



SKRIPSI

Judul:

Analisis Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah SHM
No. 303/Tanah Tinggi Ditinjau Dari Asas
Konsensualisme Dalam Perikatan

Disusun oleh:

FERNANDO
NIM. 205190067

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA PENYEROBOTAN
TANAH SHM NO. 303/TANAH TINGGI DITINJAU DARI
ASAS KONSENSUALISME DALAM PERIKATAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Fernando

NIM : 205190067

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

JAKARTA

2024

Pengesahan

Nama : FERNANDO
NIM : 205190067
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Analisis Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah SHM No. 303/Tanah Tinggi Ditinjau Dari Asas Konsensualisme Dalam Perikatan
Title : Analysis of Land Grabbing Dispute Settlement SHM No. 303/Tanah Tinggi Viewed From the Principle of Consensualism in Engagements

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19-Desember-2023.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. YUWONO PRIANTO, S.H., M.H.
3. RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

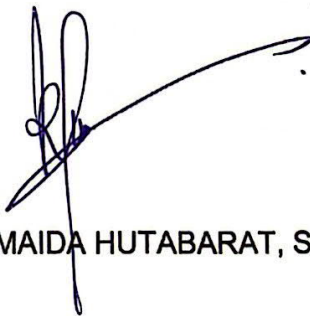
Pembimbing:
YUWONO PRIANTO, S.H., M.H.
NIK/NIP: 10288001



12/01-24

Jakarta, 19-Desember-2023

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : FERNANDO
NIM : 205190067
Program Studi : HUKUM
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah
SHM No. 303/Tanah Tinggi Ditinjau Dari Asas
Konsensualisme Dalam Perikatan

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 24-November-2023

Pembimbing:
YUWONO PRIANTO, S.H., M.H.
NIK/NIP: 10288001


12/01-24

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan jalan tengah yang menjaga keseimbangan kepentingan dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dari perspektif hukum perdata. Penelitian ini mengkaji kerangka hukum yang mengatur penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, dengan fokus pada peran hukum perdata dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam sengketa penyerobotan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris sosiologis yang menggunakan fakta-fakta empiris dari kasus hukum sebelumnya dalam suatu keputusan, serta informasi dari wawancara atau observasi langsung. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan memberikan gambaran secara faktual dan akurat mengenai fakta-fakta. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa penyerobotan tanah berdasarkan SHM No. 303/Tanah Tinggi ditinjau dari asas konsensualisme, tidak memberikan hasil yang efektif dan adanya keterbatasan tingkat pendidikan serta minimnya pengetahuan hukum terdakwa terhadap proses beracara hukum pertanahan di Indonesia menjadi salah satu faktor penghambat pada kasus penyerobotan tanah ini. Alangkah baiknya penyelesaian sengketa tanah penyerobotan tanah didahulukan menggunakan jalur APS. Apabila jalur APS tidak membuahkan hasil, langkah berikutnya yang dapat dilakukan adalah melibatkan proses gugatan perdata.

Kata Kunci: Asas Konsensualisme, Sengketa, Penyerobotan Tanah.

ABSTRACT

This research aims to find a middle way that maintains a balance of interests in resolving land grabbing disputes from a civil law perspective. This research examines the legal framework that regulates the resolution of land disputes in Indonesia, with a focus on the role of civil law in providing legal certainty for parties involved in land grabbing disputes. The research method used is sociological empirical legal research which uses empirical facts from previous legal cases in a decision, as well as information from interviews or direct observation. This research is descriptive in nature by providing a factual and accurate description of the facts. The results of this research indicate that the resolution of land grabbing disputes based on SHM No. 303/Tanah Tinggi, viewed from the principle of consensualism, does not provide effective results and the limited level of education and the defendant's lack of legal knowledge regarding the land law process in Indonesia is one of the inhibiting factors in this land grabbing case. It would be better to resolve land disputes over land grabbing first using the APS route. If the APS route does not produce results, the next step that can be taken is to involve the civil lawsuit process.

Keywords: Principle of Consensualism, Disputes, Land Grabbing.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa oleh karena rahmat-Nya dan kasih karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah SHM No. 303/Tanah Tinggi Ditinjau Dari Asas Konsensualisme Dalam Perikatan” dengan baik.

Penulisan Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan yang digunakan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Tarumanagara. Dalam kesempatan ini, penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sangat mendalam kepada orang-orang yang berkontribusi dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Tuhan Yang Maha Esa oleh karena rahmat dan kasih karunia-Nya kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M., selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
6. Bapak Yuwono Prianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini,
7. Seluruh Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mengajar dan membimbing penulis selama berada di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Ibu Nendya Dwi Hellanda, S.H., selaku advokat (*Senior Associate*) pada Luminare Law Firm, Ibu Michelle Prawira, S.H., selaku asisten legal (*paralegal*) pada kantor hukum Isidorus Danisworo Law Office (IDLO), dan Bapak Dedi Kusnadi selaku anak dari Bapak Ade Kosmaya pada kasus terkait, yang sudah menyediakan waktunya untuk melakukan wawancara dengan penulis agar penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.

