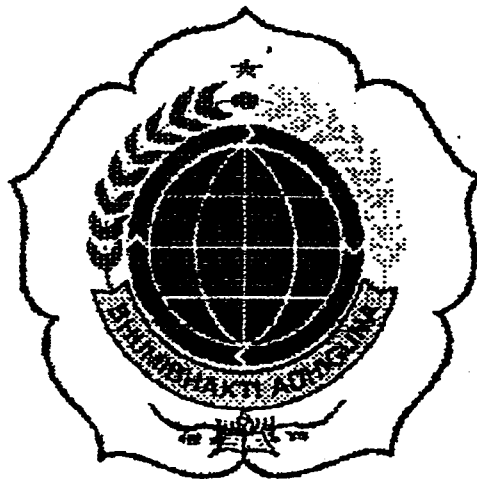


**STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN
DI KABUPATEN GRESIK**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

BUDI PRASETYA
NIM 9650980

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2000**

UNTISARI

Dewasa ini kasus-kasus pertanahan cenderung terus meningkat baik intensitas maupun keragamannya. seiring dengan semakin sulit akses untuk memiliki tanah sebagai akibat dari jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan yang semakin meningkat. Kenyataan yang ada dilapang menunjukkan bahwa di Kabupaten Gresik menunjukkan terjadinya kasus pertanahan yang beragam. keadaan ini menimbulkan pemikiran mengenai bagaimana kondisi kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik dilihat dari aspek jumlah, jenis dan penyebarannya serta berbagai cara yang ditempuh untuk menyelesaikan kasus-kasus pertanahan yang terjadi. Untuk itu penulis tertarik mengadakan penelitian tentang kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik dengan judul "STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN DI KABUPATEN GRESIK".

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif, dengan obyek penelitiannya adalah kasus-kasus pertanahan yang terjadi di Kabupaten Gresik dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999. Jenis Data yang diperlukan data primer dan data sekunder. tehnik pengumpulan data dengan cara tehnik dokumentasi dan wawancara. selanjutnya data disajikan dalam bentuk tabel dan dianalisis dengan tehnik analisis tabulasi frekwensi.

Hasil penelitian diperoleh gambaran bahwa kasus-kasus pertanahan yang terjadi di Kabupaten Gresik dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 sebanyak 225 kasus. yaitu : kasus diluar badan peradilan sebanyak 34 kasus, kasus yang masuk badan peradilan sebanyak 189 kasus (Pengadilan Negeri Gresik sebanyak 185 kasus, Pengadilan Tata Usaha Negara sebanyak 4 kasus), kasus yang dilaporkan ke Kotak Pos 5000 sebanyak 2 kasus. Menurut jenisnya kasus-kasus pertanahan yang banyak terjadi adalah kasus yang berkaitan dengan bidang Pendaftaran Tanah sebanyak 127 kasus. Penyebaran kasus-kasus pertanahan adalah di seluruh kecamatan wilayah Kabupaten Gresik dan wilayah yang paling banyak terjadi kasus-kasus pertanahan adalah kecamatan-kecamatan yang berbatasan langsung dengan kota besar seperti Kotamadya Surabaya dan Kabupaten Sidoarjo. yaitu Kecamatan Gresik sebanyak 43 kasus (19,11 %), Kecamatan Driyorejo sebanyak 29 kasus (12,89 %) dan Kecamatan Menganti sebanyak 22 kasus (9,78 %). Penyebab terjadinya kasus-kasus pertanahan adalah: jual beli, waris, alas hak atas tanah, sita/lelang dan hutang piutang. Proses penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan melalui lembaga peradilan sebanyak 142 kasus atau 75,13 % dan yang masih dalam proses sebanyak 47 kasus atau 24,87 %.

DAFTAR ISI

	Hal.
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PERESEITUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR MOTTO	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	9
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Pengertian	9
2. Kebutuhan Tanah Meningkat	10
3. Landasan dan Sumber Kewenangan Pengurusan Penyelesaian Kasus-kasus Pertanahan	14

B. Kerangka Pemikiran	18
C. Anggapan Dasar	21
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	22
A. Metode Penelitian	22
B. Ruang Lingkup Penelitian	22
C. Jenis Data dan Sumber Data	23
D. Tehnik Pengumpulan Data	23
1. Studi Dokumentasi	23
2. Wawancara	24
E. Variabel Penelitian	24
F. Tehnik Analisa Data	25
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	27
A. Keadaan Fisik Wilayah	27
1. Letak Geografis dan Batas Administrasi ..	27
2. Admisistrasi Pemerintahan	27
3. Penggunaan Tanah	28
a. Jenis Penggunaan Tanah	29
b. Perubahan Penggunaan Tanah	30
B. Kependudukan	31
1. Jumlah Penduduk	31
2. Kepadatan Penduduk	34
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Penyebaran Kasus-kasus Pertanahan	36
1. Kasus-kasus Pertanahan di luar Badan Peradilan	36
2. Kasus-kasus Pertanahan yang masuk Badan	

B. Faktor Penyebab Terjadinya Kasus-kasus Pertanahan	52
C. Upaya Penyelesaian Kasus-kasus Pertanahan..	57
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN	
Peta	
Riwayat Hidup Penulis	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang serta merupakan faktor kunci bagi keberhasilan pembangunan saat ini maupun dimasa mendatang. Hal ini karena tanah memiliki multifungsi yang merupakan komponen terpenting dari ekosistem, berfungsi sosial, ekonomi, hukum, politik, pertahanan dan keamanan.

Pentingnya kedudukan tanah dan nilai tanah dalam kehidupan tidak saja dari segi fisik, melainkan juga dari segi politik dan ekonomi. Secara fisik tanah sangat penting karena tanpa tanah tidak mungkin ada pembangunan, sebab pelaksanaan pembangunan fisik dilakukan diatas sebidang tanah (I Made Sandy : 143).

Dengan kedudukan tanah seperti yang telah diuraikan diatas, maka tanah merupakan sumber daya induk dari sumber daya lainnya, sehingga tanah merupakan titik temu bagi kepentingan semua pihak. Hal ini tentu akan menimbulkan banyak perbedaan kepentingan, bahkan benturan kepentingan.

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat baik karena pertumbuhannya secara alami, arus urbanisasi serta aktivitas masyarakat yang semakin beragam seiring dengan perkembangan pembangunan nasional mengakibatkan makin tidak berimbangnya kebutuhan tanah dengan persediaan tanah yang ada. Makin meningkatnya kebutuhan tanah di daerah

perkotaan dan sekitarnya sebagai akibat pesatnya pembangunan, pertumbuhan penduduk, arus urbanisasi dan perluasan area industri tersebut semakin meningkatkan permasalahan di bidang pertanahan.

Hal tersebut sejalan dengan penjelasan M. Khoidin (1994), bahwa :

Kondisi umum sebuah kota, baik kota metropolitan, kota besar, sedang maupun kota kecil tidak terlepas dari masalah keterbatasan persediaan tanah, baik untuk industri maupun pemukiman. Dinamisasi pembangunan kota yang bergeser ke arah industrialisasi menjadikan masalah tanah sebagai ajang penyebab timbulnya konflik.

Disamping itu I Made Sandy (1977:21) juga mengatakan :

Pertambahan penduduk yang makin pesat tersebut apabila penyebaran penduduk tidak merata dan tidak seimbang antar pulau maupun antar perkotaan dan pedesaan akan memberikan tekanan pada sumber daya tanah yang tersedia.

Meningkatnya masalah di bidang pertanahan merupakan suatu indikasi bahwa tuntutan masyarakat untuk memperoleh keadilan dalam pelayanan dan memperoleh perlindungan hukum terhadap hak-haknya di bidang pertanahan semakin meningkat pula.

Kasus-kasus pertanahan lebih banyak diakibatkan tuntutan masyarakat karena adanya sistem politik dan ekonomi yang dikembangkan oleh pemerintah, khususnya dalam era orde baru yang menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi yang lebih mengutamakan kepentingan golongan ekonomi kuat,

kebijaksanaan-kebijaksanaan yang dibuat dalam bidang pertanahan maupun dalam pelaksanaan kebijaksanaan tersebut.

Karena kurang perhatian pemerintah terhadap kepentingan rakyat kecil utamanya golongan ekonomi lemah yang berlangsung selama tiga dasawarsa ini mengakibatkan timbulnya permasalahan dalam pelaksanaan pembangunan termasuk masalah di bidang pertanahan, maka menuntut perlunya reformasi di segala bidang baik ekonomi, politik dan hukum.

Dalam pelaksanaan reformasi di bidang hukum khususnya yang menyangkut bidang pertanahan telah diamanatkan dalam Garis Garis Besar Haluan Negara 1998, sektor 19, huruf c, dimana :

Pembangunan hukum pertanahan ditujukan untuk melanjutkan penyempurnaan hukum sesuai dengan perkembangan pembangunan. Kelembagaan pertanahan disempurnakan dalam rangka meningkatkan pelayanan yang semakin sederhana dan efisien demi terwujudnya sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang meliputi tertib administrasi, tertib hukum, tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Dalam penjabarannya harus tetap berpedoman pada UUPA karena UUPA sebagai landasan kebijaksanaan di bidang pertanahan atau keagrariaan memuat pengaturan yang bersifat pokok-pokok berupa nilai dasar, yang dalam pelaksanaannya memberikan peluang bagi upaya-upaya pengaturan guna mengantisipasi setiap kebutuhan pembangunan sejalan dengan perkembangan dan dinamika aspirasi masyarakat

dinamika ekonomi yang tinggi, masih membutuhkan areal yang luas untuk perluasan daerah industri sebagai salah satu asset daerah dan pendapatan daerah.

Di daerah yang dinamika ekonominya tinggi, mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah terbatas sehingga manipulasi data dapat terjadi karena data pertanahan yang tidak terpantau dengan baik. Masalah pertanahan paling ruwet dijumpai di daerah yang telah lama berkembang dan kota-kota yang menjadi pusat perdagangan. Masalah yang dihadapi di bidang pertanahan cukup besar dan kita sadari bahwa pemecahan masalahnya memakan waktu dan mungkin tidak selamanya bisa tuntas, mengingat tanah itu merupakan ajang pertemuan kepentingan semua pihak.

Atas dasar uraian diatas, perlu kiranya diadakan studi untuk mengetahui lebih jauh fakta-fakta yang ada dilapangan yang dapat menggambarkan secara keseluruhan tentang kasus-kasus pertanahan yang ada di Kabupaten Gresik, maka penulis tertarik mengadakan penelitian tentang kasus-kasus pertanahan dengan mengambil lokasi di Kabupaten Gresik dan menuangkannya dalam penulisan skripsi dengan judul **"STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN DI KABUPATEN GRESIK"**.

B. Rumusan Masalah

Persoalan tanah di Kabupaten Gresik pada tahun yang akan datang akan terus meningkat. Hal ini bisa terjadi antara lain disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk, sedangkan luas tanah terbatas. Akibatnya pembangunan di segala bidang meningkat dan tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang dilaksanakan semakin berkembang. Kesemuanya itu memerlukan tanah sebagai sarana dasarnya, sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah tersebut sebagai konsekwensi logis maka meningkat pula berbagai kasus tanah.

Selain itu sebagai akibat dari kesadaran hukum masyarakat dan hak azasi manusia terutama yang tinggal di perkotaan cenderung meningkat kuantitas dan kualitasnya, menumbuhkan keberanian masyarakat untuk menuntut hak-haknya yang dianggap kurang mendapat proporsi yang wajar di dalam wadah negara hukum. Dalam era keterbukaan Pemerintah telah membuat kebijaksanaan untuk menampung keluhan warga masyarakat tersebut dalam wadah Kotak Pos 5000, Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Peradilan lainnya.

Kasus-kasus pertanahan pada dasarnya sangat bervariasi, namun pada umumnya di negara Indonesia dapat dikelompokkan

1. Pendudukan tanah secara tidak sah atau tanpa ijin.
2. Sengketa mengenai tanah-tanah bekas partikelir atau tanah negara dan salah satu penyelesaian ganti kerugian dan redistribusi tanah obyek landreform.
3. Permasalahan yang timbul di bidang pendaftaran tanah :
 - a. Setipikat palsu.
 - b. sertipikat aspal atau cacat hukum.
 - c. Sertipikat ganda.
 - d. Sertipikat rusak atau hilang.
 - e. Pemblokiran sertipikat oleh Bank.
4. Masalah yang berkaitan dengan pengadaan tanah :
 - a. Prosedur penetapan ganti rugi.
 - b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.
 - c. Sifat kepentingan umum dalam pembebasan tanah.
5. Masalah yang berkaitan dengan gugatan mengenai pemilik tanah yang kebanyakan merupakan sengketa melalui Peradilan, baik Pengadilan Negeri (sengketa perdata) maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (sengketa Tata Usaha Negara).

Dalam hal tersebut di atas terhadap sengketa hak atas tanah yang diajukan ke Pengadilan ada beberapa hal yang dapat dicatat yaitu masyarakat masih sering merasa dirugikan hak-haknya terhadap suatu keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara maupun sengketa yang ditimbulkan oleh masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut diatas, perlu adanya upaya penanganan permasalahan pertanahan secara terpadu, baik antara instansi pemerintah, swasta maupun anggota masyarakat.

Dari uraian tersebut diatas maka penyusun merumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana penyebaran kasus-kasus pertanahan yang ada di Kabupaten Gresik dari tahun 1995 sampai dengan tahun

2. Apa penyebab timbulnya kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik ?
3. Bagaimana penyelesaian kasus-kasus pertanahan tersebut?

C. Pembatasan Masalah

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

- a. Penelitian ini hanya menyangkut kasus-kasus pertanahan yang terjadi di Kabupaten Gresik yang sudah didata di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.
- b. Kasus-kasus pertanahan yang masuk menjadi perkara perdata di Pengadilan Negeri.
- c. Kasus-kasus pertanahan yang masuk menjadi perkara perdata di Pengadilan Tata Usaha Negara.
- d. Kasus-kasus pertanahan tersebut terjadi di Kabupaten Gresik dari tahun 1995 sampai dengan tahun 1999 dibahas berdasarkan ketentuan yang ada dalam UUPA serta perangkat peraturan pelaksanaannya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

- a. Untuk mengetahui jumlah dan jenis kasus-kasus pertanahan yang terjadi serta penyebarannya di Kabupaten Gresik.

pertanahan di Kabupaten Gresik.

- c. Untuk mengetahui langkah-langkah yang telah dilakukan untuk mengatasi dan menyelesaikan kasus-kasus pertanahan tersebut.

2. Kegunaan Penelitian :

- a. Agar dapat memberikan gambaran tentang kasus-kasus pertanahan yang ada di Kabupaten Gresik.
- b. Sebagai bahan informasi yang dapat digunakan dalam rangka penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan yang terjadi, khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik maupun instansi lain yang terkait.
- c. Untuk dapat memberi masukan kepada Pemerintah Daerah setempat mengenai kasus-kasus pertanahan dan penanganannya.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

1. Penyebaran kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik tidak merata pada tiap-tiap kecamatan, secara umum banyak terjadi di wilayah kecamatan dengan kepadatan penduduk yang tinggi, yaitu diatas 1000 jiwa/km² terutama Kecamatan Gresik dan Driyorejo. Wilayah yang mempunyai kepadatan penduduk tinggi cenderung menunjukkan jumlah kasus yang tinggi pula. Jumlah kasus pertanahan menunjukkan pola perkembangan yang naik turun, naiknya jumlah kasus pertanahan dipengaruhi oleh terbatasnya ketersediaan tanah, wilayah yang terlalu padat dan jumlah penduduknya terus bertambah. Menurunnya kasus pertanahan dipengaruhi oleh adanya upaya Pemerintah Daerah baik secara kuratif maupun preventif.

Jenis kasus pertanahan yang terjadi sangat bervariasi sebagai berikut :

- a. Kasus yang berkaitan dengan pendudukan tanah secara

- b. Kasus yang berkaitan dengan bidang pendaftaran tanah sebanyak 27 kasus atau (12,00 %).
 - c. Kasus yang berkaitan dengan gugatan perdata di pengadilan sebanyak 189 kasus atau (84,00 %).
2. Penyebab timbulnya kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik adalah sebagai berikut :
- a. Perkembangan penduduk yang tercermin dalam jumlah penduduk yang semakin bertambah dengan segala kebutuhan akan tanah yang terus meningkat, berhadapan dengan ketersediaan tanah yang relatif tetap.
 - b. Penguasaan tanah secara yuridis yang tidak dibarengi dengan penguasaan tanah secara fisik.
 - c. Meningkatnya kesadaran hukum masyarakat akan arti pentingnya kepastian hak atas tanah.
3. Penyelesaian kasus-kasus pertanahan di Kabupaten Gresik diselesaikan melalui musyawarah, dan apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dapat diselesaikan melalui lembaga peradilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

B. S a r a n

1. Peningkatan sumber daya manusia pada aparat Badan Pertanahan Nasional pada umumnya dan petugas yang berkaitan dengan penanganan kasus-kasus pertanahan pada umumnya dengan jalan melaksanakan pelatihan atau kursus-kursus beracara.
2. Perlunya sistem informasi pertanahan mulai dari tingkat desa/kelurahan dengan kelengkapan data-data pertanahan dari semua aspek untuk mengantisipasi terjadinya kasus-kasus pertanahan.
3. Perlu peningkatan koordinasi secara terpadu baik koordinasi secara intern antar seksi-seksi maupun koordinasi dengan instansi terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- A n o n i m (1996). *Mencari Pola Penyelesaian Konflik Pertanahan*. Bhumibhakti Pertanahan Nomor 11 Tahun 1996.
- Ali Sofwan Husein (1995). *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- I Made Sandy (1995). *Tanah Muka Bumi*. Jakarta : PT. Indograph Bhakti-FMIPA_UI.
- Masri Singarimbun dan Sofian effendi (1995). *Metodologi Penelitian Survei* (Edisi Kedua). Jakarta : PT. Pustaka LP3ES.
- M. Khoidin (1994). *Tanah Di Kota Besar Menjadi Obyek Investasi*. Suara Pembaharuan (24 September 1994).
- Ramlan Surbakti (1996). *Perebutan Ruang Di Perkotaan Dan Pembengarannya*. Dalam PRISMA, Majalah Kajian Ekonomi Dan Sosial. Jakarta : PT. Pustaka LP3ES.
- Rusmadi Murad (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung : Alumni.
- Sofian Munawar A. *Fungsi sosial Hak Atas Tanah*. Studi Kasus Masalah Pertanahan Di Indonesia, Buletin Sandi. Edisi 7/IX/1997.
- Soni Harsono (1996). *Konflik Pertanahan Dan Upaya-Upaya Penyelesaiannya*. Ceramah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Desember 1996. Himpunan Pidato Tahun 1996. Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat. Badan Pertanahan Nasional.
- Shadily, Hasan. (1982). *Ensiklopedia Indonesia*. Jakarta. Iktion Baru - Van Hoeven dan Elsvier Publising