

**TINJAUAN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH EKS  
TRANSMIGRASI (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks  
Transmigrasi Di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan  
Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat- Syarat Memperoleh  
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



**OLEH :**

**M. MAKMUR**  
**NIM : 1635022**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN  
FAKULTAS HUKUM  
2022**

## PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : M.MAKMUR

NIM : 1635022

Bidang Minat : Hukum Perdata

Judul Skripsi : Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Eks.  
Transmigrasi (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks.  
Transmigrasi Di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah  
Hilir, Kabupaten Rokan Hulu).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini saya buat tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 22 Juni 2022

Yang membuat pernyataan



**M. MAKMUR**

NIM : 1635022

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TANAH EKS  
TRANSMIGRASI (STUDI KASUS TANAH LOKASI PERUMAHAN EKS  
TRANSMIGRASI DI DESA SUNGAI SITOLANG, KECAMATAN  
RAMBAH HILIR, KABUPATEN ROKAN HULU)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

**PENYUSUN,**

**M. MAKMUR**  
**NIM. 1635022**

**PEMBIMBING I**



**Almadison, S.H.,M.H.,CPLC.,CPCLE**  
**NIDN. 1003118101**

**PEMBIMBING II**



**ZulKifli, SH.,MH.,C.L.A**  
**NIDN. 1023048701**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN  
FAKULTAS HUKUM  
2022**

## LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada hari Jum'at tanggal 24 bulan Juni tahun 2022.

Tim Penguji Skripsi :

Ketua : Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE



Sekretaris : Zulkifli, SH.,MH



Anggota 1 : Rizki Anlafater, SH.,M.Kn



Anggota 2 : Dr. H. Nofrizal, Lc.,MH



Anggota 3 : Hendri, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE



Mengetahui,  
Plt. Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Pasir Pengaraian



Zulkifli, SH.,MH  
NIDN. 1023048701

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan rahmat, karunia, serta taufik dan hidayah-Nya lah kami dapat menyelesaikan Skripsi ini sebatas pengetahuan dan kemampuan yang kami miliki. Dan juga kami berterima kasih kepada pihak–pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis sangat berharap Skripsi ini dapat berguna dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan untuk kita semua. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa di dalam menyelesaikan Skripsi ini terdapat kekurangan-kekurangan dan jauh dari apa yang Penulis harapkan. Untuk itu, Penulis sangat berharap adanya kritik, saran dan usulan yang bersifat membangun demi perbaikan di masa yang akan datang, mengingat tidak ada sesuatu yang sempurna tanpa sarana yang membangun.

Penulis Juga Mengucapkan Terima Kasih Kepada pihak – pihak yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini :

1. Allah SWT, yang dengan rahmat-nya memberikan semua yang terbaik dan dengan hidayahnya memberikan petunjuk sehingga dalam penyusunan skripsi ini berjalan dengan lancar.
2. Rasulullah SAW, yang telah membawa manusia dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.
3. Kepada Bapak dan Ibu penulis, yang selalu memberikan doa, motivasi semangat dan bimbingan yang tiada hentinya. Serta telah berkorban demi kesuksesan anak-anaknya.

4. Bapak Dr. Hardianto, S.Pd, M.Pd, Selaku Rektor Universitas Pasir Pangaraian yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Pasir Pangaraian.
5. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A, selaku Wakil Rektor I sekaligus Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini yang telah bersusah payah membimbing penulis dengan mencurahkan perhatian, memberi arahan, serta saran dalam mengoreksi penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.
6. Ibu Rise Karmilia SH. M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian yang telah mendidik dan mengajarkan Penulis
7. Bapak Almadison, SH, MH, CPLC, CPCLE, selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi penulis yang telah banyak membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian yang telah memberikan pengetahuan dan pengalaman yang sangat berharga kepada penulis, semoga jasa Bapak dan Ibu Dosen dibalas oleh Tuhan Yang Maha Esa.
9. Karyawan dan karyawan Bagian Keuangan, Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian, Tata Usaha, Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian yang memberikan pelayanan dan kemudahan dalam urusan administrasi yang berkenaan dengan pelaksanaan studi penulis.
10. Keluarga besar Penulis yang selalu memberikan dukungan kepada penulis terutama kepada isteri dan anak penulis
11. Kepada teman-teman kuliah di Universitas Pasir Pangaraian.

12. Kepada seluruh dosen Universitas Pasir Pengaraian

13. Dan kepada semua pihak yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari Skripsi ini belum sempurna dan memerlukan berbagai perbaikan, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Akhir kata, semoga nantinya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak.

Semoga Skripsi ini dapat dipahami bagi siapapun yang membacanya. Sekiranya Skripsi yang dibuat ini dapat berguna bagi Penulis sendiri maupun orang yang membacanya, dan juga bisa menjadi bahan pembelajaran untuk bersama. Sebelumnya penulis mohon maaf apabila masih terdapat kesalahan kata-kata yang kurang berkenan dan penulis memohon kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa depan.

Pasir Pengaraian, 22 Juni 2022

M. MAKMUR

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b>	
<b>PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PENESAHAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DARTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB IPENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan .....	12
2.2 Penyelesaian Sengketa Tanah .....	23
2.3 Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah .....	32
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Pendekatan Penelitian .....	50
3.2 Alasan Pemilihan Lokasi .....	50
3.3 Jenis dan Sumber Data .....	50
3.4 Teknik Memperoleh Data .....	51
3.5 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling .....	52
3.6 Teknik Analisa Data .....	53



## **BAB IV PEMBAHASAN**

4.1. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Batas Tanah. (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu).....	54
4.1.1. Sejarah Singkat Eks. Transmigrasi di Kabupaten Rokan Hulu	54
4.1.2 Sejarah Singkat Dan Profil Desa Sungai Sitolang .....	57
4.1.3 Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	61
4.2. Akibat dari Sengketa Batas Tanah. (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu).....	66
4.3. Penyelesaian Sengketa Tanah Non Litigasi Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (Studi Kasus Tanah Lokasi Perumahan Eks Transmigrasi di Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir, Kabupaten Rokan Hulu). .....	68

## **BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan.....	77
5.2. Saran .....	81

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	84
-----------------------------	----

<b>LAMPIRAN</b> .....	88
-----------------------	----

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 3.1. Data Populasi dan Sampel dalam Penelitian .....	53
Tabel 4.1. Data Kecamatan dan Kelurahan/Desa di Kabupaten Rokan Hulu	55
Tabel 4.2. Data sampel Kepala Keluarga yang menempati tanah lokasi perumahan eks Transmigrasi .....	60

## ABSTRAK

Sengketa pertanahan dalam berbagai dimensi diperlukan tersediannya lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan, misalnya melalui lembaga mediasi. Kabupaten Rokan Hulu terdiri dari 145 Desa/Kelurahan, 51 Desa didalamnya merupakan desa eks transmigrasi. Desa Sungai Sitolang merupakan desa eks transmigrasi tahun 1982 yang juga tidak terlepas dari permasalahan tanah. Sepertihalnya kasus sengketa tanah lokasi perumahan eks transmigrasi Desa Sungai Sitolang, Kecamatan Rambah Hilir yang terjadi antara pak Jupirman, Pak Santoso dan Pak Jajak yang diperoleh dari jual beli dibawah tangan, sementara di sertifikat An. Pak Sahlan. Sengketa ini terjadi berulang-ulangkali sampai dimediasi oleh kepala desa dan tuntas.

Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelian lebih mendalam dengan mengangkat rumusa masalah: Apa penyebab, akibat dan bagaimana penyelesaian dari sengketa tanah lokasi perumahan tersebut sesuai aturan yang berlaku di ATR/BPN Kabupaten Rokan Hulu. Dengan tujuan untuk mengetahui: Apa penyebab, akibat dan bagaimana penyelesaian yang seharusnya demi tercapainya kepastian hukum bagi para pihak.

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Adapun faktor penyebab sengketa tanah yaitu lemahnya pengawasan dari pemerintah, administrasi yang kurang tertib, kurangnya wawasan masyarakat tentang aturan pertanahan, karakter kepribadian seseorang, nilai tanah. Sedangkan akibat dari sengketa tanah tersebut yaitu mengganggu ketertiban umum, merusak hubungan sosial, dapat menimbulkan peristiwa pidana, merigikan para pihak. Menurut pihak BPN penyelesaian sengketa ini mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Upaya yang dilakukan oleh kepala desa Sungai sitolang dalam dalam memediasi para pihak sangat baik dan akan lebih baiik jika dilanjutkan dengan melibatkan pihak BPN supaya permasalahan ini tuntas dan memiliki kepastian hukum bagi para pihak.

**Kata Kunci: Tinjauan , Penyelesaian, Sengketa, Tanah**

## **ABSTRACT**

*Land disputes in various dimensions require the availability of dispute resolution institutions outside the court, for example through mediation institutions. Rokan Hulu Regency consists of 145 villages/kelurahan, 51 of which are ex-transmigration villages. Sungai Sitolang Village is an ex-transmigration village in 1982 which is also inseparable from land problems. As is the case with the case of a land dispute in the location of ex-transmigration housing in Sungai Sitolang Village, Rambah Hilir District, which occurred between Mr. Jupirman, Mr. Santoso and Mr. Jajak which was obtained from buying and selling under the hands, while the certificate of An. Mr Sahlan. This dispute happened repeatedly until it was mediated by the village head and resolved.*

*From the description above, the authors are interested in conducting a more in-depth study by raising the problem formulation: What are the causes, consequences and how to resolve the land dispute for the housing location according to the rules in force in the ATR/BPN Rokan Hulu Regency. With the aim of knowing: What are the causes, consequences and how the settlement should be in order to achieve legal certainty for the parties.*

*This research method uses a statutory approach. This approach is carried out by examining all laws and regulations that are related to the problems (legal issues) that are being faced. The factors that cause land disputes are weak supervision from the government, less orderly administration, lack of public insight into land regulations, the character of a person's personality, and land values. Meanwhile, the consequences of the land dispute are disturbing public order, damaging social relations, can lead to criminal events, harming the parties. According to BPN, this dispute resolution refers to the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases and Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2010 concerning Service Standards and Land Regulations. The efforts made by the Sungai Sitolang village head in mediating the parties were very good and it would be better if it was continued by involving the BPN so that this problem was resolved and had legal certainty for the parties.*

***Keywords: Review, Settlement, Dispute, Land***