9. Orang tua yang amat penulis cintai, Bapak Astaki dan Ibu Sulyani, yang sudah membiayai perkuliahan penulis agar mendapatkan gelar S1 dan merawat penulis dari kecil hingga sekarang yang tentunya tidak dapat terhitung berapa banyak uang, keringat dan kebaikan yang mereka berikan agar penulis dapat menjadi orang seperti sekarang ini.
10. Adik-adik yang penulis sayangi, Helen Ivana dan Lidya Pratiwi, yang selalu memberikan dukungan agar penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Belinda Layrenshia, S.Ked., selaku pasangan yang penulis cintai dan sayangi, yang selalu memberikan dukungan dan bantuan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, selalu memberikan dorongan mental kepada penulis bahwa penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan selalu menemani penulis dari awal hingga akhir pembuatan skripsi ini.
12. Della Savelya sebagai rekan dan juga teman seperbimbingan, yang selalu menjadi rekan seperjuangan dalam proses penulisan skripsi ini.
13. Sahabat yang penulis kasihi dan cintai, yang selalu menemani di dalam maupun di luar lingkungan kampus, Alvaro David Gabriel Dumais, Harshitha, Meidyto Nafa Perkasa, Mega Sari Tanjung, Selinasya, Timmy Setiajaya, Nugraha Budi Raharja dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis tuliskan satu per satu, yang senantiasa memberikan dukungan juga bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
14. Sahabat SMA penulis, Malvin Hariyanto, Vianto Michael Lie, Kevin Kanaka, Jacky Huang, Gunawan Tobias, yang selalu menemani penulis di saat senang maupun susah, tanpa memandang apapun.
15. Keluarga besar HTF UNTAR, yang senantiasa menemani dan juga membimbing penulis selama berada di lingkungan kampus maupun di luar kampus.
16. Kepada teman-teman seangkatan 2019, kakak tingkat, dan juga adik tingkat FH UNTAR, yang ikut mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
17. Orang-orang yang berkontribusi dalam penulisan skripsi ini yang mungkin terlewatkan oleh penulis.
18. Terakhir, penulis ingin berterima kasih kepada penulis sendiri, karena sudah mau berjuang dan berkorban dalam pembuatan skripsi ini. Perasaan campur aduk, sedih dan senang yang penulis alami selama pembuatan skripsi ini tidak akan penulis lupakan seumur hidup. Tidak mudah menyelesaikan skripsi ini, namun penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari betul bahwasanya penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis memohon maaf sebesar-besarnya dan mengharapkan kritik serta saran agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi orang yang membutuhkan atau mengalami kasus yang serupa.

Jakarta, 5 Desember 2023

Fernando

Pernyataan

Nama : FERNANDO
NIM : 205190067
Program Studi : HUKUM
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah
SHM No. 303/Tanah Tinggi Ditinjau Dari Asas
Konsensualisme Dalam Perikatan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 24-November-2023

Yang menyatakan



FERNANDO
NIM. 205190067

Daftar Isi

Cover Luar	i
Cover Dalam.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Lembar Persetujuan	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar	vi
Lembar Pernyataan	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Gambar	xii
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Singkatan	xiv
Daftar Lampiran	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	14
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	14
1. Tujuan Penelitian.....	14
2. Kegunaan Penelitian.....	15
D. Kerangka Konseptual	16
1. Kerangka Konseptual	16
E. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Sifat Penelitian	21
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	22
4. Pendekatan Penelitian.....	23
5. Teknik Analisis Data	23
F. Sistematika Penelitian.....	24
BAB II	26
KERANGKA TEORETIS.....	26

A.	Teori Tujuan Hukum.....	26
B.	Teori Hukum Progresif.....	33
C.	Teori Penyelesaian Sengketa.....	42
BAB III.....		50
DATA HASIL PENELITIAN.....		50
A.	Kasus Posisi.....	50
B.	Keterangan Para Saksi.....	55
C.	Data Hasil Wawancara.....	65
BAB IV.....		77
ANALISIS PERMASALAHAN		77
A.	Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah SHM No. 303/Tanah Tinggi.....	77
B.	Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah SHM No. 303/Tanah Tinggi Berdasarkan Asas Konsensualisme.	97
BAB V		109
KESIMPULAN		109
A.	Kesimpulan.....	109
B.	Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA		111

Daftar Gambar

Gambar 1. Peta Lokasi Objek Sengketa.....	41
Gambar 2. Lokasi Objek Sengketa	42

Daftar Tabel

Tabel 1. Linimasa Perkara	45
Tabel 2. Perbedaan Konsiliasi, Negosiasi dan Mediasi.....	82
Tabel 3. Perbandingan Upaya Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah.....	88

Daftar Singkatan

UU	: Undang-Undang.
UUD NRI 1945	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria.
ATR/BPN	: Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
JPU	: Jaksa Penuntut Umum.
PH	: Penasihat Hukum.
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
PERKAPOLRI	: Peraturan Kepolisian Republik Indonesia.
PERPU	: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
ICCPR	: <i>International Covenant on Civil and Political Rights</i> .
APS	: Alternatif Penyelesaian Sengketa.
ADR	: <i>Alternative Dispute Resolution</i> .
SHM	: Sertifikat Hak Milik.
HGB	: Hak Guna Bangunan.
HGU	: Hak Guna Usaha.
AJB	: Akta Jual Beli.
SKP2	: Surat Ketetapan Penghentian Penuntutan Berdasarkan Keadilan Restoratif.

Daftar Lampiran

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi Sebelum dan Sesudah Penggantian Judul
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 5	: Hasil Turnitin
Lampiran 6	: Surat Keterangan Publikasi Jurnal
Lampiran 7	: Jurnal yang Dipublikasi
Lampiran 8	: Surat Permohonan Survei Kepada Nendya Dwi Hellanda, S.H.
Lampiran 9	: Surat Permohonan Survei Kepada Michelle Prawira, S.H.
Lampiran 10	: Surat Permohonan Survei Kepada Dedi Kusnadi
Lampiran 11	: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 1246/Pid.B.2019/PN.Jkt.Pst.