

**ROLE MODEL PENYELESAIAN SENGKETA HAK KEPEMILIKAN
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR DAN KOTA
TANGERANG**

TESIS

Oleh

DEBORA SINTIA PANGGABEAN

2102190025



PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2023

***ROLE MODEL* PENYELESAIAN SENGKETA HAK KEPEMILIKAN
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR DAN KOTA
TANGERANG**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum
(M.H.) Pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen
Indonesia

Oleh

DEBORA SINTIA PANGGABEAN

2102190025



PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2023



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Debora Sintia Panggabean

NIM : 2102190025

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul "*Role Model* Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Tangerang" adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal

Jakarta, 7 Juni 2023



Debora Sintia Panggabean
NIM : 2102190025



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING

ROLE MODEL PENYELESAIAN SENGKETA HAK KEPEMILIKAN TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR
DAN KOTA TANGERANG

Oleh:

Nama : Debora Sintia Panggabean
NIM : 2102190025
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Jakarta, 09 Juli 2023

Menyetujui,

Pembimbing I

Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H
NIDN: 0314086404

Pembimbing II

Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc
NIDN : 0305046406

Ketua Program Studi

Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H
NIDN: 0320116402

Direktur

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M. Pd., PA
NIDN: 0327096504






UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Pada tanggal 20 Juni 2023 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, dengan atas:

Nama : Debora Sintia Panggabean
NIM : 2102190025
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Program Pasca Sarjana

Nama Penguji	Jabatan dalam tim	Tanda Tangan
1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.	Ketua	
2. Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Anggota	
3. Dr. Binoto Nadapdap. S.H., M.H.	Anggota	



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA**

Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Debora Sintia Panggabean
NIM : 2102190025
Fakultas : Program Pasca Sarjana
Program Studi : Magister Hukum
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul :
Role Model Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Dan Kota Tangerang

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku

Dibuat di Jakarta

Pada Tanggal 11 Juli 2023



Debora Sintia Panggabean

KATA PENGANTAR

Puji syukur sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis sebagai karya tulis tugas akhir yang berjudul “**Role Model Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Tangerang.**”.

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat Magister Hukum pada Program Studi Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia. Di dalam proses penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu, ucapan terima kasih sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada:

1. Ibu Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Diana Ria Winanti Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing;
2. Ibu Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia;
3. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia;
4. Bapak Dito Syaferli selaku Kasi Pendaftaran Tanah dan Kasi Konflik dan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
5. Ibu Seri Maharani Br Karo selaku Kasi Pendaftaran Tanah dan Kasi Konflik dan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
6. Suami tercinta Van Henrikh Manullang, anak tercinta Smirna Justitia Manullang, Bapak tercinta John Marudut Panggabean dan Mama tercinta almh. Kartini Topit br. Marpaung.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu saran dan kritikan yang membangun sangat diharapkan. Semoga karya tulis ini bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, 7 Juni 2023

Debora Sintia Panggabean

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Orisinalitas Penulisan	7
1.4 Maksud dan Tujuan Penelitian	9
1.5 Metode Penelitian	9
1.5.1 Tipe Penelitian.....	9
1.5.2 Tahap - Tahap Penelitian.....	9
1.5.3 Pendekatan Penelitian.....	10
1.5.4 Jenis dan Sumber Data	11
1.5.5 Metode Pengumpulan Data	12
1.5.6 Metode Analisis Data	12
1.6 Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Kerangka Teoritis dan Konsep	14
2.1.1 Kerangka Teoritis.....	14
2.1.2 Kerangka Konsep	24
BAB III MODEL PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN BERKEPASTIAN HUKUM SECARA LITIGASI.....	37
3.1 Deskripsi dan Analisis Data Penelitian	37
3.1.1 Proses dan Mekanisme Pengukuran Sengketa Tanah yang..	37
3.1.2 Role Model Kasus Sengketa Tanah Kota Tangerang	44
3.1.3 Rangkuman dan Analisis	54

BAB IV MODEL PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN BERKEPASTIAN HUKUM SECARA NON LITIGASI.....	58
4.1 Deskripsi dan Analisis Data Penelitian	58
4.1.1 Proses dan Mekanisme Pengukuran Sengketa Tanah yang..	58
4.1.2 Role Model Kasus Sengketa Tanah Kabupaten Bogor	65
4.1.3 Rangkuman dan Analisis	76
BAB V PENUTUP.....	80
5.1 Kesimpulan.....	80
5.2 Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN	87



