

**ANALISIS HUKUM TERHADAP HAK MILIK TANAH DALAM KASUS  
SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN  
MENTERI AGRARIA/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 21  
TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS  
SENGKETA PERTANAHAN**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Oleh:**

**BAGAS PAMUNGKAS**

**C100200154**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2024**

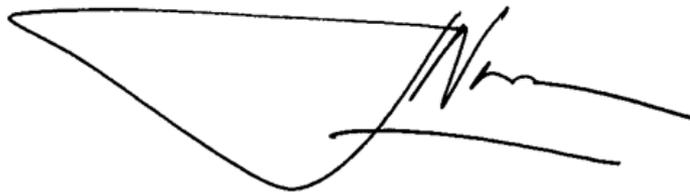
## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Dosen Pembimbing Skripsi**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'N' followed by several smaller, connected strokes that form the rest of the name.

**(Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

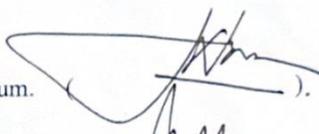
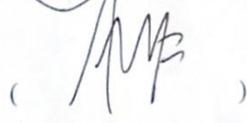
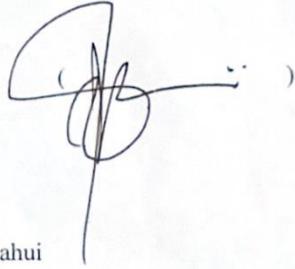
Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pada

Hari : *Senin*

Tanggal : *11 November 2024*

Dewan Penguji Skripsi

1. Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum. (  ).  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Arief Budiono, S.H., M.H (  )  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Moh. Indra Bangsawan, S.H., M.H (  )  
(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H

NIDN. 0026126801

## **SURAT PERNYATAAN**

Nama : Bagas Pamungkas

NIM : C100200154

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 29 Oktober 2024

Yang membuat pernyataan



Bagas Pamungkas

C100200154

## **MOTTO**

*"Jangan engkau bersedih, sesungguhnya Allah bersama kita."*

*(Q.S At-Taubah:40)*

“Tetaplah berbuat baik meskipun kamu tidak diberlakukan dengan baik”

(H.R.D. Hendro Suwarno)

“Jangan pernah mendahului salah, apalagi berbuat salah”

(H.R.D. Hendro Suwarno)

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Alm. Bapak Sartu yang merupakan ayah saya, terimakasih sudah merawat dengan sepenuh hati dan memberikan Pelajaran serta kisah hidup yang sangat bermakna dalam kehidupan saya. Ayah terimakasih sudah mengajarkan banyak hal kepada saya, Tetapi ayah lupa mengajarkan saya untuk hidup tanpanya.
2. Kepada Nenek Sumarni tersayang terimakasih sudah menjadi orang tua kedua kepada saya yang sudah mendidik dan merawat saya sejak kecil dengan penuh kasih sayang. Terima kasih atas doa dan nasehat yang telah engkau berikan, berkat bimbinganmu saya dapat melalui lika-liku kehidupan hingga saat ini, terimakasih nenek semoga engkau selalu diberikan Kesehatan dan Panjang umur.
3. Kepada Ibu Oky Indriastuti, S.pd., M.pd. terimakasih sudah melahirkan saya dan memberikan kasih sayang yang tiada batasnya. Terimakasih sudah mendidik dan menggantikan peran ayah dalam kehidupan saya. Mungkin kata maaf dan ucapan terimakasih tidak dapat membayar semua Lelah dan letihmu saat membesarkan saya, semoga sehat dan Panjang umur untukmu ibu.
4. Keluarga besar Trah Tukiyo Setyo Sumarno, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terima kasih atas doa dan dukungannya sehingga saya dapat sampai dititik ini.
5. Saudara-saudara seasuhan saya di S-H Winongo terutama kepada saudara tua yang telah memberikan saya arahan, ajaran keselamatan di dunia dan di akhirat

serta saya ucapkan terimakasih banyak atas jasa kalian mendidik saya hingga sampai saat ini.

6. Terakhir untuk diri saya sendiri, Bagas Pamungkas. Terima kasih telah berjuang dan bertahan hingga saat ini, dan bertanggung jawab untuk menyelesaikan sampai akhir. Tidaklah mudah untuk mencapai hingga titik ini, semoga dengan ini ilmu yang saya dapatkan dapat bermanfaat untuk orang lain.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas rahmat dan hidayahnya, penulis diberikan kelancaran dalam berpikir, bertindak dan kekuatan lahir dan batin sehingga dengan segala kekurangan dan keterbatasan dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Hak Milik Tanah Dalam Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Sengketa Pertanahan” ini tepat dengan waktu, Skripsi ini ditulis sebagai bagian dari Tugas Akhir dalam menjalani perkuliahan untuk mencapai gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak yang terlibat yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu memberikan arahan dan kebaikan guna mamajukan mahasiswa.
2. Bapak Andria Luhur Prakoso. S.H., M.Kn., selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing saya yang sudah memberikan arahan, kritik, dan saran, terimakasih sudah membimbing dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga ibu selalu sehat dan diberi umur Panjang.

