

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**



Diajukan Oleh :

SANAYASA SAFADAMINI

NIM. 2210211220026

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

BANJARMASIN, JANUARI 2026

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**



Diajukan Oleh :

SANAYASA SAFADAMINI

NIM. 2210211220026

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

BANJARMASIN, JANUARI 2026

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Diajukan Oleh :

SANAYASA SAFADAMINI

NIM. 2210211220026

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

BANJARMASIN, JANUARI 2026

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PERSETUJUAN


PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

Diajukan oleh

SANAYASA SAFADAMINI
NIM. 2210211220026

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Selasa tanggal 6 Januari 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing


Dr. Hj. Rahmida Falyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui
Banjarmasin, 12 Januari 2026
Koordinator Program Studi,


Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

Diajukan oleh

SANAYASA SAFADAMINI
NIM. 2210211220026

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : **019**/UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : **21 JAN 2026**

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 Selasa tanggal 6 Januari 2026
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Anang Shophan Tornado, S.H., M.H., M.kn.
Sekretaris : Saskia Dinda Lestari, S.H., M.H.
Anggota/Pembimbing : Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.



Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Nomor : 07 /UN8.1.11/SP/2026
Tanggal : 02 Januari 2026

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sanayasa Safadamini
Nomor Induk Mahasiswa : 2210211220026
Tempat/Tanggal lahir : Banjarmasin, 15 April 2004
Program Kekhususan : Hukum Acara
Program : Program Sarjana
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui 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 kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 22 Desember 2025

Yang membuat pernyataan,



SANAYASA SAFADAMINI

NIM. 2210211220026

MOTO

“ Jangan takut gagal, takutlah untuk tidak mencoba “

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, atas segala nikmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga Karya Ilmiah Skripsi yang sederhana ini dipersembahkan dan diperuntukan bagi orang-orang yang senantiasa kebersamai :

Orang Tua Tercinta

Terimakasih saya Saya ucapkan sebesar-sebarnya kepada Papah dan Mamah tercinta **Ahmad Rosyadi dan Siti Samsiah**, yang telah membesarkan, mendidik, dan membimbing dengan penuh kesabaran dan kasih sayang. Terimakasih atas segala doa, dukungan, dan pengorbanan yang tiada henti diberikan.

Saudari Tersayang

Terimakasih kepada saudari tersayang **Halizah Rosyadi**, atas dukungan moral, semangat, dan dorongan yang diberikan. Kebersamaan kita adalah kekuatan yang membuatku pantang menyerah dalam menghadapi setiap tantangan.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih banyak kepada ibu **Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.** yang telah memberikan bimbingan, nasehat, serta dukungannya hingga dapat diselesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.

RINGKASAN

Sanayasa Safadamini, Desember 2025 **PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Pembimbing: Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

Pertanahan merupakan suatu kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk mengatur keterhubungan hukum antara individu dan tanah. Dalam pertanahan, objek yang sangat penting meliputi tanah dan pemegang haknya, sehingga tanah dapat dijelaskan sebagai hak fundamental untuk menguasai wilayah negara, yang mencakup hak-hak terkait permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah. Tanah tersebut dapat memiliki, diberikan kepada individu, dipegang secara kolektif, atau dimiliki oleh entitas hukum.

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan hukum yang timbul antara dua pihak atau lebih terkait penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Sengketa ini umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan status hak atas tanah, tumpang tindih sertifikat, perbedaan batas wilayah, alih fungsi lahan, serta klaim kepemilikan yang saling bertentangan. Sengketa pertanahan dapat melibatkan individu, badan hukum, maupun pemerintah, dan penyelesaiannya ditempuh melalui mekanisme nonlitigasi seperti musyawarah dan mediasi, maupun litigasi melalui pengadilan guna memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Penelitian ini memusatkan perhatian pada proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, dengan melihat pada upaya penyelesaian secara nonlitigasi melalui proses mediasi. Penelitian ini mengkaji tahapan dan prosedur penyelesaian sengketa yang diterapkan secara formal, dan juga menelaah secara mendalam peran dan tanggung jawab pejabat pertanahan dalam memfasilitasi para pihak yang bersengketa dengan strategi bagus diterapkan untuk mencapai kesepakatan. Dalam menghadapi berbagai kendala yang

muncul, baik yang bersifat hukum maupun teknis, seperti ketidakjelasan batas tanah, tumpang tindih sertifikat, hambatan administratif dalam pelaksanaan mediasi, Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin diharapkan dapat menyelesaikan dengan baik. Dengan menggunakan pendekatan empiris, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran nyata tentang efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, serta sejauh mana proses tersebut mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat yang terlibat dalam sengketa.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan Kepala Seksi V dan salah satu Staff Seksi V Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, observasi lapangan, dan studi kepustakaan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk menggambarkan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan serta mengidentifikasi kendala penentu keberhasilan dan kegagalannya.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang pada dasarnya dilaksanakan secara administratif dan nonlitigasi dengan mengedepankan asas musyawarah dan keadilan. Melalui tahapan yang sistematis, mulai dari penerimaan aduan, verifikasi data, penelitian lapangan, hingga upaya mediasi antar pihak, Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin berperan aktif dalam mencari solusi damai bagi para pihak yang bersengketa, namun apabila tidak menemukan solusi damai maka dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin akan menyarankan kepada para pihak untuk melakukan upaya hukum di luar dari Kantor Pertanahan. Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin berupaya mewujudkan penyelesaian sengketa pertanahan yang transparan, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin masih menghadapi sejumlah kendala utama di lapangan ketika menangani kasus sengketa tanah meliputi kurangnya itikad baik dari para pihak yang bersengketa yang mempertanahankan keinginan masing-

masing, ketidaklengkapan data dan dokumen, selain itu tidak menutup kemungkinan tidak hadirnya para pihak atas panggilan yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.

Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020 Pasal 49 menyebutkan dengan baik bahwa Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Kantor Pertanahan memiliki Tim Penanganan yang terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan sebagai penanggung jawab, Kepala Seksi V sebagai ketua, pejabat fungsional di Bidang V sebagai sekretaris merangkap anggota, lalu Kepala Seksi/Kepala Subbagian Tata Usaha di lingkungan Kantor Pertanahan dan pejabat dari instansi terkait sebagai anggota, pembentukan Tim Penanganan ini ditetapkan dengan keputusan Kepala Kantor Pertanahan.

Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang diterapkan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin sesuai dengan prosedur aturan Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Sebagaimana yang tertuliskan dalam Permen ATR/BPN No.21 Tahun 2020 Pasal 1 ayat 11, yaitu menyebutkan bahwa mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Sesuai kewenangan dan/atau mediator pertanahan.

Sanayasa Safadamini, Desember 2025 **PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Pembimbing: Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

ABSTRAK

Sengketa pertanahan menjadi masalah yang kompleks di Kota Banjarmasin karena sering melibatkan kepemilikan tanah yang tumpang tindih, batas yang tidak jelas, dan kepentingan ekonomi yang berbeda. Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin memfasilitasi penyelesaian sengketa tersebut melalui mekanisme nonlitigasi berupa mediasi. Mekanisme mediasi meliputi tahapan mulai dari penerimaan pengaduan, verifikasi dokumen, hingga pemanggilan pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama. Pejabat pertanahan berperan sebagai fasilitator dan mediator untuk membantu menyelesaikan konflik secara adil dan cepat.

Efektivitas mediasi dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain kesadaran dan kepatuhan para pihak terhadap prosedur, kelengkapan dokumen pertanahan, serta kemampuan aparat dalam menangani sengketa. Kendala yang ditemui dalam proses mediasi meliputi perbedaan persepsi hukum, tumpang tindih dokumen, serta keterbatasan sumber daya dan pengalaman pejabat pertanahan. Meski demikian, sebagian besar sengketa berhasil diselesaikan melalui mediasi, sehingga proses ini menjadi alternatif yang efektif dibandingkan litigasi di pengadilan.

Upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi memberikan keuntungan berupa penyelesaian yang lebih cepat, biaya lebih rendah, tetap menjaga hubungan sosial antar pihak, dan menjamin kepastian hukum serta perlindungan hak atas tanah. Untuk meningkatkan efektivitasnya, diperlukan penguatan kapasitas aparat, administrasi pertanahan yang lebih baik, serta sosialisasi hukum kepada masyarakat.

Kata Kunci : sengketa pertanahan, Kantor Pertanahan, mediasi, penyelesaian nonlitigasi

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayang-Nya, sehingga dapat terselesaikan penelitian yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Studi di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin". Peneliti menyadari bahwa Penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu Peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan setulus-tulusnya kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam berbagai hal.
2. Orang Tua saya tercinta, **Ahmad Rosyadi dan Siti Samsiah** yang telah memberikan kasih sayang yang cukup, bantuan moral dan material sejak saya kecil sampai sekarang, yang telah senantiasa sabar membina saya. Terima kasih untuk doa kalian di setiap langkah yang penulis selama ini jalani.
3. Saudari yang saya sayangi, teman satu kamar yang menghibur saya dikala jenuh, yang selalu mengerti bagaimana keadaan saya terimakasih Halizah Rosyadi.
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H. selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah bersedia memberikan layanan secara akademik maupun administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini serta memberikan pengalaman yang sangat berharga selama mengenyam studi di fakultas hukum.
6. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Dosen Pembimbing peneliti yang sangat berjasa, penuh kesabaran dan

senantiasa menyertai peneliti dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.

