

**ANALISA PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN LAHAN HAK  
GUNA USAHA OLEH MASYARAKAT MELALUI MEDIASI PADA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**ANGGIAT MAKBUL TARIHORAN  
NPM : 71220123045**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata**



**MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

**ANALISA PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN LAHAN  
HAK GUNA USAHA OLEH MASYARAKAT MELALUI MEDIASI  
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
KUTAI KARTANEGARA**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)  
pada Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sumatera Utara*

Oleh :

**ANGGIAT MAKBUL TARIHORAN  
NPM : 71220123045**

**Program Studi/Konsentrasi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata**

Medan, April 2024

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr. Danialsyah, S.H.,M.H)

(Dr. Ibnu Affan S.H.M.Hum)

**ANALYSIS OF COMMUNITY RESOLUTION OF LAND CONTROL  
DISPUTES WITH USE RIGHTS THROUGH MEDIATION AT  
THE KUTAI KARTANEGARA DISTRICT LAND OFFICE**

**Anggiat Makbul Tarihoran \***

**Dr. Danialsyah, S.H.,M.H \*\***

**Dr. Ibnu Affan S.H.M.Hum \*\*\***

*Land has a very important meaning in human life, because land is a basic need in human life. The problems in this thesis are how to regulate legal arrangements for resolving HGU land tenure disputes by the community through mediation according to legal provisions in Indonesia, how to resolve HGU tenure disputes by the community through mediation by the Kutai Kartanegara Regency Land Office, what are the obstacles in resolving HGU tenure disputes by the community through mediation by the Kutai Kartanegara Regency Land Office*

*The research carried out is normative research and is supported by empirical juridical data, namely conducting interviews with the Head of the Public Information Services Subdivision of the Kutai Kartanegara Regency Land Office. The data analysis used is qualitative data.*

*The legal arrangements for settling HGU land through mediation at the Kutai Kartanegara Regency Land Land Office are guided by Decree of the Head of BPN RI No. 34 of 2007 concerning Mediation Implementation Mechanisms which provides direction on steps for handling and resolving land issues. The procedure for resolving land disputes through mediation at the Kutai Kartanegara Regency Land Office is to call the parties separately to find out the wishes of each party. After summoning the parties, they separately check the data, both physical data and juridical data.*

*Based on the discussion, it was concluded that the obstacle in the mediation process at the Kutai Kartanegara Regency Land and Land Office was the absence of the disputing parties, the lack of good faith from each disputing party. An effort to overcome obstacles is to attempt the mediation process more than once.*

**Keywords: Dispute, Land, Mediation**

*\*Students of the Law Studies Program at the Islamic University of North Sumatra.*

*\*\*Supervisor I of the Legal Studies Program at the Islamic University of North Sumatra*

*\*\*Supervisor II of the Legal Studies Program at the Islamic University of North Sumatra*

**KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Tuhan YME atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara”**.Tesis ini dimaksudkan untuk untuk memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa proses tersusunnya tesis ini tidak terlepas dari segala bantuan yang telah diberikan oleh banyak pihak dan pada kesempatan ini penulis mengungkapkan rasa penghargaan dan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara sekaligus sebagai Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu.
2. Bapak Prof. Dr. Mustamam, M.Ag selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara.
3. Bapak Dr.Tajuddin Noor, SH.M.Hum. Sp.N selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
4. Bapak Dr. Ibnu Affan S.H.M.Hum sebagai Pembimbing II yang telah memberikan masukan dan saran dalam pembuatan tesis ini, sehingga dapat diselesaikan tepat waktu
5. Seluruh Dosen pengajar beserta para staff yang terlibat dalam Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sumatera Utara yang telah banyak

memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat serta segala bantuannya kepada penulis.

6. Kedua orang tua yang telah membesarkan dan mendidik penulis dari kecil hingga dewasa yang senantiasa memberikan doa dan dukungan hingga saat ini, Mereka memiliki peran yang sangat penting dan tak terhingga, rasanya ucapan terima kasih saja tidak akan pernah cukup untuk menggambarkan wujud penghargaan penulis;
7. Keluarga penulis dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis hanya dapat mendo'akan, semoga Tuhan YME memberikan limpahan rahmat dan berkahnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuannya selama ini. Segala kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka. Semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, April 2024  
Penulis

**Anggiat Makbul Tarihoran**

**DAFTAR ISI**

**Halaman**

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Kerangka Teori dan Konsep.....	11
1. Kerangka Teori.....	11
2. Kerangka Konsep .....	24
E. Asumsi.....	26
F. Keaslian Penelitian .....	27
G. Metode Penelitian .....	30
1. Sifat Penelitian .....	30
2. Metode Pendekatan.....	31
3. Alat Pengumpulan Data.....	32
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	34
5. Analisis Data .....	35
<b>BAB II : PENGATURAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN LAHAN HGU OLEH MASYARAKAT SECARA MEDIASI MENURUT KETENTUAN HUKUM DI INDONESIA.....</b>	<b>36</b>
A. Sengketa Hak Atas Tanah.....	36
B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi.....	46
C. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan Melalui Mediasi	

