penegakan banyak bangunan ilegal yang tetap berdiri meski telah ada aturan jelas.

Selanjutnya, proporsionalitas menuntut bahwa sanksi harus sesuai dengan tingkat pelanggaran. Penertiban dengan pembongkaran dan sanksi administrative merupakan langkah proporsional, namun di

banyak daerah penegakan hukum hanya sampai tahap sosialisasi tanpa sanksi. Hal ini menunjukkan ketimpangan antara norma hukum dan efek praktis di lapangan. Selain itu, teori negara hukum juga menekankan akuntabilitas dimana pemerintah harus mampu menjelaskan dan mempertanggungjawabkan tindakan, serta menyediakan kesempatan perbaikan. Namun, banyak ketimpangan penegakan dan tidak semua bangunan ilegal ditertibkan menunjukkan bahwa belum sepenuhnya terjadi mekanisme pertanggungjawaban dan perlakuan adil.

Penerbitan HGB atas masjid di zona sempadan sungai yang secara normatif dijelaskan dalam UU Sumber Daya Air (Pasal 45), UU Penataan Ruang (Pasal 29), PP 38/2011, dan Permen PUPR No. 28/PRT/M/2015 dilarang karena kawasan tersebut ditetapkan sebagai kawasan lindung yang tidak boleh digunakan untuk bangunan menandakan ketidaksesuaian dengan prinsip legalitas dalam teori negara hukum, di mana semua tindakan negara harus berdasarkan aturan formal yang jelas. Apabila HGB semacam itu benar-benar diterbitkan, ini mencerminkan maladministrasi atau kelalaian dalam penegakan hukum administratif oleh lembaga pertanahan, sehingga melemahkan supremasi hukum dan keadilan.

Dalam kerangka proporsionalitas, penerbitan izin semacam itu apalagi untuk sarana ibadah yang memiliki citra sosial positif mungkin tampak dibenarkan secara sosial, tetapi tetap melanggar norma hukum yang ketat dan mengganggu fungsi ekologis serta keselamatan publik. Dari sudut akuntabilitas, negara (melalui ATR/BPN atau instansi terkait) harus bertanggung jawab dengan membatalkan HGB yang tidak sah, melakukan audit hukum internal, dan memperbaiki prosedur penerbitan izin agar tidak terulang, serta memastikan transparansi terhadap publik mengenai dasar hukum serta alasan tindakan administratif tersebut.

Oleh karena itu, meskipun kerangka hukum sudah tersedia dan tindakan penertiban sudah dilakukan, efektivitas penegakan hukum masih sangat lemah. Hal ini menunjukkan bahwa supremasi hukum belum sepenuhnya terwujud seiring dengan perlindungan terhadap keselamatan publik dan lingkungan. Dalam perspektif negara hukum, negara harus lebih tegas dan konsisten dalam menerapkan aturan, menjamin keadilan, dan melindungi ruang publik dari eksploitasi tidak berizin.

Selanjutnya penulis melihat dari Teori Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional (Land Rights Theory), menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA 1960), seluruh tanah, air, dan ruang angkasa di Indonesia adalah milik bersama bangsa dan negara bertindak sebagai penguasa atas penggunaan dan pengelolaannya. Semua bentuk penguasaan pribadi seperti hak milik (SHM), hak guna bangunan (HGB), dan sejenisnya harus mematuhi fungsi sosial, yakni berperan dalam mensejahterakan dan tidak merugikan kepentingan umum.

Secara teoritis, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial (Pasal 6), yang berarti bahwa penggunaan tanah harus seimbang antara kepentingan individu dan kemanfaatan publik. Dalam hal ini, usaha komersial di sempadan sungai zona rawan bencana dan diluar ketentuan tata ruang menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip fungsi sosial, karena menimbulkan risiko kerusakan lingkungan dan mengabaikan keselamatan masyarakat. Bahwa tanah ulayat diklaim tanpa prosedur formal seperti izin lokasi atau kajian bencana, memperlihatkan keberpihakan terhadap kepentingan individu atau kelompok tertentu dan berpotensi merugikan orang banyak.

UUPA mengakui keberadaan hak ulayat hak kolektif masyarakat adat sebagai entitas penguasa atas tanah selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan hukum positif. Dalam

kasus Lembah Anai, klaim atas tanah berdasarkan tanah ulayat memiliki fondasi budaya dan sosial yang kuat, tetapi tidak memenuhi kriteria administrasi negara, sehingga tidak memiliki perlindungan hukum formal. Akibatnya, HGB yang diterbitkan hanya berdasarkan persetujuan adat tanpa izin lokasi atau analisis risiko rentan dicabut atau dikecam sebagai cacat prosedur administratif.

Ketegangan mendasar antara hak ulayat adat dan legitimasi hukum formal menurut UU Pokok Agraria (UUPA) khususnya dalam konflik hak atas tanah di Kawasan Lembah Anai, sempadan sungai yang rawan bencana. UUPA secara eksplisit mengakui keberadaan hak ulayat sepanjang eksistensinya masih nyata dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan kepentingan nasional maupun regulasi yang lebih tinggi. Namun, tanpa didukung prosedur formal seperti izin lokasi atau sertifikat HGB/HM, klaim atas tanah adat secara hukum rentan dibatalkan. Hal ini semakin mencolok karena hanya masjid yang memiliki HGB legitimasi formal sehingga terlindungi secara administratif dalam situasi pascabanjir dan intervensi pemerintah, sementara bangunan lain seperti Xakapa Cafe, rumah makan, pemandian megamendung ataupun pemandian lainnya berbasis adat tidak memiliki perlindungan yang serupa.

Dalam kerangka UUPA, semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang menjadikan penggunaan lahan harus mempertimbangkan keselamatan umum dan mitigasi bencana, sedangkan penggunaan lahan komersial ilegal di zona sempadan sungai menyalahi asas tersebut. Pada tataran normatif, hal itu memberi dasar bagi pencabutan administrasi atau tindakan hukum atas basis pelanggaran fungsi sosial bersama. Disinilah terlihat ketimpangan nyata hak adat yang sah secara budaya namun tak diakui secara administratif, versus HGB yang legitim di mata hukum negara tetapi navigasi birokrasi yang kompleks. Dengan demikian, keberlanjutan penyelesaian sengketa memerlukan penggabungan pendekatan adat dan legal formal artinya

legalisasi administratif atas lahan-lahan adat harus disertai dengan edukasi dan mitigasi bencana, agar hak ulayat dihormati sekaligus terintegrasi dalam kerangka agraria nasional mencegah konflik berulang dan menjamin perlindungan hukum serta keselamatan warga.

Kesimpulannya, HGB yang dimiliki oleh masjid di sempadan sungai kawasan lembah anai memiliki legitimasi hukum formal dan perlindungan hukum yang kuat sesuai dengan UUPA, karena HGB merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang sah dan diakui secara administratif serta digunakan untuk fungsi keagamaan dan sosial, sehingga mencerminkan pemenuhan asas fungsi sosial yang diwajibkan oleh Pasal 6 UUPA, yakni bahwa hak atas tanah tidak boleh hanya dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, tetapi juga harus memberi manfaat bagi masyarakat luas dan negara. Meskipun demikian, keberadaan masjid tetap harus tunduk pada batasan hukum agraria, termasuk zonasi dan mitigasi bencana. Artinya, meskipun HGB memberikan perlindungan hukum, penggunaan tanah tersebut tetap bisa ditinjau ulang atau sampai dibatalkan jika benar-benar terbukti membahayakan kepentingan umum atau melanggar peruntukan ruang karena fungsi sosial hak atas tanah bukan hanya pembenaran legalitas, tetapi juga kewajiban menjaga kepentingan bersama.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Hukum Pertanahan (Land Law Theory), dalam kerangka teori hukum pertanahan nasional, khususnya Pasal 6 UUPA, setiap hak atas tanah harus berlandaskan fungsi sosial yaitu tidak semata memenuhi kepentingan individu, tetapi juga menjaga kesejahteraan masyarakat umum. Penggunaan lahan untuk kegiatan komersial di zona rawan bencana dan sempadan sungai jelas bertentangan dengan asas ini karena mengabaikan keselamatan publik dan ketahanan ekologis (semata demi keuntungan pribadi). Keberadaan setidaknya 60 bangunan illegal meliputi warung, restoran, kafe, pemandian, hotel, dan rest area yang berdiri secara

ilegal di zona sempadan sungai (sekitar 100 meter dari tepi sungai) di Lembah Anai, sementara total bangunan ilegal sepanjang kawasan sempadan terdata sekitar 107 unit, menunjukkan skala pelanggaran tata ruang dan hukum agraria yang signifikan.

Di sisi lain, hanya masjid yang memiliki HGB legitimasi hukum formal yang menyalahi pola umum klaim adat tanpa sertifikat, sehingga memperoleh perlindungan hukum administratif meskipun berada di kawasan lindung dan rawan bencana. Masjid merupakan lembaga keagamaan yang digunakan untuk kepentingan publik. Meskipun berada di zona sempadan sungai yang secara fisik rawan bencana atau lingkungan, masjid tetap bisa memperoleh HGB, karena penggunaannya adalah untuk tujuan sosial dan keagamaan. Menurut prinsip hukum agraria nasional, manfaat sosial dan agama termasuk dalam fungsi yang diakui secara legal. Dengan demikian, meski secara zonasi lokasi berisiko, legitimasi formal HGB tetap berlaku selama prosedurnya terpenuhi.

Namun demikian, pemberian HGB pada masjid seperti ini tetap harus tunduk pada prinsip-prinsip agraria dan lingkungan: meskipun diakomodasi sebagai fasilitas keagamaan, HGB hanya sah jika prosedurnya mematuhi tata ruang, sebagai bagian dari fungsi sosial, serta tidak merusak atau mengancam stabilitas kawasan dan dalam konteks hutan lindung atau sempadan sungai, pembangunan hanya diperbolehkan bila telah mendapat izin khusus (seperti IPPKH/PPKH). Dengan demikian, konflik ini mencerminkan dualitas nyata antara kekuatan legitimasi hukum formal (HGB) dan realitas administratif serta ekologi, menegaskan bahwa solusi berkelanjutan seharusnya mencakup legalisasi formal atas lahan adat (dengan syarat terpenuhi), edukasi dan mitigasi risiko bencana, serta penegakan tata ruang yang adil dan berkeadilan sosial.

Teori Hukum Pertanahan (Land Law Theory) memandang bahwa validitas suatu hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan

(HGB) tidak hanya berdasarkan kesepakatan sosial, tetapi harus dipastikan melalui mekanisme legal formal, seperti pendaftaran HGB dan sertifikasi di BPN. Ini penting agar hak tersebut mendapat legitimasi hukum nasional, sekaligus menjamin kepastian dan keamanan administrasi pertanahan.

Land Law Theory mengkritisi gap ini sebagai kegagalan dalam harmonisasi antara legitimasi adat dan legalitas formal. Prosesnya bisa diperkuat melalui pendekatan integratif: misalnya pengakuan adat melalui dokumen seperti penetapan hak ulayat oleh BPN, atau melalui peraturan lokal yang memungkinkan legitimasi ganda (adat dan formal). Land Law Theory mendukung metode inklusif ini sebagai upaya memperkuat fungsi sosial tanah, yakni tanah sebagai alat kesejahteraan masyarakat serta memperkuat kepastian hukum.

