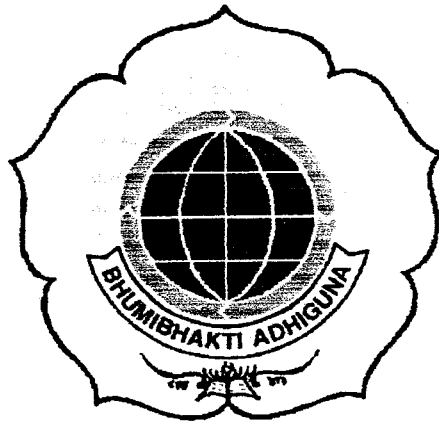


**STUDI TENTANG SENGKETA TANAH
DI KABUPATEN BOGOR PROPINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun oleh :

**BUDI KRISTIYANA
NIM. 9650979**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah akibat dari kegiatan pembangunan dan pertambahan jumlah penduduk, sebagai konsekuensinya dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Bertitik tolak dari permasalahan tersebut Kabupaten Bogor yang mempunyai posisi sebagai daerah penyangga Propinsi DKI Jakarta bagian Utara, mengalami laju pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi. Hal ini mengakibatkan terjadinya benturan-benturan berbagai pihak yang memerlukan tanah yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan, baik bersifat teknis maupun bersifat hukum.

Penelitian ini untuk mengetahui jenis, penyebab terjadinya, perosedur penyelesaian sengketa pertanahan, sehingga dapat memberikan masukan bagi perumusan kebijaksanaan pertanahan dan untuk menekan jumlah sengketa petanahan di masa yang akan datang.

Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian deskriptip yaitu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subyek atau obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Jenis data yang dipergunakan adalah data sekunder yang di dapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Analisis yang digunkan adalah analisis tabulasi yaitu data-data sekunder diinterpretasikan secara deskriptif untuk dapat menjelaskan gamabaran sebenarnya secara faktual.

Hasil penelitian ini diperoleh bahwa sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor dari tahun 1995 sampai dengan tahun1999 sebanyak 130 sengketa yaitu : sengketa di luar badan peradilan sebanyak 16 sengketa, sengketa yang masuk badan peradilan sebanyak 114 sengketa (Pengadilan Negeri sebanyak 98 sengketa; Pengadilan Tata Usaha Negara sebanyak 16 sengketa).

Secara umum jenis-jenis sengketa yang terjadi dikelompokan menjadi empat jenis sengketa yaitu : sengketa penguasaan pemilikan tanah, sengketa di bidang landreform, sengketa di bidang pendaftaran tanah dan sengketa pembebasan tanah untuk pembangunan. Jenis sengketa yang terbanyak adalah sengketa yang berkaitan dengan bidang Pendaftaran Tanah sebanyak 105 sengketa.

Penyebab terjadinya sengketa pertanahan adalah : faktor intern berupa kurangnya dilaksanakan peraturan perundangan tentang pertanahan, mental pelaksana aparat sulit diatasi, kurangnya kemampuan aparat pelaksana; faktor ekstern berupa percaloan dan pemalsuan alas hak atas tanah; faktor kesadaran hukum masyarakat tentang peraturan hukum pertanahan.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yaitu: - sengketa di luar badan peradilan, sebanyak 16 sengketa dan telah selesai sebanyak 16 (100%), sengketa yang masuk badan peradilan (Pengadilan Negeri) selesai proses (putusan) sebanyak 75 sengketa, sengketa yang masuk badan peradilan (Pegadilan Tata Usaha Negara) sebanyak 16 sengketa dan telah selesai (putusan) 14 sengketa

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	4
C. Perumusan Masalah	4
D. Pembatasan Masalah	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN ..	7
A. Telaah Pustaka	7
1 Jenis-jenis Sengketa Pertanahan	8
2 Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	9
3 Prosedur Penyelesaian Sengketa Pertanahan	10
B. Kerangka Pemikiran	13
C. Anggapan Dasar	17
D. Batasan Operasional	18

BAB III	: METODE PENELITIAN	20
	A. Metode Penelitian Yang Digunakan	20
	B. Lokasi Penelitian	20
	C. Populasi dan Sampel	21
	D. Jenis dan Sumber Data	21
	E. Teknik Pengumpulan Data	22
	F. Teknik Analisis Data	23
BAB IV	: GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	24
	A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Bogor	24
	B. Keadaan Penduduk Kabupaten Bogor	27
	C. Perekonomian	30
	D. Sarana Jalan	31
	E. Jenis Hak Atas Tanah	32
BAB V	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
	A. Jenis Sengketa Pertanahan dan Dominasi Sengketa Pertanahan	33
	B. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	43
	C. Prosedur Penyelesaian Sengketa Pertanahan	46
BAB VI	: KESIMPULAN DAN SARAN	56
	A. Kesimpulan	56
	B. Saran	58
	DAFTAR PUSTAKA	60
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu modal dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka bangsa Indonesia menyelenggarakan pembangunan nasional secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang termasuk di dalamnya bidang pertanahan.

