

202210110311439
Muayyadur Rahman
Prodi Hukum

TUGAS AKHIR

ANALISIS UPAYA PEMERINTAH KOTA BIMA DALAM MENCEGAH GUGATAN ATAS ASET TANAH MILIK DAERAH (STUDI PADA PEMERINTAH KOTA BIMA)

Oleh :
Muayyadur Rahman
NIM : 202210110311439



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM
2026

202210110311439
Muayyadur Rahman
Prodi Hukum

**ANALISIS UPAYA PEMERINTAH KOTA BIMA DALAM MENCEGAH
GUGATAN ATAS ASET TANAH MILIK DAERAH
(STUDI PADA PEMERINTAH KOTA BIMA)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:

MUAYYADUR RAHMAN

NIM: 202210110311439

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2026

**ANALISIS UPAYA PEMERINTAH KOTA BIMA DALAM MENCEGAH
GUGATAN ATAS ASET TANAH MILIK DAERAH
(STUDI PADA PEMERINTAH KOTA BIMA)**

Diajukan Oleh:

MUAYYADUR RAHMAN

202210110311439

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 30 Mei 2026

Pembimbing Utama,



Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Pembimbing Pendamping,

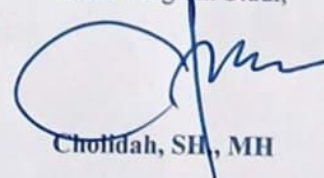


Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



Dekan,

Prof. Dr. Longat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

MUAYYADUR RAHMAN

202210110311439

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 30 Mei 2026

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

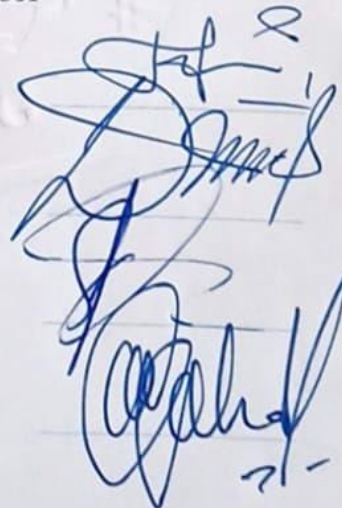
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji I : Isdian Anggraeny, S.H., MKn

Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MUAYYADUR RAHMAN

NIM : 202210110311439

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS UPAYA PEMERINTAH KOTA BIMA DALAM MENCEGAH
GUGATAN ATAS ASET TANAH MILIK DAERAH
(STUDI PADA PEMERINTAH KOTA BIMA)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

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

Malang, 12 Juni 2026



Muayyadur Rahman

MOTTO

“Setetes keringat orang tuaku yang keluar, ada seribu langkahku untuk maju”

(Penulis)

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya
Dia mendapat (pahala) dari (kebajikan) yang dikerjakannya dan mendapat (siksa) dari
(kejahatan) yang diperbuatnya”

(Q.S Al-Baqarah:286)

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya
bersama kesulitan ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 5-6)

“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanmu tidak akan pernah
menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukmu tidak akan pernah melewatkanmu”

(Umar Bin Khattab)

ABSTRAK

Nama : Muayyadur Rahman
NIM : 202210110311439
Judul : Analisis Upaya Pemerintah Kota Bima Dalam Mencegah Gugatan Atas Aset Tanah Milik Daerah (Studi Pada Pemerintah Kota Bima)
Pembimbing 1 : Dr. Herwastoeti, SH.M.Si
Pembimbing 2 : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH. MH.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh tingginya potensi sengketa tanah yang melibatkan aset milik pemerintah daerah akibat lemahnya pengelolaan administrasi, ketidakpastian hukum, serta tumpang tindih data pertanahan yang berdampak pada munculnya gugatan dari masyarakat, khususnya di Kota Bima. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya gugatan terhadap aset tanah milik Pemerintah Kota Bima serta mengkaji upaya preventif yang dilakukan untuk menghindari sengketa tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif melalui studi lapangan, meliputi tahapan pengumpulan data primer (wawancara) dan data sekunder (studi kepustakaan), dengan objek penelitian pada Pemerintah Kota Bima. Hasil penelitian menunjukkan bahwa gugatan dipicu oleh kelemahan administrasi aset, rendahnya tingkat sertifikasi tanah, serta faktor historis dan sosial, sementara upaya pemerintah meliputi penataan administrasi, pengamanan aset, serta penguatan perlindungan hukum. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa pengelolaan aset yang tertib, sistematis, dan berbasis kepastian hukum merupakan kunci utama dalam mencegah sengketa serta meningkatkan perlindungan hukum terhadap aset daerah.

