

TESIS

**PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
BERBASIS NILAI KEADILAN**



Disusun Oleh :

**SAHARUDDIN
2220216310065**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

BANJARMASIN

AGUSTUS 2024

**PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM
PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
BERBASIS NILAI KEADILAN**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Disusun Oleh :

**SAHARUDDIN
2220216310065**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
AGUSTUS 2024**

Tesis ini telah diperiksa dan disetujui

Pada tanggal Agustus 2024

PEMBIMBING

**Prof. Dr. Suprpto, S.H.,M.H
NIP.19810517 200501 1 001**

**Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Prof.Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum**

**Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 19750615b200312 1 001**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Saharuddin, S.H

NIM : 2220216310065

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK
MILIK ATAS TANAH BERBASIS NILAI KEADILAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Agustus 2024

Yang membuat Pernyataan

Saharuddin, S.H

RINGKASAN

PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERBASIS NILAI KEADILAN

Penyelesaian sengketa pertanahan biasa dilakukan secara litigasi maupun non litigasi akan tetapi keduanya belum menjamin kepastian hukum antar pihak yang berkonflik. Adapun tujuan dari penelitian disertasi ini ialah untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia saat ini belum berbasis nilai keadilan. Untuk mengkaji dan menganalisis kelemahan penyelesaian sengketa pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia.

Penelitian ini menggunakan paradigma konstruktivisme dengan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dengan meneliti data sekunder dan data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan serta metode deskriptif kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif. Teori hukum yang digunakan yakni teori keadilan, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Berdasarkan temuan penelitaian tesis ini, ditemukan bahwa :

(1) Penyelesaian sengketa tanah bisa diselesaikan melalui jalur nonlitigasi melalui BPN dan litigasi melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 dalam hal Penanganan dan Penyelesaian sengketa atas tanah, BPN berperan sebagai mediator bukan sebagai pemutus dalam menyelesaikan kasus pertanahan diantara para pihak. Penyelesaian di Pengadilan dalam kasus Putusan PN Banjarmasin No 4/Pdt.G/2018/PN

Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor 17 Tahun 1969 namun Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakan Putusan tersebut dan melaporkan ke polda kalsel.

(2) kelemahan penyelesaian sengketa tanah yang pertama : struktur hukum, menyalahgunakan tugas dan wewenang sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah dan hakim yang menangani perkara tanah menggunakan hukum acara HIR/RBg dibuat untuk mempertahankan hukum materilnya yaitu KUHPerdara yang berkonsep hukum barat, bukan untuk mempertahankan UUPA yang berkonsep hukum adat. Kedua substansi hukum yakni PERMEN Nomor 21 Tahun 2020 BPN hanya sebagai mediator dan Putusan Hakim yang eksekusinya dikembalikan ke pihak BPN serta yang ketiga faktor budaya hukum masyarakat dimana tingkat kesadaran hukum masyarakat tidak memiliki iktikad untuk penyelesaian sengketa pertanahannya.

(3) Pasal 44 ayat (5) dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Dan membentuk badan peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Sengketa pertanahan, UUPA, Pengadilan Pertanahan.

PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERBASIS NILAI KEADILAN

ABSTRAK

Oleh :

Saharuddin:¹, Suprpto:²

Magister Kenotariatan Universitas Lambung mangkurat Banjarmasin.

Sengketa pertanahan adalah perselisihan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Penyelesaian sengketa pertanahan biasa dilakukan secara litigasi maupun non litigasi akan tetapi keduanya belum menjamin kepastian hukum antar pihak yang berkonflik. Adapun tujuan dari penelitian disertasi ini ialah untuk mengkaji dan menganalisis penyelesaian sengketa hukum pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia saat ini belum berbasis nilai keadilan. Untuk mengkaji dan menganalisis kelemahan penyelesaian sengketa pemegang hak milik atas tanah dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian ini menggunakan paradigma konstruktivisme dengan metode pendekatan *juridis sosiologis* dengan meneliti data sekunder dan data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan serta metode deskriptif kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif. Teori hukum yang digunakan teori keadilan, teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Berdasarkan temuan penelitian disertasi ini, ditemukan bahwa (1) penyelesaian sengketa tanah bisa diselesaikan melalui jalur nonlitigasi melalui BPN dan litigasi melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 dalam hal Penanganan dan Penyelesaian sengketa atas tanah BPN berperan sebagai mediator bukan sebagai pemutus dalam menyelesaikan kasus pertanahan diantara para pihak. Penyelesaian di Pengadilan dalam kasus Putusan PN Banjarmasin No 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI memerintahkan Kantor BPN Kota Banjarmasin untuk mengembalikan SHM Nomor 17 Tahun 1969 namun Kepala Kantor BPN Kota Banjarmasin tidak juga melaksanakannya Putusan tersebut dan melaporkan ke polda kalsel. (2) kelemahan penyelesaian sengketa tanah yang pertama struktur hukum, menyalahgunakan tugas dan wewenang sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah dan hakim yang menangani perkara tanah menggunakan hukum acara HIR/RBg dibuat untuk

¹ Laporan Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020, Hal. 26

² Laporan Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020, Hal. 26

mempertahankan hukum materilnya yaitu KUHPerdara yang berkonsep hukum barat, bukan untuk mempertahankan UUPA yang berkonsep hukum adat. Kedua substansi hukum yakni PERMEN Nomor 21 Tahun 2020 BPN hanya sebagai mediator dan Putusan Hakim yang eksekusinya dikembalikan ke pihak BPN serta yang ketiga faktor budaya hukum masyarakat dimana tingkat kesadaran hukum masyarakat tidak memiliki iktikad untuk menyelesaikan sengketa pertanahannya. (3) Pasal 44 ayat (5) dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian. Dan membentuk badan peradilan khusus yang menangani sengketa pertanahan.

Kata Kunci: Sengketa pertanahan, UUPA, Pengadilan Pertanahan.

**SETLEMENT OF LEGAL DISPUTES OF PROPERTY HOLDERS ON JUSTICE VALUE
BASED LAND**

By :

Saharuddin, Suprpto
Master of Notarial Studies Lambung Mangkurat Banjarmasin University

ABSTRACT

Land disputes are disputes between individuals, legal entities, or institutions that do not have a wide impact. Settlement of land disputes can be carried out by litigation or non-litigation, but both have not guaranteed legal certainty between the conflicting parties. The purpose of this thesis research is to examine and analyze of legal dispute resolution for holders of land ownership rights in the current Indonesian legal system that is not based on the value of justice. To examine and analyze the weaknesses of dispute resolution of land ownership rights holders in the Indonesian legal system. To reconstruct the settlement of legal disputes over land ownership rights in the Indonesian legal system based on the value of justice. This study uses a constructivism paradigm with a sociological juridical by examining secondary data and primary data by finding the legal reality experienced in the field as well as a qualitative descriptive method, namely where the data obtained are then arranged systematically so that a comprehensive picture will be obtained, where later the data will be analyzed. described descriptively. The legal theory used by the grand theory the theory of Islamic justice, middle theory is the theory of legal protection and the applied theory is the theory of legal certainty. Based on the findings of this thesis research, it was found that (1) Land dispute settlement can be resolved through non-litigation through the National Land Agency and litigation through the District Court or State Administrative Court. Ministerial Regulation Number 21 of 2020 in terms of Handling and Settlement of disputes over land BPN acts as a mediator not as a breaker in resolving land cases between the parties. The settlement in Court in the Banjarmasin District Court Decision No. 4/Pdt.G/2018/PN Bjm, was confirmed by the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia ordering the Banjarmasin City BPN Office to return SHM Number 17 of 1969 but the Head of the Banjarmasin City BPN Office did not implement the decision and report to the South Kalimantan Police. (2) the weakness of land dispute resolution, the first is the legal structure, abuse of duties and authority as officers of the National Land Agency in issuing land certificates and judges who handle land cases using the HIR/RBg procedural law made to defend the material law, namely the Civil Code which has a western legal concept, not to maintain the UUPA with the concept of customary law. The two legal substances, namely PERMEN Number 21 of 2020, the BPN only acts as a mediator and the Judge's Decision whose execution is returned to the BPN and the third is the factor of community legal culture where the level of legal awareness of the community does not have the intention to settle land disputes. (3) Article 44 paragraph (5) in the event that Mediation is reached a peace agreement is stated in a peace deed and registered by the National Land Agency of the parties in the District Court of the jurisdiction where the land is the object of the case to obtain a settlement decision. And establish a special judicial body that handles land disputes.

Keywords: Land dispute, UUPA, Land Court.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, dengan judul : “PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH BERBASIS NILAI KEADILAN”, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati saya menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Prof.Dr. Suprpto, S.H.,M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini
2. Bapak Prof. Dr. Faisal,S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Ibu Prof.Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
7. Orang Tua kami dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
8. Dr. Nurnaningsih. S.H.,M.Kn (Almh) Istri tercinta yang selama hidupnya mendampingi saya dengan sepenuh hati
9. Anak-anak kami tercinta ; Arya Depanegara, Rayhan Dwie Depanegara, Deana Ardele Anevay Depanegara yang selalu setia menemani saya.
10. Semua saudara kami yang selalu memberikan support dalam kegiatan kami sehari-hari.

11. Dan semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Agustus 2024

Saharuddin, S.H

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
E. Manfaat Penelitian	15
F. Tinjauan Pustaka	16
1. Tinjauan konseptual	17
2. Tinjauan teoritik	33
G. Metode Penelitian	38
1. Jenis penelitian	38
2. Tipe penelitian	39
3. Sifat penelitian	39
4. Pendekatan penelitian	40
5. Jenis bahan hukum	41
6. Teknik pengumpulan bahan hukum	42
7. Pengolahan dan analisis bahan hukum	43
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	43

**BAB II PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA**

A. Sengketa Pertanahan	45
B. Alur Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia	51
1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Badan Peradilan..	51
2. Mekanisme di Luar Pengadilan	63
C. Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah di Banjarmasin.....	76
1. Pengadilan	76
2. Badan Pertanahan Nasional.....	83

**BAB III Kelemahan-Kelemahan Penyelesaian Sengketa Hukum Pemegang
Hak Milik Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia**

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa.....	107
1. Umum.....	108
2. Khusus.....	113
B. Faktor hambatan penyelesaian sengketa tanah.....	105
1. Struktur Hukum (<i>legal structure</i>).....	115
2. Substansi Sistem Hukum (<i>legal substance</i>),	
3. Budaya Hukum	130

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	126
B. Saran	128

DAFTAR PUSTAKA