Dengan demikian, konflik agraria di Lembah Anai mencerminkan ketegangan antara legitimasi adat, perlindungan formal, dan ketertiban tata ruang. Solusi yang berkelanjutan harus mengupayakan integrasi antara pengakuan masyarakat adat melalui legalisasi formal dibenarkan sepanjang memenuhi prosedur agraria nasional dan memperhatikan mitigasi bencana serta memastikan semua pihak memahami dan menjalankan fungsi sosial hak atas tanah. Hanya melalui langkah seperti ini konflik seperti di Lembah Anai dapat diredam, hak atas tanah adat dihormati, dan perlindungan hukum serta keselamatan masyarakat dapat terjamin.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Sengketa dan Penyelesaian Konflik (Conflict Resolution Theory), bahwa sekitar 60–107 bangunan ilegal dan tidak mempunyai HGB meliputi warung, kafe, restoran, pemandian, hotel, dan resto berdiri di sempadan Sungai Lembah Anai tanpa legalitas formal, menimbulkan konflik tata ruang, ekologi, dan agraria. Teori penyelesaian konflik, terutama dalam ranah konflik agraria, menekankan pentingnya mekanisme non-litigasi seperti mediasi, negosiasi, dan musyawarah mufakat, guna mencapai

win-win solution yang lebih adil, efisien, dan menjunjung koheisi sosial.

Secara teoritis, keberadaan bangunan ilegal yang tidak memiliki legitimasi formal dan berdiri di zona rawan bencana memunculkan konflik struktural: antara klaim masyarakat yang mengedepankan hak adat versus kewenangan negara yang menjaga tata ruang dan mitigasi bencana. Pendekatan penyelesaian konflik tanpa pengadilan (ADR), khususnya mediasi berbasis masyarakat adat, menjadi sangat relevan dan efektif, karena memungkinkan dialog terbuka antara pemerintah, masyarakat adat, dan pemilik usaha, serta menjadikan tokoh adat sebagai mediator legitim yang dipercaya oleh komunitas.

Lembaga penyelesaian sengketa bertindak independen, serta menggabungkan prinsip musyawarah dan pengakuan hak masyarakat adat, dengan tetap menjaga kebijakan reforma agrarian “tanah untuk rakyat”. Hal ini penting mengingat status HGB masjid satu-satunya bangunan formal di kawasan menunjukkan ketimpangan legitimasi hukum yang jelas antara bangunan yang berdiri atas sertifikat dan yang berdasarkan adat. Penyelesaian konflik dalam kasus Lembah Anai mestinya mengakomodasi kepentingan proteksi terhadap bangunan berizin dan mitigasi risiko terhadap yang ilegal, tanpa menciptakan eksklusi sosial atau kerugian ekonomi yang berlebihan.

Dengan demikian, dalam kerangka teori Conflict Resolution, solusi terbaik bukan sekadar menegakkan hukum, tetapi juga membangun dialog inklusif, mengintegrasikan norma adat ke dalam kerangka formal, dan menyediakan jalur akpetabilitas dan legitimasi bagi masyarakat lokal. Hanya dengan pendekatan semacam itu konflik agrarian khususnya bangunan-bangunan illegal di zona sempadan sungai dapat diselesaikan secara adil dan berkelanjutan.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Keadilan dan Kepastian Hukum, dalam hal ini bangunan ilegal tidak menunjukkan asas

keadilan sosial karena tidak melalui prosedur formal, tidak diakui hukum, dan malah memperparah risiko bencana sementara masjid yang formal secara hukum dapat dikategorikan lebih adil karena ia memberikan manfaat sosial melalui fungsi keagamaan. Pada ranah kepastian hukum, UUPA mensyaratkan pendaftaran tanah sebagai dasar legalitas hak. Pasal 19 UUPA menegaskan pentingnya penerbitan sertifikat melalui pendaftaran tanah sebagai bukti hak yang sah, meminimalkan sengketa, dan memperkuat stabilitas agraria. Berdasarkan temuan, hanya masjid yang memiliki HGB itulah wujud kepastian hukum sedangkan bangunan ilegal terus berada dalam ketidakjelasan hukum yang mengkerdilkan akses keadilan bagi pemangku kepentingan lokal.

Namun, teori keadilan tak selalu tentang formalitas hukum. Gustav Radbruch dan Roscoe Pound menyatakan bahwa hukum harus mencakup tiga nilai utama: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Meski masjid memiliki legitimasi formal, hal itu tidak sepenuhnya adil jika strukturnya memperkuat ketidakselarasan antara norma hukum positif dan realitas sosial masyarakat adat. Sebaliknya, bangunan ilegal yang dibangun atas hak ulayat mencerminkan kebutuhan lokal, tetapi ketiadaan kepastian dan prosedural formal menjadikannya rentan di bawah struktur hukum negara. Selain itu, UUPA juga mengakui hak ulayat masyarakat adat sepanjang tidak bertentangan dengan hukum nasional. Namun dalam praktik bangunan yang ada di Lembah Anai, klaim atas tanah adat tanpa dokumentasi formal menyebabkan hilangnya akses ke perlindungan hukum, menandakan ketidakadilan struktural yang menimbulkan konflik berkepanjangan.

Dengan demikian, bangunan ilegal mencerminkan konflik antara norma adat dan hukum positif, ketidakjelasan hak (*lack of legal certainty*) membuat mereka rentan disingkirkan secara administrasi tanpa kompensasi yang adil. Menyeimbangkan keadilan dan kepastian

hukum dibutuhkan pendekatan yang inklusif yang mengakui hak adat (keadilan substantif) serta mendorong sertifikasi formal dan penegakan hukum (kepastian hukum) untuk semua pihak.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Siyasa Idariyyah, dalam perspektif Siyasa Idariyyah, teori pemerintahan Islam menekankan bahwa setiap kebijakan publik harus berlandaskan kemaslahatan (masalah), keadilan ('adl), dan dijalankan oleh administrasi yang profesional dan efisien (Fiqh Siyasa-Siyasa Syar'iyah). Temuan di Lembah Anai menunjukkan ketidakseimbangan serius, meskipun terdapat sekitar 60–107 bangunan ilegal yang berdiri di zona sempadan sungai tanpa izin resmi, hanya masjid yang memiliki HGB formal, menunjukkan perlakuan administratif yang tidak merata.