4. Bapak/Ibu Dosen dan Staff fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah senantiasa memberikan ilmu dan memberi arahan kepada penulis guna menyelesaikan administrasi dan hal-hal yang dibutuhkan.
5. Nenek Sumarni yang selalu memberikan nasehat dan motivasi kepada saya, terimakasih selalu mengajarkan saya hal-hal baik selama ini.
6. Ibu Oky Indriastuti, S.Pd., M.Pd. yang tiada henti mendoakan saya dan memberi kasih sayang yang tiada batasnya, terimakasih atas nasehat dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Keluarga besar Trah Tukiyo Setyo Sumarno yang selalu mendukung dan memberikan doa kepada saya guna menjadi orang yang berhasil.
8. Keponakan saya Arkana Axelle terimakasih sudah menjadi penyemangat dan menjadi penghibur saat saya letih dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu Tunjung Sinta Sari, S.H. selaku narasumber dalam skripsi saya terimakasih sudah memberikan jawaban guna memperlancar saya untuk mngerjakan skripsi ini.
10. Saudara-saudara seasuhan saya di S-H winongo terutama saudara tua yang telah membimbing dan memberi arahan guna saya menjadi manusia yang berbudi luhur.
11. Kepada semua pihak yang terlibat penulis ucapkan terima kasih sudah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

## ABSTRAK

Setiap permasalahan sengketa tanah memiliki unsur yang berbeda antara tiap sengketa yang terjadi. Penulis ingin mengetahui bagaimana sengketa antara SHM 804 dan SHM 131 yang terjadi di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional serta bagaimana proses penyelesaian tersebut jika dilihat dari hukum positif yang berlaku. Keberhasilan proses mediasi yang diusakan oleh Badan Pertanahan Nasional Klaten pada kasus pertanahan ini dapat dijadikan acuan para pihak yang mempunyai permasalahan tanah serupa di Indonesia. Berdasarkan tujuan penulis tersebut, penelitian ini terbagi menjadi dua rumusan masalah yaitu 1) Apakah sistem penyelesaian dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten Sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020?, 2) Bagaimana perlindungan Hukum bagi masyarakat apabila terjadi sengketa hak atas tanah?. Penulisan penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian hukum mengenai implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Hasil dari penelitian ini yaitu PERMEN ATR/Badan Pertanahan Nasional No 21/2020 memberikan perlindungan hukum dan dapat menyelesaikan sengketa SHM 804 dan SHM 131 di Desa Kepanjen, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten.

**Kata Kunci:** Sengketa Pertanahan, Perlindungan Hukum, Analisis Kasus

## ABSTRACT

*Every land dispute problem has different elements between each dispute tahunat occurs. Tahune autahunor wants to know how tahune dispute between land title certificates number 804 and 131 tahunat occurred in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency can be resolved by National Land Affairs Agency and how tahune settlement process is viewed from tahune applicable positive law. Tahune success of tahune mediation process carried out by Klaten National Land Affairs Agency in tahunis land case can be used as a reference for parties who have similar land problems in Indonesia. Based on tahune autahunor's objectives, tahunis research is divided into two problem formulations, namely 1) Is tahune settlement system in disputes over ownership of land rights in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency in accordance with tahune Regulation of tahune Minister of Agrarian Affairs / National Land Affairs Agency Number 21 of 2020?, 2) How is legal protection for tahune community in tahune event of a dispute over land rights? Tahune writing of tahunis research uses empirical juridical methods, namely legal research on tahune implementation of normative legal provisions directly on each specific legal event tahunat occurs in society. Tahune result of tahunis research is tahunat Minister of Agrarian Affairs / National Land Affairs Agency No. 21/2020 provides legal protection and can resolve SHM 804 and SHM 131 disputes in Kepanjen Village, Delanggu District, Klaten Regency.*

**Keywords:** *Land Dispute, Legal Protection, Case Analysis*

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
PERSEMBAHAN .....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Skripsi .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Penelitian Terdahulu .....	19
B. Perkembangan Kasus Sengketa Tanah dan Pengaturannya di Indonesia .....	26
C. Tjauan Umum tentang Hak Milik Atas Tanah.....	28
1. Pengertian Hak Milik .....	28
2. Pengertian Subjek Hak Milik .....	29
3. Pengertian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA .....	30
4. Pengertian Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.....	31
5. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	35
D. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah.....	36
1. Pengertian Sengketa Tanah .....	36
2. Penyebab Terjadinya Sengketa.....	37
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah .....	38

4.    Kewenangan Lembaga Badan Pertanahan Nasional dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan .....	44
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A.    Hasil Penelitian .....	47
1.    Hasil Wawancara.....	47
B.    Sistem Penyelesaian Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	51
C.    Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Jika Terjadi Sengketa Hak Atas Tanah ..	68
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>93</b>
A.    Kesimpulan .....	93
B.    Saran .....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>
<i>Lampiran .....</i>	<i>105</i>