7. Yang terhormat lagi amat terpelajar Ibu Zakiyah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing akademik yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan perhatiannya dalam menyusun rencana studi hingga selesainya perkuliahan yang peneliti jalani.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa dalam memberikan banyak ilmu pengetahuan baru yang belum peneliti ketahui sebelumnya.
9. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam hal akademik perkuliahan.
10. Kepada teman-teman selama perkuliahan Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada Grace Amazela Oeyadi, Alpina Damayanti, Munatiara, Gt Alya Fathia Farrah. Terima kasih sudah membantu dan menemani selama menjalani perkuliahan dan menjadi teman yang selalu berbagi semangat dan canda tawanya di sela sela hecticnya perkuliahan, hecticnya tugas yang banyak, hectic ujian, dan stress lainnya. Teman-teman yang telah menjadi penyemangat terbesar dalam perjalanan penyelesaian skripsi ini. Tanpa canda dan tawamu, perjalanan ini terasa lebih berat.
11. Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada Rafly Arditya Chandra, seseorang yang menjadi salah satu penyemangat dalam perjalanan penyelesaian skripsi ini. Terima kasih untuk setiap kesabaran dalam menghadapi segala mood penulis, antar jemput disaat senggang, serta dukungan yang tidak pernah putus di kala bahagia maupun di kala titik terendah penulis. Terima kasih sudah telah mendengarkan segala keluh kesah dan selalu percaya bahwa penulis dapat menyelesaikan ini. Terima kasih telah hadir.
12. Kepada teman-teman dekat saya Rizka, Jenny, Ayi, Aya, Wawa, Nayya, Kadek, Risha, Enjel, Enpe, Farrah, Jihan dan juga teman – teman yang tidak bisa saya sebut satu persatu terima kasih telah menjadi tempat curhat di setiap fase pembuatan skripsi ini. Terima kasih untuk setiap tennis, nongkrong, dan canda

tawanya disaat penulis merasa buntu. Kalian selalu ada dengan semangat dan tawa yang menghibur. Tanpa penyemangatmu, perjalanan ini terasa lebih berat.

13. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada tante Siti Holipah alias mama omar, sudah memberikan semangat serta mendengarkan curhatan penulis selama menulis skripsi hingga selesai, dan menjastipkan barang barang yang membuat penulis bersemangat.

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, Karena itu dengan penuh sukacita 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 mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, Desember 2025

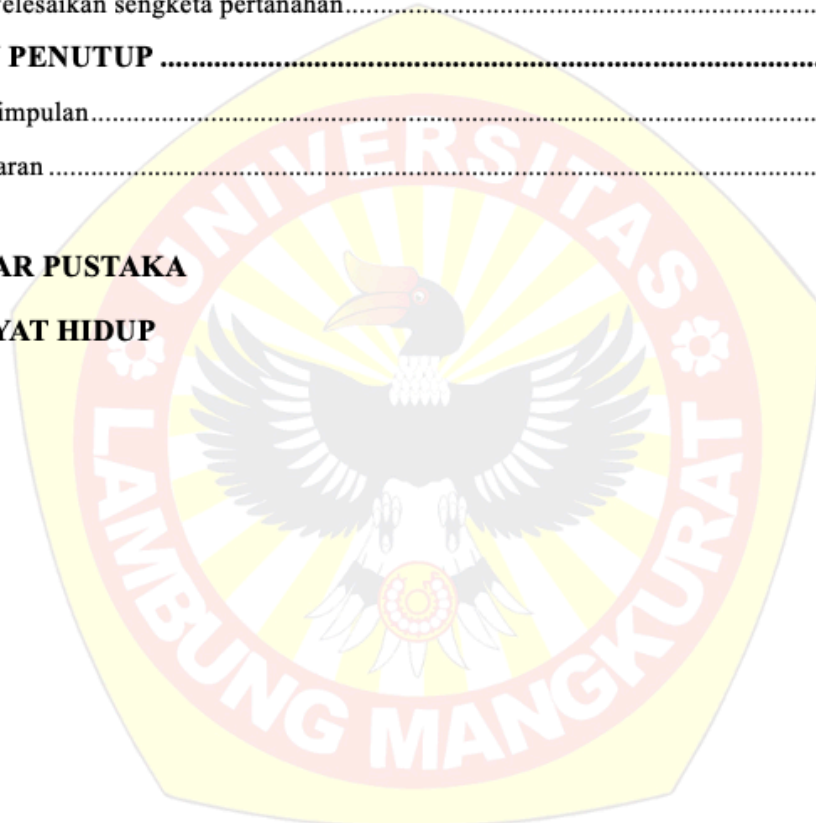


Sanayasa Safadamini

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	vii
MOTO.....	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Keaslian Penelitian	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Pengertian Hukum Pertanahan	9
B. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	14
C. Pengertian dan Kedudukan Badan Pertanahan Nasional.....	21
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Jenis Penelitian	24
B. Sifat Penelitian.....	24
C. Pendekatan Penelitian	25
D. Lokasi Penelitian	25
E. Jenis dan Sumber Data.....	25
F. Teknik Pengumpulan Data.....	26
G. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	26

G. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	26
H. Pengolahan dan Penyajian Data	27
I. Teknik Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarmasin.....	28
B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin.....	36
C. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.....	45
BAB V PENUTUP	49
A. Simpulan.....	49
B. Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pencegahan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional