

SKRIPSI

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH
DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN
CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**



Diajukan oleh :

RANIA PUTERI

NIM. 2110211220041

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2025**

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (STUDI
KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH DENGAN DINAS
PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN CERUCUK KOTA
BANJARMASIN)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh

RANIA PUTERI

NIM. 2110211220041

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH
DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN
CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**

Diajukan Oleh

RANIA PUTERI

NIM. 2110211220041

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji pada tanggal 02 Mei 2025

Dosen Pembimbing



Dr. Hj. Syahrida, S.H., M.H.
NIP. 197401161998022001

Diketahui
Banjarmasin, 02 Mei 2025
Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

iii

LEMBAR PERSETUJUAN

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH
DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN
CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**

Diajukan Oleh

RANIA PUTERI

NIM. 2110211220041

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Jumat
tanggal 09 Mei 2025 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Dosen Pembimbing



Dr. Hj Syahrida, S.H., M.H.

NIP. 197401161998022001

Diketahui
Banjarmasin,
Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

iv

LEMBAR PENGESAHAN

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH
DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN
CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**

Diajukan Oleh

RANIA PUTERI

NIM. 2110211220041

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 436/UMB-1.11/SP/2025

Tanggal: 18 JUN 2025

Disahkan

Dekan,



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang Panitia Penguji
pada hari Jumat, 09 Mei 2025
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Tavinayati, S.H., M.H
Sekretaris : Muhammad Yusman, S.H., M.H
Pembimbing : Dr. Hj. Syahrida, S.H., M.H

Ditetapkan dengan keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 436/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 08 Mei 2025

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rania Puteri
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211220041
Tempat/Tanggal Lahir : Kertak Hanyar, 18 Juli 2002
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul

**STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (STUDI KASUS PADA
PUTUSAN SENGKETA TANAH DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI
KELURAHAN KUIN CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesajaranaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin
Yang membuat pernyataan



Rania Puteri
NIM. 2110211220041

MOTO

“Ya Allah, saat aku kehilangan harapan dan rencana, tolong ingatkan aku bahwa cintaMu jauh lebih besar daripada kekecewaanku, dan rencana yang Engkau siapkan untuk hidupku jauh lebih baik daripada impianku”

Ali Bin Abi Thalib

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Ayahanda dan ibunda terkasih,

sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua ayah dan ibuku **Masran (Almarhum)** dan **Risnaniah** yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang salehah dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayahnda di lapangkan kuburnya dan ibunda selalu mendapatkan lindungannya. Dihaturkan sembah sujud buat ayah dan ibu berdua...

Nenekku Tersayang

Diucapkan terimakasih kepada nenekku tersayang **Mastainah** (almarhumah) atas dorongan, motivasi, dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih kepada **Dr. Hj, Ibu Syahrida, S.H., M.H** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan.

RINGKASAN

Rania Puteri. Mei 2025. **STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENGKETA TANAH DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 84 halaman. Pembimbing: Dr. Hj. Syahrída., S.H., M.H.

Seiring perkembangan masyarakat yang sekarang, permasalahan sengketa pertanahan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Dalam mengatasi permasalahan tersebut pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut UUPA, Undang-undang ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam penguasaan hak atas tanah, serta mengatur hak-hak masyarakat atas tanah. Namun, meskipun telah ada regulasi yang jelas, penyebab timbulnya sengketa tanah tetap beragam dan kompleks. Penyebab timbulnya sengketa tanah disebabkan oleh berbagai faktor salah satunya yang sering terjadi di Indonesia adalah Sertipikat ganda atau konflik kepentingan antar pihak yang mengklaim hak atas tanah yang sama.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau doktrinal dengan tipe penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu mengidentifikasi subjek hukum, hak dan kewajiban pada UU No. 5/1960, PP No. 18/2021 sebagai tindak lanjut dari hasil identifikasi aturan hukum status hak guna bangunan dalam sengketa tanah. Sesuai dengan penelitian hukumnya yakni preskriptif analisis, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang – undangan (status approach). Untuk menganalisis isu hukumnya, menggunakan sumber bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang teknik pengumpulannya adalah kajian kepustakaan berupa pengumpulan sumber-sumber bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian. Bahan hukum yang didapat dilakukan dengan cara mensistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting dalam pengelolaan administrasi pertanahan di Indonesia sehingga perlu meningkatkan ketelitian dan kehati – hatian dalam proses penerbitan Sertipikat tanah, dengan memastikan bahwa tanah yang diberikan haknya tidak termasuk dalam kategori aset pemerintah atau tanah sengketa

Proses verifikasi yang sistematis dan mendalam perlu diperhatikan untuk menghindari kesalahan yang berakibat fatal seperti penerbitan Sertipikat ganda yang sering menjadi sumber konflik kepentingan di Indonesia. Selain itu BPN harus lebih transparan dalam pencatatan dan pengelolaan aset tanah, sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan Sertipikat tanah yang berujung pada sengketa hukum. Dalam hal terjadi sengketa tanah BPN bertanggung jawab melakukan investigasi dan verifikasi terhadap dokumen – dokumen yang diajukan serta menelusuri riwayat kepemilikan tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6, Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Proses ini melibatkan pengumpulan bukti – bukti dari pihak yang mengklaim hak atas tanah. Jika terbukti Sertipikat yang diterbitkan tidak sah atau bertentangan dengan hukum yang berlaku maka BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan Sertipikat tersebut.