Dari sudut Siyasa Idariyyah, hal ini menandakan kegagalan administrasi dalam konteks pelayanan public, seharusnya kebijakan pertanahan dijalankan secara sederhana, cepat, dan profesional agar mencegah pelanggaran tata ruang dan zona rawan bencana namun hal tersebut tidak terjadi, sehingga membuka celah bagi bangunan ilegal. Di sisi lain, pemberian HGB kepada masjid mencerminkan penerapan prinsip kemaslahatan, meskipun berada di kawasan rawan, masjid diberikan legitimasi karena dipandang sebagai sarana ibadah dan kebutuhan sosial yang membawa kebaikan umum. Namun, sisi lain teori ini menekankan pentingnya keadilan distributif, yakni kebijakan tidak boleh hanya melindungi satu kelompok dalam hal ini masjid sambil membiarkan pelanggaran oleh kelompok lain tanpa penindakan.

Komponen lainnya dalam Siyasa Idariyyah, seperti al-mashlahah al-mursalah (kebaikan tak tertulis dalam nash) dan sadd al-dzari'ah (mencegah kemafsadahan), juga menuntut agar pembangunan ilegal ditertibkan demi mencegah kerusakan lingkungan dan risiko bencana sambil tetap memfasilitasi hak-hak sosial dan keagamaan secara adil. Dengan demikian, konflik pertanahan dan HGB di

Lembah Anai mengindikasikan kebutuhan mendesak terhadap reformasi administrasi berbasis prinsip Siyasa Idariyyah, yakni implementasi administratif yang adil, mempertimbangkan masalah umat secara menyeluruh, dan profesional dalam menegakkan aturan demi menjaga kemaslahatan rakyat serta ketertiban publik.

## **2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai**

Berdasarkan hasil temuan yang didapatkan penulis mengenai Sengketa Hak Guna Bangunan Di Sempadan Sungai Kawasan Lembah Anai.

Berdasarkan Teori Negara Hukum, temuan penelitian menunjukkan bahwa sengketa Hak Guna Bangunan (HGB) di kawasan sempadan Sungai Lembah Anai khususnya yang dibangun atas dasar persetujuan adat tanpa dokumen formal yaitu bangunan café, rest area, pemandian, hotel, dan warung umumnya diselesaikan melalui mediasi, dan hanya jika jalur non-litigasi gagal, barulah ditempuh litigasi. Perspektif Negara Hukum menuntut adanya penegakan hukum yang adil, transparan, dan konsisten, serta memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi seluruh pihak.

Dalam teori Negara Hukum, mediasi adalah mekanisme yang efektif untuk menyelesaikan sengketa tanpa menempuh jalur pengadilan. Ia mencerminkan prinsip kepastian hukum karena prosesnya diatur secara normative dan keadilan akses karena lebih murah dan cepat dibanding litigasi. Mendukung hal ini, studi yuridis menunjukkan bahwa mediasi dalam sengketa pertanahan adalah alat alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yang memiliki kekuatan hukum bila dituangkan dalam perjanjian tertulis. Mediasi dilakukan oleh mediator netral (seperti BPN), memungkinkan solusi "win-win" secara cepat dan efisien.

Ketika mediasi gagal mencapai mufakat, litigasi formal menjadi opsi terakhir. Dalam kerangka Negara Hukum, litigasi menjamin kepastian hukum karena diputuskan oleh pengadilan. Ini mendukung prinsip keadilan substantive terutama untuk kasus yang melibatkan pelanggaran tata ruang dan mitigasi keselamatan publik. Namun, litigasi identik dengan biaya tinggi, waktu yang lama, dan potensi konflik yang memperkeruh hubungan sosial kondisi yang tidak ideal bagi masyarakat lokal.

Negara Hukum menuntut kesetaraan terhadap hukum, konsistensi penerapan, dan integritas norma hukum. Mediasi mencerminkan upaya restoratif yang inklusif, tetapi tanpa kejelasan hukum formal seperti sertifikat atau keputusan pengadilan, tetap menimbulkan ketidakpastian. Litigasi memberi kepastian, tetapi bisa mengabaikan aspek kemanusiaan dan sosial. Solusi ideal adalah memadukan kedua jalur prioritas mediasi yang tercatat secara formal, jika gagal baru ditempuh litigasi agar tercapai keseimbangan antara keadilan substantif dan kepastian hukum prosedural.

Mekanisme mediasi dalam penyelesaian sengketa HGB terkait bangunan illegal dengan persetujuan adat tanpa legal formal di sempadan Sungai Lembah Anai mencerminkan implementasi sebagian prinsip Negara Hukum ia cepat, inklusif, dan berwawasan lokal. Namun, efektivitasnya masih terbatas karena masalah implementasi dan kelemahan administratif. Jika mediasi tidak berhasil, litigasi resmi harus tersedia sebagai mekanisme penegak kepastian hukum. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa yang adil dan berkelanjutan harus mengintegrasikan mediasi berkualitas dengan dukungan formal yang mengikat dan jalur litigasi sebagai backup terakhir. Reformasi administrasi pertanahan dan pendidikan hukum bagi masyarakat menjadi syarat mutlak agar prinsip Negara Hukum benar-benar terwujud di Lembah Anai dan daerah serupa.

Selanjutnya jika penulis melihat dari Teori Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional (Land Rights Theory), dalam teori ini, jalur mediasi yang digunakan sebagai penyelesaian sengketa mencerminkan upaya untuk menghormati nilai adat dan keadilan kolektif. Mediasi memungkinkan penegakan fungsi sosial sekaligus legitimasi hukum berbasis prosedural, meski belum formal seperti sertifikat. Ini penting karena pendaftaran hak seperti HGB dengan prosedur formal (izin lokasi, kajian risiko, pendaftaran tanah menurut Pasal 19, 23, 38 UUPA) memberi kejelasan dan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Litigasi sebagai alternatif menyasar kasus yang tidak berhasil dibicarakan secara musyawarah adat atau mediasi. Proses pengadilan baik PN maupun PTUN menjadi jalan untuk mewujudkan kepastian hukum formal yang dijamin UUPA. (Pasal 38 tentang kepastian pendaftaran dan Pasal 23 tentang peralihan atau hapusnya hak). Meskipun lebih mahal dan formal, litigasi memberikan proteksi hukum kepada pihak yang dirugikan dan memperkuat kepastian hak. Penyelesaian sengketa bangunan ilegal di sempadan sungai harus menjadi perhatian serius dalam kebijakan pertanahan. Perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap penggunaan tanah, terutama di kawasan rawan bencana dan kawasan lindung. Selain itu, sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mematuhi peraturan tata ruang dan fungsi sosial hak atas tanah perlu ditingkatkan.