Dalam pembangunan tersebut tanah memegang peranan yang sangat strategis, dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan masalah yang ditimbulkan dalam bidang pertanahan telah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial, budaya, politik bahkan pertahanan dan keamanan.

Tanah bagi manusia merupakan sumber penghidupan dan kehidupan baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai faktor produksi yang dapat dimiliki sehingga mempunyai kedudukan yang sangat strategis. Tanah mempunyai nilai ekonomis sekaligus magis religius karena dimensinya begitu luas dan mencakup di hampir seluruh kehidupan manusia. Oleh karena itu pemanfaatan, penguasaan serta penggunaannya ditata dan diatur agar bermanfaat untuk sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat. Di dalam Undang-undang dasar 1945 yang sampai saat ini berlaku di negara kita diatur pula mengenai tanah yaitu tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Kabupaten Bogor merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Barat dengan dinamika pembangunannya yang cukup tinggi, hal tersebut ditandai dengan semakin meningkatnya pembangunan fisik antara lain pembangunan perumahan, kawasan industri, argowisata maupun sarana dan prasarana lainnya yang memerlukan tanah sebagai wadah untuk melaksanakan kegiatan. Hal tersebut disebabkan karena jumlah penduduk yang terus meningkat serta arus perpindahan penduduk dari Jakarta ke Bogor terus meningkat. Kemudahan tersebut terjadi karena Kabupaten Bogor merupakan daerah penyangga DKI Jakarta sebelah Utara. Sebagai daerah penyangga Ibukota Republik Indonesia maka Kabupaten Bogor sangat berdekatan sekali letak daerahnya sehingga kegiatan yang dikerjakan di daerah Jakarta dapat dilaju dari Bogor. Di pihak lain tanah mempunyai unsur ekonomi yang cukup tinggi terutama daerah Bogor-Puncak-Cianjur (Bopuncur). Disisi lain, areal tanah relatif tetap (tidak bertambah).

Kondisi tersebut diatas menyebabkan terjadinya benturan aneka kepentingan antara pemilik dengan pihak yang ingin memilikinya. Saling serobot dan saling mengaku sebagai pemilik yang sah. Disamping itu banyak pula dijumpai

penggunaan tanah yang tidak menurut aturan, seperti jalur hijau yang dibangun secara tidak semestinya dan bangunan-bangunan liar yang akhirnya berkembang menjadi daerah kumuh dan kotor.

Benturan aneka kepentingan tersebut di atas pada akhirnya menimbulkan sengketa pertanahan. Baik sengketa antara sesama anggota masyarakat maupun antara anggota masyarakat dengan pemerintah. Tidak mengherankan jika masalah pertanahan di Kabupaten Bogor cukup menonjol diantara berbagai masalah lainnya.

Kondisi tersebut tentunya harus diantisipasi dan ditangani secara sungguh-sungguh, apabila sengketa pertanahan dibiarkan berlarut-larut akan dapat menghambat program pembangunan nasional.

Dari permasalahan tersebut di atas maka perlu adanya penanganan di bidang pertanahan secara terpadu, baik antara instansi pemerintah, swasta maupun anggota masyarakat.

Bertitik tolak dari upaya untuk mengantisipasi dan menangani munculnya berbagai sengketa pertanahan tersebut, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian tentang sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor sebagai skripsi dengan judul “STUDI TENTANG SENGKETA TANAH DI KABUPATEN BOGOR PROPINSI JAWA BARAT “

B. Permasalahan

Persoalan tanah di Indonesia pada tahun yang akan datang akan terus meningkat. Hal ini bisa terjadi antara lain disebabkan meningkatnya jumlah penduduk sedang luas tanah relatif tetap dan sebagai akibat meningkatnya pembangunan di segala bidang dan adanya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang dilaksanakan. Kesemuanya itu memerlukan tanah sebagai sarana dasarnya. Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah tersebut, sebagaimana konsekuensi logis telah meningkat pula berbagai sengketa pertanahan yang muncul ke permukaan dan menjadi pusat perhatian masyarakat.

C. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Jenis-jenis sengketa tanah apa yang terjadi di Kabupaten Bogor dan jenis sengketa tanah bagaimana yang paling banyak terjadi di Kabupaten Bogor ?
2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Bogor ?
3. Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor ?

D. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dan menyadari akan keterbatasan pengetahuan serta kemampuan yang dimiliki penulis, maka diperlukan pembatasan masalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini hanya menyangkut sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Bogor yang diselesaikan di luar pengadilan maupun yang masuk ke badan peradilan yang tercatat/masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
- b. Sengketa tanah tersebut terjadi di Kabupaten Bogor dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- a. Untuk mengetahui jenis-jenis sengketa tanah dan jenis sengketa tanah yang paling banyak terjadi di Kabupaten Bogor;
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Bogor;
- c. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa tanah yang dilaksanakan di Kabupaten Bogor.

2. Kegunaan dari Penelitian ini adalah :

- a. Sebagai bahan informasi yang dapat digunakan dalam rangka penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang terjadi khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- b. Sebagai bahan masukan yang dapat digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam perumusan kebijaksanaan khususnya yang berkaitan dengan penanganan penyelesaian sengketa pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor selama kurun waktu lima tahun terakhir, yaitu dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 dapat disimpulkan sebagai berikut :

Sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor dari Tahun 1995 sampai dengan 1999, yaitu sebanyak 130 terdiri dari:

1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan :
 - a. di luar badan peradilan yaitu sebanyak 16 sengketa (12,31%);
 - b. yang masuk ke badan peradilan (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara) yaitu sebanyak 114 sengketa (87,69%);
2. Jenis sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 berdasarkan pokok permasalahannya adalah :
 - a. sengketa penguasaan dan pemilikan tanah yaitu :
 - 1) pendudukan tanah secara tidak sah;
 - 2) pengakuan pemilikan tanah;
 - b. sengketa yang berkaitan dengan bidang landreform yaitu :

penerima ganti rugi tanah redistribusi tidak mengakui telah menerima

c. sengketa yang berkaitan dengan bidang pendaftaran tanah yaitu :

- 1) sertipikat asli tetapi palsu;
- 2) sertipikat ganda;
- 3) sengketa jual beli;
- 4) sengketa waris;

d. sengketa yang berkaitan dengan pembebasan tanah yaitu :

- 1) pemilik tanah keberatan melepaskan haknya;
- 2) ganti rugi umunya tidak sesuai dengan harga tanah setempat/pasaran;

Jenis sengketa pertanahan yang paling banyak terjadi di Kabupaten Bogor dalam kurun waktu lima tahun adalah jenis sengketa pendaftaran tanah dengan pokok permasalahannya sengketa batas yang dapat menimbulkan sertipikat ganda.

3. Secara umum faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Bogor adalah :

a. Faktor Intern

- 1) Peraturan perundangan di bidang pertanahan tidak dilaksanakan secara konsekuen dan bertanggung jawab;
- 2) Kurangnya pengetahuan aparat pelaksana terutama pengetahuan teknis;

b. Faktor Ekstern

- 1) Masih adanya orang yang mencari keuntungan materi yang tidak wajar (percaloan);

c. Faktor kesadaran hukum

Masyarakat kurang mengetahui undang-undang pertanahan dan peraturan pelaksana pertanahan misal jual beli di bawah tangan.

4. Prosedur penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Bogor dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1999 diselesaikan dengan dua cara yaitu :

- a. penyelesaian sengketa pertanahan yang diselesaikan di luar badan peradilan dengan jalan musyawarah antara pihak yang bersengketa sebanyak 16 sengketa yang semuanya telah selesai;
- b. penyelesaian sengketa pertanahan yang diselesaikan melalui badan peradilan yaitu :
 1. Pengadilan Negeri, yaitu sebanyak 98 sengketa telah selesai di putus sebanyak 75 sengketa (76,53%), sedang dalam proses baik kasasi, banding sebanyak 23 sengketa (23,47%);
 2. Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu sebanyak 16 sengketa telah selesai diputus sebanyak 14 kasus (87,50%), sedang dalam proses kasasi, banding maupun kasasi 2 sengketa (25%)

B. Saran

1. Perlu terus meningkatkan usaha-usaha untuk menertibkan administrasi pertanahan secara bertahap berupa penataan arsip-arsip, penataan terhadap

tanah-tanah yang belum terdaftar serta kelengkapan peta-peta terutama peta pendaftaran tanah.

2. Penertiban terhadap orang-orang yang mengaku untuk membantu/ menjual jasa (calo) dalam pembuatan sertipikat.
3. Aparat yang terkait dengan proses pemberian/pengakuan hak atas tanah serta peralihannya perlu lebih bersifat teliti dan cermat terhadap alas hak yang dijadikan dasar pembuatan sertipikat.
4. Kantor Pertanahan perlu lebih meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat akan hukum pertanahan yang pada akhirnya bisa mengurangi terjadinya sengketa tanah.
5. Meningkatkan pengetahuan/disiplin terutama aparat pelaksana di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta, STPN.
- Arikunto, Suharsimi, (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- Djioen, (1985), Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah, Jakarta.
- Harsono, Soni, (1991), "Berbagai Permasalahan Pertanahan", Pokok-pokok Ceramah pada Rapat Koordinasi IRSTANAS, Jakarta, BPN.
- Harsono, Soni, (1995), Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia seri IV, Jakarta, BPN.
- Nawawi, Hadari, (1990), Metode Penelitian Bidang Sosial, Yogyakarta, Gajah Mada University Press.
- Murad, Rusmadi, (1991), Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Bandung, Alumni.
- Juliantara, Dadang, (1995), Tanah, Rakyat dan Demokrasi, Yogyakarta, Forum LSM-LPSM DIY dan Yapika.
- Kansil, (1989), Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka.
- Soetami, Siti, (1994), Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, Bandung, Eresco.

Sumardjono, Maria, (1982), Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah, Yogyakarta.

Soeyatno, (1997), Studi Tentang Sengketa-sengketa Tanah Yang Dilaporkan Ke BPN Pusat, STPN, BPN.

Susyanto, (1997), Studi Tentang Kasus-kasus Di DKI Jakarta, STPN, BPN.

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.