.....	56
1. Pengaturan Hukum Yang Mengatur Tentang Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Pada Kantor Pertanahan.....	56
2. Prinsip Hukum Penyelesaian Tanah Melalui Mediasi .....	69
D. Kekuatan Hukum Penyelesaian Sengketa HGU Melalui Mediasi .....	72
<b>BAB III : PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN HGU OLEH MASYARAKAT MELALUI MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA .....</b>	<b>77</b>
A. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara Dalam Melaksanakan Mediasi Untuk Menyelesaikan Sengketa HGU .....	77
B. Penerapan Mediasi Dalam Sengketa HGU Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara ...	84
C. Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa HGU Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara.....	90
<b>BAB IV : HAMBATAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN HGU OLEH MASYARAKAT MELALUI MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA .....</b>	<b>98</b>
A. Pelaksanaan Mediasi Pada Sengketa HGU di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara.....	98
B. Faktor Penghambat Dalam Menyelesaikan Sengketa HGU Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara.....	106
C. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara Mengatasi Kendala Penyelesaian Sengketa HGU Melalui Mediasi .....	111
<b>BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>117</b>
A. Kesimpulan .....	117

B. Saran .....	118
----------------	-----

**DAFTAR PUSTAKA.**



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

-----; *Beberapa Aspek Tentang Agraria, Seri Hukum Agraria V*, Alumni, Bandung, 2015.

-----; *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Akademik Persindo, Jakarta, 2014

Anshari, Jamil, *Mengungkap Permasalahan Pertanahan di Propinsi Sumatera Utara*, USU Press, Medan, 2015.

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013.

-----; *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013.

Daliyo, J.B. *Pengantar Hukum Indonesia*, Buku Panduan Mahasiswa, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012.

Dewa, Muh. Juhfri, *Hukum Administrasi Negara Dalam Perspektif pelayanan Publik*, Unhalu Perss, Kendari, 2011.

Hadjon, Philipus M. *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, 2011.

-----; *Pengertian- Pengertian Dasar tentang Tindak Pemerintahan (bestuurshandeling)*, Djumali, Surabaya, 2015

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2017.

-----; *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2013.

-----; *Hukum Agraria*, Badan Penerbi IBLAM, Jakarta, 2015.

Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, 2012.

- Indroharto., *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2014.
- Lubis, M. Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Marbun, SF. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011.
- ; *Peradilan Tata Usaha Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2018.
- Mertoskusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yoayarkta, 2018
- Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Nasution, Lutfi I, *Menuju Keadilan Agraria*, Akatiga, Bandung, 2002
- Nata, Menggala, Hasran Basri, dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015.
- Noor, Aslan, *Konsep hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2016
- Perlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2019.
- ; *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2013
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013.
- Prodjohamidjojo, Martiman, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2016
- Rusmadi, Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2011.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Sangaji, Z.A. *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2015

- Setiawan, Yudhi, *Instrumen Hukum campuran (gemeenschapelijkrecht) dalam Konsolidasi Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Siregar. Tampil Anshari, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat FH. USU, Medan, 2011.
- Soehino, *Asas-Asas Hukum Tata pemerintahan*, Liberty, Yogyakarta, 2019.
- Soemardjono, Maria, *Puspita Serangkum Aneka masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Grafindo, 2016.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Soimin, Soeharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2012
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015.
- Suryabrata, Samadi, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2011.
- Sumindo, Y.W. dan Ninik Widyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, cetakan I, Bumi Aksara, Jakarta, 2018.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2018.
- Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Sutiyoso, Bambang, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Penerbit Citra Media, Yogyakarta, 2016.
- Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahan*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2016.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2013.

Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012

Yamin. Muhammad, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2014.

-----; *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2013.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

## **B. Internet**

Hukum Online.Com, "Penyelesaian Kasus Pertanahan", diunduh melalui <https://www.hukumonline.com>, diakses Kamis 4 April 2024 Pukul 08.00 Wib.

## **C. Jurnal**

Boboy, Juwita Tarochi, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin*, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020).

Listijowati, "Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No. 1 (2019).

Pahlefi, *Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Agraria*, Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25, (Maret 2017).

Palilingan, Toar N. dan Harly Stanly Muaja, "Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan", *Lex Privatum* Vol. VIII/No. 4/Okt-Des/2020

Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, dalam Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan"*, Jurnal Ilmu Hukum Vol.1 Nomor 1 Maret 2018.

Rayi, Yanua Hirma dan Denny Suwondo, "Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang", Prosiding Konstelasi Ilmiah Unissula, Semarang, 23 Maret 2021

#### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penangana Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2000 tentang Lembaga Penyedia Jasa Pelayanan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup Di Luar Pengadilan.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Mahkamah Agung