

**STUDI SENGKETA TANAH DI KABUPATEN GOWA  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**



Oleh :

**SYUKRI M.**  
NIM. 0101894/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2005**

## INTISARI

Selama kurun waktu lima tahun terakhir yaitu dari Tahun 2000 sampai dengan Tahun 2004, di Kabupaten Gowa terjadi sengketa pertanahan. Situasi ini memberikan suatu pemahaman mengenai kondisi sengketa pertanahan di Kabupaten Gowa yang meliputi Jenis, penyebab terjadinya sengketa pertanahan dan upaya dalam penyelesaiannya, baik melalui Kantor Pertanahan maupun melalui Badan Peradilan. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat diketahui jenis, penyebab dan upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Gowa.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif untuk menggambarkan secara jelas mengenai kondisi dari indentifikasi sengketa pertanahan di Kabupaten Gowa dari Tahun 2000 sampai dengan Tahun 2004. Jenis data yang diperlukan adalah jenis data primer dan data sekunder sehingga teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan studi dokumentasi yang selanjutnya dianalisis dengan teknik tabulasi frekuensi dan dari tabel tersebut dapat dipaparkan mengenai kondisi sengketa pertanahan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jenis sengketa tanah yang ada Kabupaten Gowa dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004 ada 3 jenis, yaitu sengketa batas, sengketa kepemilikan dan sengketa waris. Sengketa batas dikategorikan juga sebagai sengketa data fisik. Sengketa data fisik ini menyangkut masalah letak batas pada saat dilakukan pengukuran untuk penerbitan sertipikat maupun pada saat dilakukan rekonstruksi batas. Sengketa kepemilikan dan sengketa waris masuk ke dalam kategori sengketa data yuridis. Sengketa data yuridis menyangkut masalah bukti – bukti kepemilikan tanah. Dari ketiga jenis sengketa tanah tersebut dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004 terdapat 32 perkara. Adapun penyebab sengketa tanah di Kabupaten Gowa adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah yang semakin meningkat sedangkan persediaan tanah terbatas, penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai penguasaan tanah secara fisik, kurangnya kesadaran hukum masyarakat di bidang pertanahan dan iklim terbuka yang di terapkan pemerintah. Sedangkan cara penyelesaian sengketa tanah dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui Kantor Pertanahan sebanyak 3 perkara atau 9,375% dan melalui badan peradilan sebanyak 29 perkara, masing – masing 22 perkara atau 68,75% diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dan 7 perkara atau 21,875% diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

## DAFTAR ISI

	Hal
LEMBAR JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....</b>	<b>7</b>
A. Tinjauan Pustaka.....	7
B. Kerangka Pemikiran.....	12
C. Anggapan Dasar.....	15
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>16</b>
A. Metodologi Penelitian.....	16
B. Lokasi Penelitian.....	16
C. Jenis Data.....	17
D. Populasi.....	17
E. Teknik Pengumpulan Data.....	18
F. Teknik Analisis Data.....	18
<b>BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>21</b>
A. Gambaran Wilayah.....	21
1. Keadaan Fisik Wilayah.....	21

2. Penggunaan Tanah.....	23
3. Jumlah Dan Kepadatan Penduduk.....	24
a. Jumlah Penduduk.....	24
b. Kepadatan Penduduk.....	25
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan.....	26
1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	26
2. Jenis Dan Jumlah Sertipikat di Kantor Pertanahan.....	29
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>30</b>
A. Jenis Sengketa Tanah.....	30
B. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	32
C. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	36
<b>BAB VI PENUTUP.....</b>	<b>49</b>
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran.....	50

**DAFTAR PUSTAKA**  
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**  
**LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Seiring perkembangan zaman dan meningkatnya kebutuhan dalam kehidupan masyarakat sekarang ini telah menempatkan tanah sebagai komoditas yang bernilai sangat penting bagi pembangunan nasional. Luas tanah yang relatif tetap harus dapat menampung seluruh kegiatan penduduk dengan laju pertumbuhan yang meningkat dari tahun ke tahun, sehingga dituntut adanya pola pemanfaatan dan penggunaan tanah yang adil bagi kepentingan umum. Dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengertian kepentingan umum dirumuskan dalam Pasal 1 ayat 3 sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Hukum tanah Indonesia semula beraneka ragam, dalam UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah Indonesia didasarkan pada hukum adat. Konsepsi hukum adat ialah komunalistis dalam artian memungkinkan penguasaan tanah oleh perorangan yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat pribadi mengandung arti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dimanfaatkan dalam rangka memenuhi keperluan pribadi pemegang haknya, sedangkan unsur kebersamaan menunjuk kepada sumbernya, yaitu semua hak atas tanah, secara langsung ataupun tidak langsung, bersumber kepada Hak Bangsa,