Mekanisme mediasi mencerminkan perlunya pengakuan atas hak ulayat dan fungsi sosial tanah, sesuai semangat UUPA, sebagai pendekatan restoratif yang inklusif. Namun, keberlanjutannya sangat tergantung pada transformasi ke dalam legalitas formal yakni HGB atau hak lainnya agar memenuhi kepastian hukum. Jika mediasi gagal atau tidak tuntas, litigasi formal menjadi cara terakhir untuk memperoleh kejelasan hukum. Dengan demikian, integrasi antara

norma adat, prosedur formal sertifikasi, dan fungsi sosial tanah adalah kunci dalam menyelesaikan sengketa HGB di Lembah Anai secara adil dan berkelanjutan.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Hukum Pertanahan (Land Law Theory), penelitian ini mengungkap bahwa sengketa HGB di kawasan sempadan Sungai Lembah Anai khususnya bangunan ilegal yang berdiri atas tanah ulayat tanpa dokumen formal sering diselesaikan melalui mediasi adat atau barulah melalui litigasi formal jika mediasi gagal. Dalam sudut pandang Teori Hak Atas Tanah Nasional, khususnya sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), hal ini memunculkan sejumlah isu teoretis penting.

UUPA mengakui pluralisme hukum yaitu integrasi hukum adat dalam sistem hukum pertanahan nasional (Pasal 5 UUPA). Hal ini mencerminkan pluralisme yang dibangun atas keadilan sosial dan pengakuan terhadap norma lokal. Dalam praktik di Lembah Anai, penyelesaian sengketa melalui mediasi adat menunjukkan pengakuan atas hak ulayat secara sosial dan budaya, namun permasalahan muncul ketika tidak ditindaklanjuti oleh legal formal. Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial yaitu tidak hanya untuk kepentingan individual, tetapi juga memberi manfaat secara kolektif. Mediasi dalam konteks Lembah Anai mencerminkan fungsi ini, memberikan solusi restoratif yang melibatkan masyarakat, mitigasi risiko lingkungan, dan mempertimbangkan aspek kemaslahatan bersama.

Meskipun mediasi adat penting untuk keadilan sosial, menurut teori hukum tanah nasional, hak atas tanah harus memiliki legitimasi formal agar mendapatkan perlindungan hukum penuh melalui sertifikat atau pendaftaran sebagaimana diatur dalam UUPA (Pasal 19 tentang kepastian hak via sertifikat, serta ketentuan administrasi hak). Masjid yang memiliki HGB resmi mencerminkan kepastian hukum semacam ini, sedangkan bangunan yang hanya berdiri berdasarkan

persetujuan adat tanpa dokumen formal cenderung memiliki status hukum yang lemah.

Dalam kerangka UUPA, litigasi melalui pengadilan umum atau PTUN dijadikan jalan terakhir untuk menegakkan hak dan kepastian hukum, termasuk pembatalan HGB jika terbukti melanggar regulasi (misalnya sempadan sungai atau zona rawan bencana). Litigasi memberikan keputusan yang mengikat secara hukum, meskipun lebih formal, mahal, dan berisiko menimbulkan konflik sosial. Namun, keberadaannya penting untuk menegakkan prinsip legal formal secara konsisten bagi penyelesaian sengketa ketika mediasi tidak berhasil.

Dari sudut Teori Hukum Pertanahan, penyelesaian sengketa HGB di Lembah Anai melalui mediasi adat mencerminkan penghormatan terhadap nilai kultural dan fungsi sosial tanah. Namun, tanpa legitimasi formal (seperti sertifikasi atau status hukum yang jelas), penyelesaian tersebut tetap rentan dan tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu, penyelesaian yang ideal menggabungkan dua pendekatan: mediasi sebagai jalan restoratif dan inklusif, serta litigasi sebagai mekanisme untuk menegakkan kepastian hukum secara formal.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Sengketa dan Penyelesaian Konflik (*Conflict Resolution Theory*), penelitian mengungkap adanya konflik mendalam terkait HGB atas tanah ulayat di sempadan Sungai Lembah Anai: meski sebagian masyarakat mengklaim hak berdasar adat, banyak bangunan berdiri tanpa legalitas, hanya masjid memiliki HGB resmi. Konflik ini ditangani melalui dua mekanisme, mediasi (non-litigasi, berbasis musyawarah adat) dan litigasi (jalur formal, melalui pengadilan).

Teori penyelesaian konflik menekankan bahwa mediasi berbasis komunitas merupakan strategi efektif dalam menghadapi sengketa agraria, terutama ketika kewenangan adat kuat dan tertanam dalam budaya lokal. Pendekatan ini memungkinkan dialog terbuka

antar pihak dengan bantuan tokoh adat dan BPN sebagai mediator dan diarahkan pada solusi “*win-win*”. Data akademis menunjukkan bahwa mediasi efektif bila didukung mediator kompeten dan adanya kemauan bersama mencapai kesepakatan, meskipun kekuatan yang timpang dan keterbatasan hasil implementasi menjadi tantangan nyata.

Beberapa peneliti agraria menyoroti bahwa *restorative justice* yang lebih menekankan pemulihan relasi antar pihak ketimbang hukuman mampu mengintegrasikan hak komunitas dan keberlanjutan lingkungan. Dalam penyelesaian konflik agraria, model ini menyeimbangkan kebutuhan moral dan legal dengan menempatkan masyarakat hukum adat sebagai aktor utama dalam musyawarah penyelesaian.

Teori konflik mengingatkan bahwa mediasi bisa gagal bila tidak diimbangi dengan kepastian hukum formal. Kesenjangan pemahaman tentang status hak, minimnya sosialisasi, dan tidak adanya lembaga independen berkekuatan menyelesaikan sengketa membuat mediasi sulit berlanjut menjadi tereksekusi. Studi terdahulu mengidentifikasi tantangan seperti imbalance kekuatan, miskomunikasi prosedur, dan kegagalan menindaklanjuti perjanjian adat.

Litigasi formal menjadi pilihan terakhir dalam *Conflict Resolution Theory* ketika mediasi gagal mencapai kesepakatan. Litigasi menjamin kepastian hukum melalui keputusan pengadilan, memberikan solusi yang mengikat secara legal sehingga melindungi hak-hak formal seperti HGB. Namun demikian, pendekatan ini lebih mahal, memakan waktu, dan cenderung memunculkan konflik berkelanjutan di antara pihak. Keterbatasan ini diakui oleh banyak studi agraria yang menempatkan litigasi sebagai solusi resmi namun konsekuensial tinggi.

Teori konflik menyarankan adanya lembaga penyelesaian sengketa khusus independen dan berfungsi secara formal sebagai

forum mediasi yang mengkombinasikan nilai musyawarah adat dan kekuatan hukum. Model ini sudah dianjurkan untuk menjamin keadilan, menghormati hak adat, serta mengisi kelemahan sistem formal.

Melalui teori Conflict Resolution Theory, mediasi khususnya yang mengintegrasikan tokoh adat, masyarakat, dan pemerintah berpotensi menjadi pendekatan paling sesuai untuk menyelesaikan sengketa HGB di Lembah Anai secara adil dan berkelanjutan. Namun, untuk mengatasi ketimpangan kekuasaan dan menjamin keberlanjutan kesepakatan, diperlukan sokongan hukum formal dan lembaga independen yang kredibel. Jika mediasi gagal, litigasi formal menjadi jalan terakhir untuk menegakkan kepastian hukum. Pendekatan gabungan antara mediasi restoratif berbasis komunitas dan litigasi formal adalah strategi solusi yang paling efektif sesuai teori penyelesaian konflik agraria.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Keadilan dan Kepastian Hukum, temuan menunjukkan bahwa konflik HGB di sempadan Sungai Lembah Anai terutama melibatkan bangunan ilegal yang berdiri tanpa dokumen formal sebagian besar atas dasar persetujuan adat sedangkan hanya masjid yang memiliki legalitas formal berupa HGB. Dalam kerangka Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dua prinsip utama menjadi sangat relevan, keadilan substantif dan kepastian hukum.

UUPA secara teoretis mengakui pluralisme hukum, termasuk hak ulayat masyarakat adat, selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional (Pasal 5 UUPA). Prinsip ini mencerminkan keadilan substantive pengakuan moral dan historis terhadap hak komunitas adat yang selama ini mengelola tanah secara turun-temurun. Ketika masyarakat mengklaim lahan sempadan sebagai *tanah ulayat*, fondasi historis mereka diakui oleh UUPA, namun tetap dibatasi kelayakan formal dan perlindungan lingkungan (fungsi sosial

tanah). Di sisi lain, hanya masjid mendapatkan HGB formal yang memberikan kejelasan status hukum dan perlindungan administratif. Ini menunjukkan ketimpangan keadilan prosedural antara mereka yang tertib secara formal dan mereka yang hanya memiliki legitimasi budaya. Agar tercapai keadilan yang substantif, hak ulayat perlu diintegrasikan dalam mekanisme sertifikasi formal yang menghormati adat namun tidak mengorbankan kepastian hukum.

Kepastian hukum (legal certainty) adalah pilar utama dalam UUPA. Pasal 19 menekankan bahwa semua hak atas tanah harus mendapatkan penegasan melalui pendaftaran untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum. Hal ini penting agar pemilik lahan dapat merencanakan dan menggunakan tanah tersebut tanpa takut kehilangan hak. HGB masjid memenuhi syarat pendaftaran formal, sehingga memperoleh kepastian hukum yang kuat. Sebaliknya, bangunan ilegal tanpa pendaftaran berada dalam situasi “kevaguan hukum” yang rawan diintervensi sepihak oleh negara tanpa jaminan kompensasi sebuah ketidakadilan dalam bentuk lain.

Agar penyelesaian sengketa berlangsung adil dan berkelanjutan, perlu dibangun sinergi antara pengakuan atas hak adat (keadilan substantif) dan prosedur hukum formal (kepastian hukum). Mediasi adat meski penting untuk keadilan sosial harus dilengkapi dengan proses sertifikasi tanah ulayat secara formal agar masyarakat tidak menjadi rentan terhadap konflik hukum di masa depan.

Selanjutnya jika dilihat dari Teori Siyasa Idariyyah, temuan menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa HGB atas bangunan ilegal di sempadan Sungai Lembah Anai baik melalui mediasi adat maupun litigasi resmi melibatkan dimensi administrasi negara yang mencerminkan praktik Siyasa Idariyyah, yaitu teori administratif Islam yang menekankan kemaslahatan (masalah), keadilan, serta administrasi yang sederhana, cepat, dan professional. Dalam Fiqh Siyasa, masalah mursalah adalah pertimbangan kebaikan atau

kemanfaatan yang tidak secara eksplisit dikodifikasi dalam nash (Al-Qur'an dan Hadis), namun dianggap sah jika mendatangkan keselamatan dan manfaat masyarakat luas. Dalam konteks Lembah Anai, mediasi adat yang melibatkan ninik mamak dan lembaga adat dapat dipandang sebagai praktik masalah berupaya menyelesaikan sengketa dengan tetap mempertimbangkan pelestarian lingkungan dan keselamatan publik dari risiko bencana.

Siyasah Idariyyah mengajarkan pentingnya tindakan preventif (*sadd al-dzariyyah*) dan inovatif (*fath al-dzariyyah*). Larangan pembangunan di sempadan sungai dan kawasan rawan bencana adalah contoh penerapan *sadd al-dzariyyah* untuk mencegah mafsadah (kerusakan). Di sisi lain, mediasi adat dan pembentukan kesepakatan inklusif mencerminkan *fath al-dzariyyah* upaya menciptakan solusi yang mendatangkan kebaikan bersama. Siyasah Idariyyah menganjurkan sistem administrasi yang sederhana, cepat, dan professional menghindari birokrasi berbelit yang justru menimbulkan kemafsadahan administratif. Proses mediasi melalui ninik mamak dan BPN menggunakan pendekatan informal yang lebih responsif dan mudah diakses oleh masyarakat lokal, menunjukkan nilai efisiensi dan profesionalisme publik.

Menurut Siyasah Idariyyah, setiap kebijakan atau intervensi negara harus ditegaskan berdasarkan prinsip keadilan (*'adl*) dan tanggung jawab (*amanah*). Kebijakan penertiban dan rekomendasi relokasi bangunan ilegal oleh pemerintah daerah, jika dilakukan secara adil dan transparan, mencerminkan komitmen terhadap prinsip ini bahwa tindakan negara mesti melindungi kepentingan masyarakat dan dakwah keselamatan, bukan hanya membela kepentingan segelintir pihak.

Melalui pendekatan Siyasah Idariyyah, penyelesaian sengketa HGB di sempadan Sungai Lembah Anai mestinya berorientasi pada kemaslahatan kolektif, bukan semata legalitas administratif. Prosedur

mediasi adat menjadi relevan karena menjangkau konteks sosial budaya dan mitigasi kerusakan lingkungan. Namun, setiap upaya tersebut harus disertai prinsip administrasi yang sederhana, cepat, profesional, serta berlandaskan keadilan dan amanah publik. Dengan kerangka ini, kebijakan pertanahan dapat menjadi instrumen keadaban kehidupan bernegara yang menjaga moralitas publik, bukan semata formalitas hukum.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan, sesuai dengan rumusan masalah peneliti menemukan kesimpulan yaitu:

1. Bentuk-bentuk sengketa yang terjadi terkait dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai Kabupaten Tanah Datar berdasarkan hasil temuan di lapangan adalah :
  - a. Sengketa HGB diatas tanah rawan bencana dengan persetujuan adat tanpa legal formal
  - b. Sengketa Kawasan Tanah Ulayat Nagari dan Suku
2. Mekanisme penyelesaian sengketa hak guna bangunan (HGB) di sempadan sungai kawasan lembah anai Kabupaten Tanah Datar berdasarkan hasil temuan di lapangan adalah :
  - a. Jalur mediasi yaitu dilakukan dengan cara musyawarah bersama masyarakat tokoh adat, misalnya ninik mamak, KAN ataupun LKAAM
  - b. Jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa dengan cara mengajukan perkara ke Pengadilan untuk di proses melalui prosedur peradilan resmi.

#### **B. Saran**

Sehubungan dengan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis ingin menyampaikan saran yang kiranya akan bermanfaat kepada pihak-pihak yang bersangkutan dengan harapan bisa dijadikan bahan pertimbangan atau referensi demi tegaknya hukum dan keadilan. Adapun saran yang penulis berikan diantaranya:

1. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) memperkuat verifikasi administratif sejak awal. Sebelum menerbitkan hak, wajib dilakukan cek kelengkapan administrative, termasuk kewajiban kontraktual seperti pembayaran sewa atau konstruksi, agar pemegang hak tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

2. Sebaiknya pihak BPN perlu memberikan pelatihan dan sosialisasi hukum agrarian secara khusus kepada KAN, ninik mamak, dan tokoh adat lainnya agar memahami dan bisa berfungsi sebagai mediator sejak tahap awal konflik, sehingga potensi wanprestasi maupun perjanjian tanpa koordinasi adat dapat diminimalkan.
3. Dalam ranah mediasi sengketa, musyawarah adat, seperti pendekatan “bajanjang naik batanggu turun” harus dijadikan jalur utama penyelesaian sebelum melibatkan ruang hukum formal. Semua pihak berkepentingan, termasuk masyarakat adat secara kolektif, perlu diikutsertakan agar keputusan bersifat inklusif dan memiliki legitimasi sosial.
4. Sebaiknya pemerintah daerah perlu melakukan penertiban aktif terkait bangunan dan usaha yang didirikan di sempadan sungai lembah anai dengan mengidentifikasi dan membongkar bangunan ilegal yang tidak memiliki sertifikat HGB formal atau izin lingkungan sesuai ketentuan. Jalur penertiban harus didasari hasil audit lapangan dan analisis tata ruang yang menyeluruh, serta dilakukan koordinasi dengan Balai Wilayah Sungai, BKSDA, serta pemerintah nagari dan tokoh adat. Di sisi lain, warga yang terdampak atau berencana membangun mendirikan usaha di kawasan tersebut harus diberikan pemahaman mengenai status hukum lahan, risiko bencana, dan ketentuan administratif seperti batas sempadan sungai (minimal 50–100 meter) sesuai Permen PUPR No. 25/2015 sebagai turunan dari UUPA No. 5 Tahun 1960.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### BUKU

- Anggreani, S., & Santoso, B. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Setelah Berakhirnya Jangka Waktu. *Notarius*, 17(1)
- Ardiansyah. (2022). *Kebijakan Hukum Pertanahan*.
- Dewandaru, P. A., Tri Hastuti, N., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. *Notarius*.
- Fadhil Yazid. (2020). Pengantar Hukum Agraria. In *Undhar Press*.
- Manan Suhadi. (2020). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. In *Jember: Media Cipta Perkasa*.
- Rahmat Ramadhani, S.H., M. H. (2024). *BUKU AJAR HUKUM PERTANAHAN*.
- Sitorus, O., & Puri, W. H. (2014). *Modul Mkk-2/3 Sks/ Modul I-Ix Hukum Tanah*.