Kata Kunci: sengketa tanah, aset daerah, perlindungan hukum, Pemerintah Kota Bima, pengelolaan aset.

ABSTRACT

Nama : Muayyadur Rahman
NIM : 202210110311439
Judul : Analisis Upaya Pemerintah Kota Bima Dalam Mencegah Gugatan Atas Aset Tanah Milik Daerah (Studi Pada Pemerintah Kota Bima)
Pembimbing 1 : Dr. Herwastoeti, SH.M.Si
Pembimbing 2 : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH. MH.

This research is motivated by the high potential for land disputes involving local government-owned assets due to weak administrative management, legal uncertainty, and overlapping land data which has an impact on the emergence of lawsuits from the community, especially in Bima City. This study aims to analyze the factors that cause lawsuits against land assets owned by the Bima City Government and examine the preventive efforts made to avoid these disputes. The research method used is empirical juridical with a qualitative approach through field studies, including the stages of primary data collection (interviews) and secondary data (literature studies), with the object of research on the Bima City Government. The results of the study showed that lawsuits were triggered by weak asset administration, low land certification rates, and historical and social factors, while government efforts included administrative structuring, asset security, and strengthening legal protection. The conclusion of this study emphasizes that orderly, systematic, and legal certainty-based asset management is the main key in preventing disputes and improving legal protection for regional assets.

Keywords: land disputes, regional assets, legal protection, Bima City Government, asset management.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarkatuh

Puji Syukur kehadiran Allah SWT sebab atas segala Rahmat dan karunia- Nya, serta doa dan dukungan dari orang-orang tercinta hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir sampai titik ini yang berjudul “**Analisis Upaya Pemerintah Kota Bima Dalam Mencegah Gugatan Atas Aset Tanah Milik Daerah (Studi Pada Pemerintah Kota Bima)**” skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk dapat dinyatakan lulus dari Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi kalangan pemerhati hukum. Selanjutnya, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Secara khusus ucapan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Kedua Orang Tua tercinta, Bapak **Muhamad Rum** dan Ibu **Rahmi** merupakan anugerah terindah dan luar biasa hebat yang Allah SWT berikan kepada saya. Terima kasih pak, buk telah mendidik, menyayangi, memberi semangat, memotivasi dan selalu memberikan doa terbaik untuk saya. Semoga saya selalu bisa membahagiakan dan membuat bapak dan ibu bangga. Pak, terima kasih atas setiap nasihat bijak yang selalu mengingatkan saya untuk tidak menyerah. Ibu, terima kasih atas kasih sayang yang tak pernah surut. Terima kasih banyak atas kerja keras bapak selama ini dari saya kecil hingga sekarang. Skripsi ini adalah bentuk rasa terima kasih saya kepada kalian.
2. Terima kasih untuk kedua adik saya, **Humairah** dan **Qaireen Faiqihah** terima kasih atas kehadirannya di kehidupan saya dan memberikan semangat bagi saya.

Keberadaan kalian menjadi kekuatan yang tak ternilai bagi saya dan saya merasa beruntung bisa berbagi setiap momen bersama kalian. Skripsi ini juga saya persembahkan sebagai bentuk rasa terima kasih dan cinta yang mendalam untuk kalian berdua.