Penyelesaian sengketa tanah akibat Sertipikat ganda dapat diselesaikan melalui litigasi dan non litigasi. Pihak yang merasa dirugikan akibat Keputusan Tata Usaha Negara yakni penerbitan Sertipikat tanah dapat mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dalam hal ini Muhammad Husni mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara terkait hapusnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00336/Kuin Cerucuk atas nama Muhammad Husni terletak di Kelurahan Kuin Cerucuk, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin. Berdasarkan pertimbangan majelis hakim berpendapat pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00336 Kuin Cerucuk dilakukan secara sah dan berdasarkan hukum karena ditemukan cacat administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat milik Muhammad Husni dimana tumpang tindih antara surat ukur yang menjadi dasar penerbitan SHGB dengan surat ukur yang lebih dahulu terdaftar atas nama Dinas Perhubungan Kota Banjarmasin. Penyelesaian sengketa melalui litigasi atau pengadilan cenderung menghabiskan waktu berbulan bulan atau bahkan bertahun tahun dalam setiap proses maupun tahapan dalam pengadilan tersebut serta memerlukan biaya yang cukup besar. Adapun alternatif penyelesaian yang lebih efektif dan efisien yaitu melalui mekanisme non litigasi seperti mediasi untuk meringankan biaya dan menghemat waktu.

Rania Puteri. Mei 2025. **STATUS TANAH PEMEGANG HAK GUNA BANGUNAN (STUDI KASUS PADA PUTUSAN SENKETA TANAH DENGAN DINAS PERHUBUNGAN DI KELURAHAN KUIN CERUCUK KOTA BANJARMASIN)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 84 halaman. Pembimbing: Dr. Hj. Syahrida., S.H., M.H.

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan masyarakat semakin kompleks kepentingan manusia maka semakin tinggi potensi sengketa yang terjadi salah satunya sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia terutama terkait Sertipikat ganda (*overlapping*) ketika dua atau lebih pihak mempunyai hak atas tanah yang sama masing masing dengan Sertipikat yang sah menurut hukum, permasalahan ini muncul akibat lemahnya sistem adminitrasi pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hak atas tanah yang sah menurut hukum serta menganalisis upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pihak yang bersengketa. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang – undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian mengindikasikan bahwa Dinas Perhubungan Kota Banjarmasin berstatus Hak Pengelolaan terhadap sebidang tanah yang disengketakan melalui putusan pengadilan.

Kata kunci (*keyword*) : Status HGB, Sengketa Tanah, Banjarmasin

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan kasih sayang-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, ketabahan sehingga menghantarkan peneliti kepada penyusunan skripsi ini. Peneliti menyadari bahwa penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan, dorongan, dukungan, masukan dari berbagai pihak dan kalangan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya dan setulus – tulusnya kepada :

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini.
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Hj. Syahrída, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Peneliti yang sangat berjasa dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini.
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu **Tavinayati, S.H., M.H.**, dan Bapak **Muhammad Yusman S.H., M.H** selaku Dosen Penguji yang peranannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan penelitian skripsi ini.
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhamad Topan, S.H., M.H.** selaku dosen pembimbing akademik yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai perkuliahan yang peneliti jalani.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan

berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain.

7. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam hal akademik perkuliahan.
8. Kepada teman teman dekat **peneliti Melda, Qumairi Zatil Hidayah, Dita Prilianti, Rizka Ananda, Muhammad Rafly Rivandanu** yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi, dan berbagi ilmu pengetahuan dan saran dalam proses perkuliahan.
9. Teman – teman seperjuangan PK Hukum Perdata Angkatan 2021. Terima kasih atas bantuan dan semangat yang telah diberikan
10. *Last but not least, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting. I wanna thank me for always being a giver and trying to give more than I receive. I wanna thank me for trying to do more right than wrong. I wanna thank me for being me at all times.*

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh suka cita dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat menyelesaikan pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Banjarmasin, 01 Mei 2025



Rania Puteri
NIM. 2110211220041

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI.....	vi
PENYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	16
B. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	18
C. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	27
D. Pengertian Sengketa Tanah	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Status Tanah pemegang Hak Guna Bangunan dalam sengketa tanah dengan Dinas Perhubungan di Kelurahan Kuin Cerucuk Kota Banjarmasin	41
B. Penyelesaian sengketa tanah antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan Dinas Perhubungan Kota Banjarmasin	54
 BAB IV PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63

DAFTAR RUJUKAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