### JURNAL

- Akbsreldi.A, C. . . (2024). Politik Hukum Pengelolaan Sumber Daya Air Dalam Undang-Undang Sumber Daya Air. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(22)
- Athadiva, G. E., Rahman, B., Semarang, K., & Sungai, S. (2024). Analisis potensi pemanfaatan ruang sempadan sungai sebagai kegiatan wisata. *Jurnal Kajian Ruang*, 4(2)
- Collins, S. P., Storrow, A., Liu, D., Jenkins, C. A., Miller, K. F., Kampe, C., & Butler, J. (2025). *PELANGGARAN TATA RUANG DAN PENINGKATAN RISIKO BENCANA: STUDI KASUS PEMBANGUNAN DI LEMBAH ANAI, SUMATERA BARAT*. 12(10).
- Dan, L., Penerbitan, D., Guna, H. A. K., Lingkungan, K., & Indonesia, D. I. (2025). *Legalitas dan dampak penerbitan hak guna bangunan (hgb) di*

*atas permukaan laut: perspektif hukum dan keberlanjutan lingkungan di indonesia. 2.*

Hakim, A. (2017). Menakar Rasa Keadilan Pada Putusan Hakim Perdata Terhadap Pihak Ketiga Yang Bukan Pihak Berdasarkan Perspektif Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, 6(3)

Harahap, S. (2022). Siyasah Syari'iyah dalam Perspektif Islam. *Hukum Islam*, 5(2)

Indah Sari. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).

Islami, L. N., & Insani, P. A. (2024). 2024 Madani : Jurnal Ilmiah Multidisiplin Analisa Penataan Ruang Sempadan Sungai ( Desa Batusari , Mranggen , Demak ) 2024 Madani : Jurnal Ilmiah Multidisiplin. 2(10)

Isnaeni, D. (2017). Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila. *JU-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan*, 1(2).

Lubis, I., Siregar, T., Indah, D., Lubis, S., Adawiyah, R., & Lubis, A. H. (2025). Integrasi Hukum Adat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional : Tantangan dan Solusi dalam Pengakuan Hak Ulayat. 8(May)

Rio R, M. B. (2021). Tinjauan Fiqh Siyasah Terhadap Lembaga Yudikatif Di Indonesia. *Cakrawala: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam Dan Studi Sosial*, 5(2)

Saputra, D. E. (2015). Hubungan Antara Equality Before the Law Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia Dengan Harmonisasi Konflik Antar Lembaga Penegak Hukum. *Syariah Jurnal Hukum Dan Pemikiran*, 15(1),

Sari, I Gusti Agung Dhenita., Wairocana, I Gusti Ngurah., Resen, M. G. S. K. (2017). Kewenangan-Notaris-dan-PPAT-. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister*

*Kenotariatan, 2018.*

Muhajir, R. (2019). Paradigma Keadilan Substantif Dalam Perumusan Norma Baru. In *Sustainability (Switzerland)* (Vol. 11, Issue 1).

Muhtar, M. H. (2025). *ARBITRASE AND ALTERNATIVE DISPUTE RESOLUTION ( Penyelesaian Berbasis Kearifan Lokal )* (Issue January).

Reza Winata, M., Pengelolaan Perpustakaan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Jalan Medan Merdeka Barat Nomor, D., Pusat, J., & Maria Christin Sinaga Pusat Penelitian dan Pengkajian Perkara, E. (2019). *Muhammad Reza Winata Erlina Maria Christin Sinagaa.* 8(3)

Simamora, J. (2014). Tafsir Makna Negara Hukum Dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Dinamika Hukum, 14*(3)

Satria, M. (2010). *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi.*

Simamora, J. (2014). Tafsir Makna Negara Hukum Dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Dinamika Hukum, 14*(3)

Supriyono, O., & Dewi, P. M. (2024). Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia. *Journal of Innovation Research and Knowledge, 4*(4)

Wahyuningsih, Y. Y., Tarina, D. D. Y., Satino, S., & Sakti, M. (2022). Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Tanah Untuk Pemukiman Di Wilayah Garis Sempadan Sungai Dki Jakarta. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, 6*(2)

Yusri, A. Z. dan D. (2020). Monograf Terhadap Praktek Mafia Tanah. In *Jurnal Ilmu Pendidikan* (Vol. 7, Issue 2).

Zacharias, V. J. (2024). Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia. *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law*, 7(1)

S. Wibowo, M. Fahmi, Y. Wahyuni (2025). Kedudukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Tentang Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Dalam Perspektif Siyasa Idariyah Dan Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis. *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law*, Vol.1

### **SKRIPSI/TESIS**

Wijaya, H. 2016. *Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Rumah Sakit Sumber Waras Provinsi DKI Jakarta)* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).

Dawilah, H. (2023). *Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain= Legal Status Of Land Control Of Building Use Rights By The Company Regarding Ownership Claims By Other Parties* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

Nabil, M. *Keabsahan Peralihan Shm Menjadi Sertifikat Hgb Dan Hak Pakai Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Dan Pp No. 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/Ptun-Jkt)* (Bachelor's Thesis, Fakultas Syariah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah Jakarta).

Tarihoran, A. (2024). *Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

Syaftyah, Z. A. (2024). *Masalah Tumpang Tindih (Overlapping) Hak Milik Masyarakat Dengan Hak Guna Bangunan Perseroan Terbatas Mitra*

*Ogan Di Kabupaten Ogan Komering Ulu* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

Susilo, D. A. (2022). *Penyelesaian Konflik Agraria Di Kabupaten Kebumen* (Studi Penyelesaian Konflik Tanah Urutsewu).

Robbani, A. B. (2024). *Aspek Kepastian Hukum Terhadap Peningkatan Hak Atas Tanah Dari Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik* (Doctoral Dissertation, Universitas Pancasakti).

Cahyaningsih, S. (2022). *Analisis Yuridis Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tegal* (Studi Kasus Pasar Sore Diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Tegalsari Kota Tegal) (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Hidayat, F. (2024). *Efektivitas Penyelesaian Sengketa Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Kawasan Wonorejo Kecamatan Cepu Kabupaten Blora* (Doctoral Dissertation, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang).

Satria, M. (2010). *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainty) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*.

Rahmat, S. N (2024). *Pengelolaan Dana Desa di Desa Pamulihan Kecamatan Cisurupan Kabupaten Garut Perspektif Siyasa Idariyah* (Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta)

E. Sahadi (2021). *Urgensi Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik Dalam Mewujudkan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik Perspektif Siyasa Idariyah*. (Skripsi IAIN Bengkulu)

## **UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

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

PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri PUPR No. 28 Tahun 2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau

Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air

Perda RTRW Kabupaten Tanah Datar No. 5 Tahun 2022