**Role Model Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah di Kantor
Pertanahan Kabupaten Bogor dan Kota Tangerang**

Debora Sintia Panggabean

2102190025

Abstrak

Berbagai konflik pertanahan telah mendatangkan berbagai dampak buruk secara ekonomi, sosial, dan lingkungan maupun korban meninggal dunia, luka-luka dan trauma mendalam. Secara ekonomis, sengketa itu telah memaksa pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini, dampak lanjutan yang potensial terjadi adalah penurunan produktivitas kerja atau usaha karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang terlibat harus mencurahkan tenaga dan pikirannya, serta meluangkan waktu secara khusus terhadap sengketa sehingga mengurangi curahan hal yang sama terhadap kerja atau usahanya. Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui dan menganalisis tingkat pemahaman masyarakat terhadap penyelesaian penyelesaian kasus pertanahan yang efisien dan berkepastian hukum secara litigasi serta mengetahui dan menganalisis model penyelesaian kasus pertanahan secara non litigasi agar penyelesaiannya lebih efisien, dan berkepastian hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang – undangan dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini diantaranya Role Model penyelesaian kasus pertanahan secara litigasi pada kasus yang terjadi pada setiap sengketa tanah berbeda-beda. Secara litigasi penyelesaian kasus sudah cukup jelas dengan aturan pendaftaran hak atas tanah yang diatur oleh BPN daerah, namun terdapat oknum yang menjadikan kasus tersebut menjadi penyelesaiannya menjadi tidak efisien dan tidak berkepastian hukum. Dari total kasus yang ada dan segi aturan model litigasi masih menjadi model yang efisien untuk menyelesaikan sengketa tanah secara berkepastian hukum selama status kepemilikan tanah jelas dan dapat ditelusuri sejarahnya. Role Model penyelesaian kasus pertanahan secara non litigasi dapat diimplementasikan secara pendekatan awal tetapi penyelesaiannya tidak menjamin dapat secara berkelanjutan dikarenakan perlunya bukti hukum yang kuat atas putusan penyelesaian sengketa tanah tersebut dan berpotensi bermasalah dikemudian hari atas dasar penyelesaian sengketa tanah dengan metode non litigasi tersebut terbukti dari kasus role model yang ada pada kasus sengketa tanah di Kabupaten Bogor

Kata Kunci: Litigasi, Non Litigasi, BPN

**Role Model for Resolving Land Ownership Rights Disputes at the Land
Offices of Bogor Regency and Tangerang City.**

Debora Sintia Panggabean

2102190025

Abstract

Various land conflicts have resulted in various negative impacts economically, socially and environmentally as well as fatalities, injuries and deep trauma. Economically, the dispute has forced the parties involved to incur costs. In this case, the potential follow-up impact is a decrease in work or business productivity because during the dispute, the parties involved must devote their energy and thoughts, and spend special time on the dispute so as to reduce the outpouring of the same thing to their work or business. The purpose of this research is to know and analyze the level of public understanding of the efficient settlement of land cases and legal certainty through litigation and to know and analyze the non-litigation land case settlement model so that the settlement is more efficient and has legal certainty. This study uses a statutory approach with a case approach. The results of this study include the Role Model for resolving land cases through litigation in cases that occur in different land disputes. In terms of litigation, the settlement of cases is quite clear with the rules for registering land rights regulated by the regional BPN, but there are individuals who make the settlement of the case inefficient and devoid of legal certainty. From the total number of existing cases and in terms of rules, the litigation model is still an efficient model for resolving land disputes with legal certainty as long as the status of land ownership is clear and its history can be traced. The Role Model for resolving non-litigation land cases can be implemented in an initial approach but the settlement does not guarantee sustainability due to the need for strong legal evidence for the decision to resolve land disputes and the potential for problems in the future on the basis of land dispute settlement using the non-litigation method is proven from the existing role model cases in land dispute cases in Bogor Regency.

Keywords: Litigation, Non Litigation, BPN