3. Yang terhormat Bapak **Prof. Dr. Nazaruddin Malik, S.E., M.Si**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Yang terhormat Bapak **Prof. Tongat, S.H., M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan seluruh jajaran pimpinan, Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Terima kasih dan penghormatan setinggi-tingginya kepada Ibu **Dr. Herwastoeti, SH.M.Si**, selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu **Dwi Ratna Indri Hapsari, SH. MH**, selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir Penulis. Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya telah memberikan waktu luang di tengah kesibukan beliau dan memberikan bimbingan kepada penulis selama penyusunan penulisan skripsi ini, sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu.
6. Yang terhormat Ibu **Fitria Esfandiari, S.H., M.H**, selaku dosen wali penulis di kelas H Angkatan Tahun 2022 yang selalu memberikan perhatian dan mendukung mahasiswa-mahasiswanya selama menimbang ilmu di perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu yang diberikan dan menjadi sosok yang hebat selalu penulis kagumi. Terimakasih telah sabar mengajar dan membimbing penulis dalam segala mata kuliah yang telah penulis tempuh. Semoga ilmu yang telah diberikah oleh Bapak

dan Ibu Dosen bisa bermanfaat bagi penulis baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Jasa-jasa beliau tidak dapat Penulis ungkapkan lagi sungguh tiada batasnya.

8. Terima kasih kepada Bapak **Firdaus, SH**, selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Bima yang selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam penelitian skripsi ini.
9. Terima Kasih kepada sahabat seperjuangan saya khususnya **LAW H 2022**. Saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada teman-teman terbaik saya yang telah menemani setiap langkah perjalanan dari awal kuliah hingga akhirnya saya bisa menyelesaikan semua tugas dan ujian ini. Terima kasih atas segala dukungan, tawa, dan semangat yang telah kita bagi bersama selama ini. Kita telah melalui banyak hal bersama mulai dari kebingungan di awal kuliah, perjuangan menyelesaikan tugas-tugas, hingga pencapaian-pencapaian yang tak terlupakan. Tanpa kehadiran kalian, perjalanan ini pasti akan terasa jauh lebih berat. Setiap momen yang kita lewati bersama menjadi kenangan indah yang tak ternilai harganya. Semoga ikatan persahabatan ini tetap terjaga, dan kita bisa terus saling mendukung dalam perjalanan kehidupan yang akan datang. Terima kasih telah menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam setiap pencapaian yang telah kita raih bersama. Saya sangat bersyukur memiliki teman-teman seperti kalian dalam hidup saya dan semoga tetap kompak terus **Law H 2022**.
10. **Rorensia Silsilia Salsabillah, Nabila, Suci Mulyani, Muhammad Hidayatullah**. Dengan rasa terima kasih yang mendalam, saya ingin mengucapkan penghargaan kepada teman-teman magang yang telah memberikan dukungan, kerja sama, dan bantuan yang luar biasa selama masa magang ini.

Kehadiran kalian tidak hanya memberikan banyak wawasan baru, tetapi juga memperkaya pengalaman saya dalam mengaplikasikan teori yang telah dipelajari selama ini. Setiap diskusi yang kita lakukan, baik yang terkait pekerjaan maupun yang bersifat pribadi, selalu menambah semangat dan membuat suasana kerja menjadi lebih menyenangkan. Kalian telah menunjukkan dedikasi dan profesionalisme yang sangat menginspirasi saya untuk terus berusaha memberikan yang terbaik. Saya sangat bersyukur bisa bekerja bersama teman-teman yang memiliki semangat tinggi dan saling mendukung dalam setiap langkah. Terima kasih telah menjadi sumber inspirasi dan teman yang baik, semoga pengalaman ini bermanfaat bagi kita semua dalam pengembangan diri dan karier di masa depan.