sebagai hak bersama seluruh rakyat Indonesia. Hal ini dirumuskan Dalam UUPA Pasal 6 menyatakan bahwa, "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Dalam Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan sumber Daya Alam dinyatakan bahwa pada prinsipnya pelaksanaan pembaruan agraria harus memperhatikan fungsi sosial, agar tanah dapat dipergunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Pelaksanaan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berkeadilan harus memperhatikan kelestarian lingkungan dan mengedepankan kepemilikan tanah untuk rakyat. Dalam kenyataannya kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah, perusahaan swasta maupun masyarakat tidak terlepas dari kebutuhan tanah. Hak bersama dan fungsi sosial tanah seringkali terabaikan seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan nasional dan pemanfaatan tanah yang semakin berkembang pesat.

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan yang terdiri dari aktivitas lapangan, administrasi dan penerapan hukum. Peran aparat pelaksana sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah, dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia berdasarkan UUPA Pasal 19, ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian disempurnakan dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) berbunyi :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya” .

Penjelasan di atas, wewenang pemberian hak tersebut dilakukan oleh pemerintah sehingga setiap perselisihan maupun persengketaan hak atas tanah merupakan tugas pemerintah di dalam fungsi administrasi. Sifat tanah yang statis, relatif tetap dan tidak berubah luasnya, mengakibatkan tanah mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi masyarakat. Ketidakseimbangan antara tanah yang tersedia dengan jumlah kebutuhan yang besar akan menimbulkan benturan kepentingan antara berbagai pihak dan menyebabkan terjadinya penyimpangan yang menimbulkan berbagai masalah yang dapat berupa spekulasi atau pendudukan tanah tanpa izin. Sering terjadi, sebidang tanah yang sedang digunakan oleh anggota masyarakat, diminati oleh pihak lain untuk kegiatan-kegiatan lain pula.

Perilaku dan sikap masyarakat yang lebih mengutamakan hak, dibanding kewajibannya menyebabkan terjadinya tindakan serta perbuatan-perbuatan hukum yang merugikan pihak lain. Dalam bidang pertanahan, perilaku inilah yang memicu terjadinya sengketa tanah. Sengketa tanah tidak dapat dipisahkan dalam kaitannya dengan konsep

Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana disebutkan di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945. Dalam bentuk negara hukum, maka setiap kegiatan pemerintah mau tidak mau akan memasuki aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Sudah barang tentu pembentukan "hak dan kewajiban" tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi. Maka seharusnya kepastian hukum hak milik atas tanah diselenggarakan selain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, juga perlu memperhatikan rasa keadilan dan manfaat yang diperoleh. Untuk itulah diperlukan kepastian hukum atas tanah, sehingga pemilik tanah dapat membuktikan bahwa dirinyalah pemegang hak atas tanah yang dimilikinya.

Sengketa tanah secara umum akan semakin meningkat pada daerah yang sedang berkembang dan pada masyarakat yang sedang berkembang sebagai konsekuensi dari pembangunan itu sendiri. Hal ini dipengaruhi oleh minat masyarakat untuk memiliki tanah yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi dengan fasilitas umum. Kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan yang meningkat sejalan dengan kebutuhan masyarakat akan pembangunan itu sendiri. Ketidaksesuaian kebutuhan tanah untuk pembangunan dengan ketersediaan tanah di pusat kegiatan pembangunan tersebut akhirnya memicu terjadinya sengketa tanah.

Penanganan sengketa tanah harus ditangani secara serius, karena apabila hal tersebut dibiarkan maka akan mengganggu stabilitas



kehidupan dalam masyarakat serta menghambat pelaksanaan pembangunan. Hal inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan dengan judul :  
**STUDI SENGKETA TANAH DI KABUPATEN GOWA PROVINSI SULAWESI SELATAN.**

#### **B. Pokok Permasalahan**

Bertitik tolak dari latar belakang di atas, penulis menyusun pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Jenis - jenis sengketa tanah apa saja yang terjadi di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan?
2. Apakah faktor penyebab terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan?

#### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini mencapai sasaran dan hasil yang diinginkan, maka penelitian ini hanya menyangkut sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan dan yang masuk menjadi perkara di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara baik yang sudah terselesaikan maupun belum terselesaikan meliputi sengketa waris, sengketa batas, sengketa pengaturan penguasaan tanah, sengketa ganti rugi, sengketa sertipikat ganda dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2004.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **a. Tujuan penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui jenis-jenis sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
2. Untuk mengetahui faktor penyebab sengketa tanah di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.

### **b. Kegunaan penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Dengan mengetahui jenis dan penyebab terjadinya sengketa tanah, diharapkan dapat meminimalisasi terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.
2. Dengan mengetahui penyelesaian sengketa tanah, maka dapat dilakukan upaya percepatan penanganan masalah sengketa tanah.
3. Untuk menambah pengetahuan tentang penyelesaian sengketa pertanahan dan dapat dijadikan bahan pengembangan ilmu pendidikan.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis data sebagaimana diuraikan pada Bab V, sengketa tanah yang terjadi di Kabupaten Gowa selama kurun waktu 5 (lima tahun) terakhir yaitu dari Tahun 2000 sampai dengan Tahun 2004 dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Jenis sengketa tanah yang terdapat di Kabupaten Gowa adalah sebagai berikut :

1) Sengketa Data Fisik yaitu sengketa mengenai batas

2) Sengketa Data Yuridis

a. Sengketa yang berkaitan dengan Kepemilikan

b. Sengketa menyangkut waris

2. Penyebab sengketa tanah di Kabupaten Gowa adalah sebagai berikut :

1) Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau

2) Kebutuhan penguasaan dan Penggunaan tanah yang semakin meningkat sementara persediaan tanah terbatas

3) Penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai penguasaan tanah secara fisik,

4) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat di bidang pertanahan

5) Iklim keterbukaan yang di terapkan pemerintah.

3. Penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Gowa dari Tahun 2000 sampai dengan 2004 diselesaikan melalui Kantor Pertanahan dan Badan Peradilan.

## **B. Saran**

1. Untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka perlu dilakukan penyuluhan pertanahan secara intensif dan berkesinambungan dengan menggalakkan POKMASDARTIBNAH (Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Hukum Pertanahan).
2. Meningkatkan pengetahuan atau disiplin pegawai dengan cara mengadakan pendidikan dan pelatihan, sehingga lebih profesional dalam melaksanakan setiap kegiatan di bidang pertanahan.
3. Memprioritaskan penanganan sengketa kepada kasus-kasus struktural yang memiliki dampak sosial politik yang sangat besar dengan cara berkeadilan, sehingga hak-hak kepemilikan atas tanah dari warga masyarakat terlindungi dan dipenuhi secara optimal.
4. Membentuk tim penanganan sengketa tanah, baik di tingkat pusat maupun daerah yang bertugas menginventarisasi pola-pola sengketa dan alternatif penanganan dan penyelesaiannya serta menentukan prioritas kasus yang perlu penanganan secara cepat.

5. Mengupayakan pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan di luar badan peradilan (alternative dispute resolution) dengan identifikasi institusi yang akan menjalankan fungsi itu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Rojali, (1992), Hukum Acara Peradilan Tata usaha Negara, Rajawali, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1995), Manajemen Penelitian, Jakarta, Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, (2000), Hukum agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- , (2000), Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas trisakti, Jakarta.
- Murad, Rusmadi, (1991), Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni,, Bandung.
- Nawawi, Hadari, (1983), Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Perangin, Efendi, (1986), Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah Secara Aman, Rajawali Press, Jakarta.
- Sarjita, (2004), Teknik Dan Strategi Mengelola Sengketa Dan Konflik Pertanahan (Memadukan Antara Teori Dan Studi Empiris), BA Offset, Yogyakarta.
- STPN, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, STPN, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional, (1991), Proyek Penertiban dan Peningkatan Pengurusan Hak-Hak Tanah, Pokok-Pokok Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia, BPN, Jakarta

### Beberapa Peraturan Perundang-undangan Dan Petunjuk Pelaksanaan

Ketetapan majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan