

**STUDI KASUS-KASUS PERTANAHAN DALAM BIDANG  
PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI  
PROVINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

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



**Oleh :**

**RR. SRI SUHARTATI  
NIM. 9871448**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**



## INTISARI

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses kehidupan. Perbedaan kepentingan antara masyarakat dan pembangunan dalam mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan, dapat menimbulkan konflik yang memicu munculnya kasus-kasus pertanahan. Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, meningkatnya kasus dibidang pertanahan merupakan indikasi bahwa tuntutan masyarakat untuk memperoleh keadilan dalam dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya semakin meningkat pula. Dalam penelitian ini penulis ingin mengetahui lebih mendalam fakta-fakta yang ada dilapang tentang kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kabupaten Boyolali.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yaitu metode yang menggambarkan fakta-fakta tentang masalah yang diteliti sebagaimana adanya. Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari dokumen-dokumen. dari Kantor Pertanahan, Kantor Pengadilan Negeri dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara serta pejabat yang berada di instansi tersebut yang berkaitan dengan kasus-kasus pertanahan. Variabel penelitian yang diambil dikelompokkan dalam variabel tunggal, yaitu berdasarkan jenis, jumlah, penyebaran, penyebab dan cara penyelesaian kasus-kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah. Analisis data disusun berdasarkan variabel penelitian yang telah ditentukan dengan menggunakan teknik analisis tabel frekuensi. Data-data yang terkumpul disusun klasifikasinya dalam bentuk tabel kemudian di analisis dan ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian yang diperoleh selama kurun waktu tahun 1999 s/d 2001 adalah jumlah kasus pertanahan mengalami penurunan, yaitu dari 124 kasus (47,33%) menjadi 70 kasus (26,72%) dan tahun 2001 menjadi 68 kasus (25,59%). Jenis kasus pertanahan berkaitan dengan sengketa batas, sengketa waris, pemblokiran sertipikat, pembatalan sertipikat dan sengketa tentang sita/lelang. Jumlah dan pola penyebaran kasus banyak terjadi di Kecamatan Boyolali. Dalam hal penyebab terjadinya kasus-kasus pertanahan tersebut disebabkan karena : kelalaian aparat dimasa lalu dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, kurangnya upaya pemberdayaan masyarakat pemilik dan pengguna tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, kurangnya kesadaran hukum masyarakat khususnya di daerah yang jauh dari pusat kota tentang arti pentingnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Upaya penyelesaian kasus-kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dilakukan dengan jalan musyawarah dan melalui lembaga peradilan.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I</b> <b>PENDAHULUAN .....</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian.....	7
<b>BAB II</b> <b>TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. TinjauanPustaka.....	8
1. Pengertian .....	8
2. Jenis dan Penyebab Kasus .....	9
3. Upaya Penyelesaian Kasus .....	13
B. Kerangka Pemikiran .....	14
C. Anggapan Dasar .....	18
<b>BAB III</b> <b>METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian .....	19

	D. Tehnik Pengumpulan Data .....	21
	E. Variabel Penelitian.....	22
	F. Analisis Data.....	22
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	
	A. Gambaran Umum Kabupaten Boyolali .....	25
	1. Letak Astronomis dan Batas Wilayah .....	25
	2. Luas Wilayah.....	25
	3. Penggunaan Tanah.....	27
	4. Jumlah Penduduk.....	27
	B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali .....	30
	1. Keadaan Pegawai.....	30
	2. Keadaan Sarana dan Prasarana.....	30
	3. Jumlah Permohonan .....	32
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	A. Hasil Penelitian.....	33
	1. Jumlah, Jenis dan Penyebaran Kasus-kasus Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah .....	33
	2. Penyebab Terjadinya Kasus-kasus Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah .....	41
	3. Upaya Penyelesaian Kasus-kasus Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah .....	42
	B. Pembahasan .....	44
	1. Jumlah, Jenis dan Penyebaran Kasus-kasus Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah.....	44
	2. Penyebab Terjadinya Kasus-kasus Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah.....	51
	3. Upaya Penyelesaian Kasus-kasus Pertanahan	

BAB VI      P E N U T U P

A. Kesimpulan.....56

B. S a r a n.....58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur kebutuhan pokok bagi manusia dan makhluk hidup pada umumnya sehingga tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses kehidupan.

Sebagai sumber daya alam tanah mempunyai kedudukan yang sangat istimewa. Keistimewaan itu dapat dipandang sebagai tempat semua makhluk melaksanakan kehidupannya, sebagai ruang (space) tanah dapat diukur dengan ukuran luas serta tanah merupakan tempat dimana tersimpan semua jenis sumber daya tambang dan sumber daya air.

Seiring dengan perkembangan pembangunan nasional, pemanfaatan tanahpun berkembang pesat sehingga tanah mempunyai nilai sangat tinggi bagi banyak pihak.

**“Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat bahkan dari kehormatan. Karena itu tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi tetapi tanah mempunyai sesuatu yang sangat berharga dan bernilai dalam kehidupan masyarakat.” (A.A Oka Mahendra, 1994 : 8)**

Pesatnya pembangunan nasional saat ini menimbulkan pengaruh baik yang bersifat positif yaitu meningkatnya kesejahteraan masyarakat juga pengaruh yang bersifat negatif yaitu munculnya kasus-kasus di bidang

hambatan. Hambatan terjadi disebabkan oleh kebutuhan tanah yang selalu meningkat sedangkan luas tanah relatif tetap, sehingga tanah sebagai unsur ruang mempunyai arti yang strategis, yaitu menjadi barang yang diperebutkan oleh berbagai pihak untuk berbagai kepentingan. Perbedaan kepentingan antara masyarakat dan pembangunan dalam usaha mewujudkan kondisi makmur dan sejahtera, dapat menimbulkan banyak benturan atau konflik yang memicu munculnya kasus-kasus pertanahan.

Kasus pertanahan tersebut muncul adalah sebagai akibat kegiatan pembangunan kurang berperan secara sentral di tengah-tengah masyarakat. Kegiatan pembangunan semata-mata hanya untuk memenuhi pihak-pihak tertentu tanpa memperhatikan kebutuhan dan hak-hak masyarakat.

Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, meningkatnya kasus dibidang pertanahan tersebut merupakan indikasi bahwa tuntutan masyarakat untuk memperoleh keadilan dalam pelayanan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya semakin meningkat pula.

Terjadinya berbagai kasus dibidang pertanahan juga disebabkan oleh berbagai faktor antara lain, yaitu :

1. Kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan semakin meningkat. Hal ini merupakan konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk dan aktivitas pembangunan sementara luas tanah relatif tetap menimbulkan motif usaha memperoleh tanah dengan berbagai cara
2. Meningkatnya benturan kepentingan antar sektor pembangunan baik antar anggota masyarakat itu sendiri maupun antara masyarakat dengan pemerintah (sektor transmigrasi, kehutanan, pertanian, pengairan dan sebagainya)



4. Penguasaan tanah secara yuridis yang tidak dibarengi penguasaan secara fisik
5. Meningkatnya sistem pelayanan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga membawa konsekuensi semakin meningkatnya pengaduan masyarakat terhadap sengketa pertanahan ke Instansi Badan Pertanahan Nasional
6. Meningkatnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya kepastian hukum hak atas tanah. (S.B. Silalahi, 1995 : 2-3)

Pada perkembangan pembangunan dewasa ini, Kabupaten Boyolali merupakan daerah yang sedang berkembang. Kondisi wilayahnya sangat potensial dalam usaha menunjang kegiatan pembangunan yang sejalan dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi. Dalam keadaan tersebut sering menimbulkan terjadinya perbedaan kepentingan dan konflik yang dapat memicu timbulnya kasus-kasus pertanahan. Hal ini dimungkinkan terjadi karena tanah masih mempunyai nilai magis religius bagi masyarakat Boyolali.

Dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh Syafruddin Hamzah pada tahun 1997, dimana hasilnya dituangkan dalam skripsi yang berjudul "Studi Tentang Sengketa Pertanahan di Provinsi Jawa Tengah", diperoleh fakta bahwa Kabupaten Boyolali termasuk lima besar dalam hal jumlah kasus pertanahan yang menjadi sengketa peradilan di Provinsi Jawa Tengah.

Kasus pertanahan tersebut belum secara keseluruhan menggambarkan kasus-kasus pertanahan yang terjadi di Kabupaten Boyolali. Masih terdapat kasus-kasus pertanahan yang tidak dilaporkan masyarakat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, karena masyarakat masih menganggap



Atas dasar kondisi diatas serta untuk mengetahui lebih mendalam fakta-fakta yang ada dilapang tentang kasus-kasus pertanahan khususnya dalam bidang pendaftaran tanah di Kabupaten Boyolali, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul ; “STUDI KASUS-KASUS PERTANAHAN DALAM BIDANG PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI PROVINSI JAWA TENGAH”.

## **B. Rumusan Masalah**

Sebagaimana diketahui bahwa dalam kehidupan masyarakat kita tanah mempunyai nilai magis religius bagi pemiliknya. Hal ini disebabkan karena masyarakat kita masih memegang teguh norma adat. Tanah bagi masyarakat Indonesia juga merupakan lahan yang potensial untuk menunjang kehidupan perekonomiannya. Penguasaan pemilikan tanah oleh masyarakat seringkali beralih dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru. Beralihnya hak tersebut karena jual beli, waris, hibah, tukar menukar dan kegiatan peralihan hak lainnya.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, perlu adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang kegiatan tersebut dilaksanakan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional. Volume kegiatan pendaftaran tanah dari tahun ke tahun terus meningkat yang diikuti dengan jumlah permasalahannya dalam bidang pendaftaran tanah tersebut. Hal ini sebagai konsekuensi tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik dari masyarakat

Dari keadaan diatas, perlu adanya upaya penyelesaian kasus pertanahan baik antar instansi pemerintah, swasta maupun anggota masyarakat. Seperti termuat dalam Garis-garis Besar Haluan Negara tahun 1998 yang menyatakan :

**“Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah pertanian dan perkotaan serta mencegah penelantaran tanah, termasuk berbagai upaya mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien yang meliputi tertib administrasi, tertib hukum, tertib penggunaan tanah serta tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat informasi pertanahan yang baik”.**

Hal tersebut diatas dimaksudkan untuk mengatasi permasalahan pertanahan terutama yang menimbulkan sengketa atas tanah dan kasus-kasus pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka rumusan masalah yang akan ditelaah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi kasus-kasus pertanahan yang ada di Kabupaten Boyolali dilihat dari jumlah, jenis dan pola penyebaran kasus dalam bidang Pendaftaran Tanah ?
2. Apa penyebab terjadinya kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran



### **C. Pembatasan Masalah**

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dan mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, maka diperlukan pembatasan masalah sebagai berikut :

1. Penelitian ini hanya menyangkut kasus- kasus pertanahan yang terjadi di bidang Pendaftaran Tanah yang sudah didata pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2001.
2. Kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah yang masuk menjadi perkara di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara baik yang sudah terselesaikan maupun yang belum terselesaikan.

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

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui jumlah, jenis dan penyebaran kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah yang terjadi di Kabupaten Boyolali dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2001.
- b. Untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah.
- c. Untuk mengetahui cara penyelesaian kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah.

## 2. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka kegunaan penelitian ini adalah :

- a. Diharapkan dengan mengetahui jumlah, jenis dan penyebaran kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah dapat sebagai evaluasi pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat agar lebih baik.
- b. Diharapkan penyebab kasus pertanahan tersebut dapat diidentifikasi, kemudian diselesaikan secara adil sehingga akan mengurangi terjadinya kasus pertanahan.
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan atau alternatif dalam upaya penyelesaian kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah sehingga dapat dijadikan acuan dalam menyusun kebijaksanaan yang lebih baik khususnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.



## **BAB VI**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan data dan pembahasan hasil penelitian terhadap kasus-kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah yang terjadi di Kabupaten Boyolali selama kurun waktu tiga tahun, yaitu dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2001 dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Jumlah kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali mengalami perkembangan yang naik turun. Menurunnya jumlah kasus pertanahan yang diadukan tidak terlepas dari upaya instansi Badan Pertanahan Nasional dengan dibantu instansi terkait untuk mengurangi serta mencegah munculnya kasus. Pada tahun 1999 jumlah kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah sebanyak 124 kasus (47,33 %), tahun 2000 sebanyak 70 kasus (26,72 %), dan pada tahun 2001 sebanyak 68 kasus (25,59 %). Meningkatnya jumlah kasus akibat tidak meratanya tingkat kesadaran masyarakat akan arti pentingnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah. Secara umum jumlah kasus yang terjadi terdapat pada wilayah yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk tinggi, yaitu Kecamatan Boyolali.

Berdasarkan jenisnya kasus-kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah

sita/lelang tanah yang menjadi jaminan hutang, permohonan pemblokiran sertipikat serta pembatalan sertipikat. Sedangkan pola penyebaran kasus-kasus pertanahan bidang pendaftaran tanah hampir merata terjadi pada tiap-tiap kecamatan di Kabupaten Boyolali.

2. Penyebab timbulnya kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Boyolali diakibatkan :
  - a. Akibat kelalaian aparat pada masa lalu dalam penerbitan sertipikat
  - b. Akibat kurangnya upaya pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah
  - c. Akibat kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam hal jaminan kepastian hak atas tanah
3. Upaya penyelesaian kasus-kasus pertanahan bidang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Boyolali dilakukan dengan dua jalur, yaitu jalur musyawarah sebagai penyelesaian awal dan jalur peradilan apabila jalur musyawarah tidak berhasil.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang disimpulkan diatas, dapat dikemukakan saran sebagai berikut :

1. Mengupayakan tindakan evaluasi terhadap pelaksanaan pelayanan kantor pertanahan kepada masyarakat, dengan menyelesaikan secara baik kasus



2. Peningkatan sumber daya manusia pertanahan dalam rangka menyelesaikan permasalahan pertanahan khususnya bidang pendaftaran tanah
3. Pendekatan melalui tindakan preventif dalam upaya mencegah munculnya kasus pertanahan dengan memberikan penyuluhan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dan peningkatan sumber daya pendukung pendaftaran tanah diantaranya camat/ aparat desa
4. Pemberian penyuluhan kepada masyarakat terutama di daerah yang jauh dari pusat kota serta pemberdayaan masyarakat tersebut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah agar masyarakat menjadi lebih sadar akan arti pentingnya jaminan hukum atas tanah

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, STPN.
- \_\_\_\_\_, (1999), *Gagasan bahan Penyusunan Rencana Strategi (Renstra) Agraria/Pertanahan*, STPN, Yogyakarta
- Harsono, Boedi (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Effendi Perangin, (1993), *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Press
- Hadari Nawawi, (1993), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- I Wayan Suandra, (1994), *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta
- Salindeho, John (1987), *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofyan Effendi, (1995), *Metode Penelitian Survei*, LP3S, Jakarta
- Rusmadi Murad, (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Silalahi, S.B (1995), *Kasus-Kasus Tanah di Propinsi Sulawesi Utara*, Publikasi Nomor : 45, Manado
- \_\_\_\_\_, (1999), *Dialog Merumuskan Arah dan Strategi Reformasi Agraria*, STPN, Yogyakarta
- Harsono, Soni (1996), *Konflik Pertanahan dan Upaya-upaya Penyelesaiannya*, Biro Hukum dan Humas, Jakarta
- \_\_\_\_\_, (1996), *Himpunan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*, Biro Hukum dan Humas, Jakarta



Yang Berupa Peraturan-peraturan :

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

Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1998.