Akhir kata, Penulis berharap semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan, dan dapat digunakan sebagai referensi.

Malang, 21 Mei 2026

Penulis

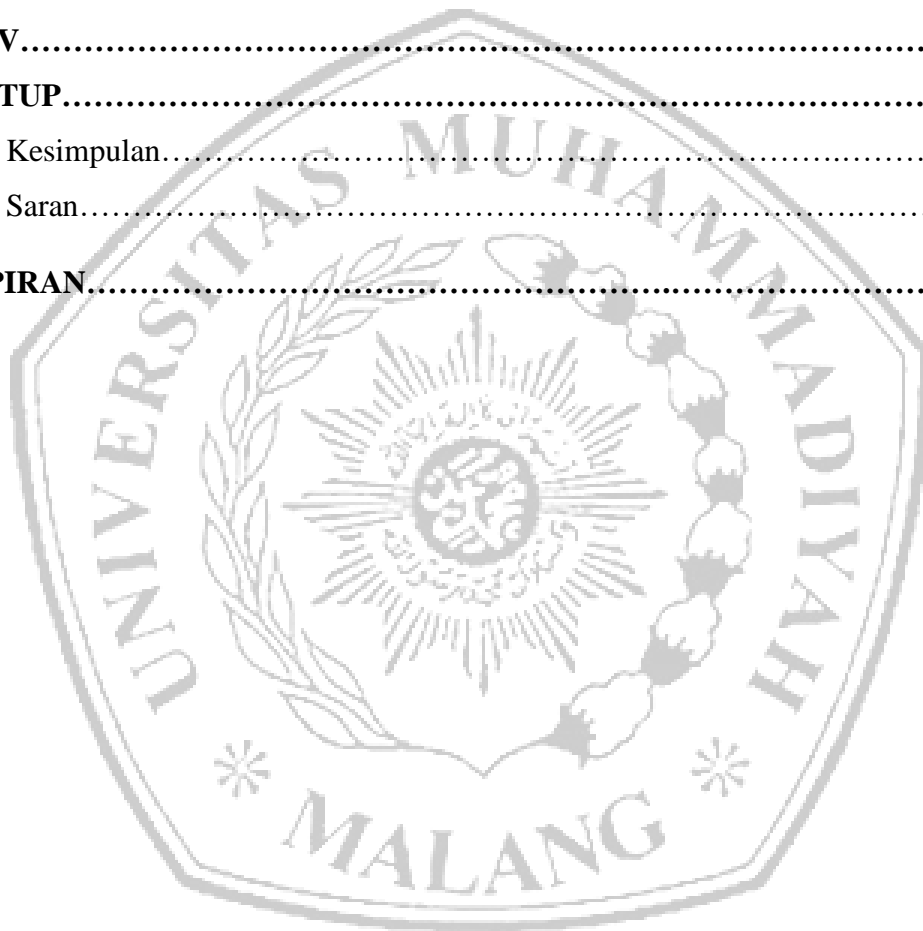


Muayyadur Rahman

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR PUSTAKA.....	xvi
SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI.....	xx
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	15
B. Tinjauan Umum tentang Tanah Negara.....	21
C. Tinjauan Peraturan Tentang Aset Daerah Pemerintah Kota Bima.....	24
D. Tinjauan Umum tentang Sengketa.....	28
BAB III.....	34
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	34
B. Faktor Penyebab Terjadinya Gugatan Atas Tanah Aset Milik Pemerintah Kota Bima.....	36
C. Upaya Pemerintah Kota Bima Agar Aset Tanah Milik Daerah Tidak Menghadapi Gugatan Oleh Masyarakat.....	48
BAB IV.....	57
PENUTUP.....	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58
LAMPIRAN.....	61



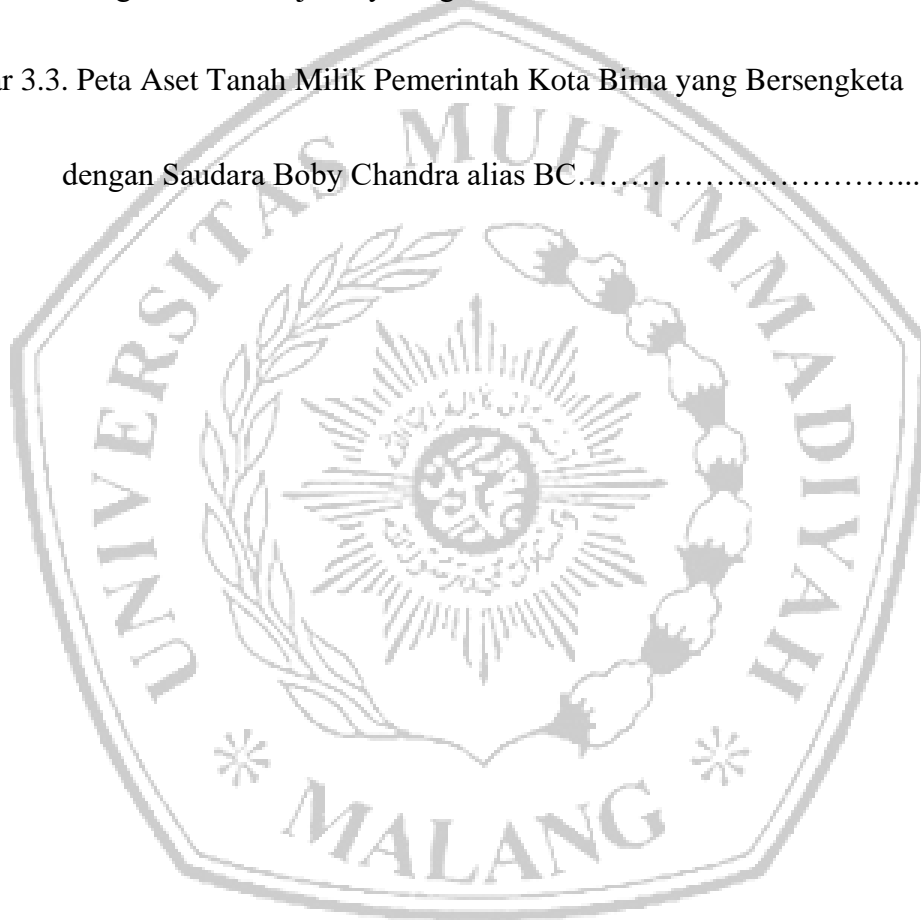
DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Kasus Sengketa Tanah Aset Milik Pemerintah Kota Bima.....	37
--	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Peta Blok Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Bima yang Bersengketa dengan Saudara ahyar.....	39
Gambar 3.2. Peta Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Bima yang Bersengketa dengan Saudari Hj. Suryaningsi dkk.....	41
Gambar 3.3. Peta Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Bima yang Bersengketa dengan Saudara Bobby Chandra alias BC.....	43



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Penelitian.....	61
Lampiran 2. Surat Tugas TA.....	62
Lampiran 3. Kartu Kendali Bimbingan Tugas Akhir.....	64
Lampiran 4. Surat Permohonan Izin Penelitian.....	66



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*.
- Sarosa, S. (2021). *Analisis data penelitian kualitatif*. PT Kanisius.
- Jaya, I. M. L. M. (2020). *Metode penelitian kuantitatif dan kualitatif: Teori, penerapan, dan riset nyata*. Anak Hebat Indonesia.
- Martono, N. (2010). *Metode penelitian kuantitatif: Analisis Isi dan Analisis Data Sekunder*. RajaGrafindo Persada.

B. Jurnal

- Kurniawan, K. D., Hapsari, D. R. I., & Fajrin, Y. A. (2021). *Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang*. *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement)*, 3(2), 219-236.
- Ashidiq, T. O. B. (2022). *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta Sebagai Mediator Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat Ganda* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Ningtyas, D. C. A. (2023). *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA*. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28-35.

- Darmika, Putu, Universitas Bung Karno, Universitas Pendidikan Ganesha, Kata Kunci, and Upaya Alternatif. “*Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif*” 10, no. 3 (2022): 327–34.
- Jayadi, H., Situmeang, T., Siringoringo, P., Widyani, I. D. A., Pandiangan, L. E. A., & Simbolon, P. G. M. (2023). *Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia.*, 5(1), 1050-1069.
- Kurniati, N. (2016). “*MEDIASI-ARBITRASE*” *UNTUK PENYELESAIAN SENGKETA TANAH*”. *Sosiohumaniora*, 18(3), 197-207.
- Ramadhan, A. A. (2024). *Sengketa kompetensi absolut Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan perkara sengketa pertanahan*. *Journal of Mandalika Literature*, 6(1), 264-278.
- Pratiwi, R. N., & Najicha, F. U. (2021). *Mengenal macam-macam hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan UUPA*. *Jurnal Hukum*, 4(2), 3-4.
- Saputra, I. Y., Pakpahan, D. S., & Napitupulu, D. R. (2025). *Implikasi Hak Guna Bangunan di Atas Hak Milik pada Jaminan Atas Utang dalam Undang-Undang Pokok Agraria*. *Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*, 4(1), 31-37.
- Cipta, P. H. (2024). *SURAT PENCATATAN CIPTAAN*.
- Winanti, A., & Agustanti, R. D. (2020). *Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik*. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2).

Irfansyah, R. F., & Rizka, S. A. (2024). *Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Tanah Ganda* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

snilam Syafitri, E. R. (2020). *Studi Kepustakaan Teori Konseling “Dialectical Behavior Therapy”*.

Wirawan, V. (2020). *Sengketa tanah dan konflik tanah: Dampak munculnya mafia tanah*. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 1(I), 98-108.

Mulyadi, M. (2011). *Penelitian kuantitatif dan kualitatif serta pemikiran dasar menggabungkannya*. *Jurnal studi komunikasi dan media*, 15(1), 128-137.

C. Website

Bagian Hukum Kota Bima. (2026, 10 Februari) *Pemkot Bima Klarifikasi Laporan Pencurian dan Pengrusakan Lahan Milik Daerah*. Diambil dari <https://baghukum.bimakota.go.id/web/detail-berita/93/index.html>

Pemerintah Kota Bima. (2026, 10 Februari). *Profil sekretariat daerah Kota Bima*. Diambil dari https://baghukum.bimakota.go.id/web/detail/17/tentang_kami

Pemerintah Kota Bima. (2026, 10 Februari). *Tugas pokok dan fungsi bagian hukum sekretariat daerah Kota Bima*. Diambil dari <https://baghukum.bimakota.go.id/web/detail/23/tupoksi>

Pemerintah Kota Bima. (2026, 5 Mei). *Visi dan misi sekretariat daerah Kota Bima*. Diambil dari [https://portal.bimakota.go.id/web/detail-14-
visi_dan_misi](https://portal.bimakota.go.id/web/detail-14-
visi_dan_misi)

D. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria

Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang

Milik Daerah Kota Bima.

Peraturan Wali Kota Nomor 24 Tahun 2022 tentang tata cara pengamanan barang

milik pemerintah kota bima.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 tentang Penanganan

dan Penyelesaian Kasus Pertanahan



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : MUAYYADUR RAHMAN

Nim : 202210110311439

LOLOS
PLAGIASI

Dengan Judul Skripsi :

" Analisis Upaya Pemerintah Kota Bima Dalam Menghindari
Gugatan Atas Aset Tanah Milik Daerah (Studi Pada
Pemerintah Kota Bima)"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Mala (16) Mei 2026


Cholidah, SH./MH
Ka. Prodi Hukum