

**STUDI TENTANG SENGKETA TANAH
DI KABUPATEN MINAHASA
PROVINSI SULAWESI UTARA**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

RISNA DALI

NIM. 9871441

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Perkembangan Pembangunan Nasional dengan segala dimensinya telah menjadikan tanah sebagai komoditas strategis dan bernilai sangat penting bagi banyak pihak. Luas tanah yang relatif tetap harus dapat menampung seluruh aktivitas penduduk sehingga dituntut adanya pola pemanfaatan tanah dengan cara yang sesuai, seimbang, dan adil bagi semua kepentingan. Dalam usaha mewujudkan kondisi tersebut, timbul begitu banyak benturan di bidang pertanahan yang menyebabkan munculnya berbagai masalah/sengketa pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jenis sengketa tanah, penyebab sengketa tanah serta cara penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara sejak Tahun 1998 sampai dengan Tahun 2001. Untuk dapat menggambarkan fenomena yang ada maka digunakan metode deskriptif yaitu mengungkapkan penyebab dan menguraikan masalah yang ada. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara, Kantor Pengadilan Negeri Tondano dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Teknik analisis datanya menggunakan tehnik analisis tabulasi.

Berdasarkan hasil penelitian telah disimpulkan bahwa jumlah sengketa tanah yang telah diselesaikan melalui musyawarah dan lembaga peradilan di Kabupaten Minahasa dari bulan Januari 1998 sampai dengan bulan Desember 2001 mencapai 512 kasus yang diklasifikasikan menjadi enam jenis, yaitu sengketa waris sebanyak 144 kasus (28,13 %), sengketa batas sebanyak 94 kasus (18,36 %), sengketa pengaturan penguasaan tanah sebanyak 123 kasus (24,02 %), segketa pemalsuan alas hak sebanyak 86 kasus (16,80), sengketa ganti rugi sebanyak 42 kasus (8,20 %), dan sengketa sertipikat ganda sebanyak 23 kasus (4,49 %). Penyebab sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara secara umum adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan, masih rendahnya kesadaran masyarakat di bidang hukum pertanahan serta kurangnya koordinasi antara pemerintah dengan masyarakat dalam penetapan RUTR/RUTRW untuk pelaksanaan pembangunan. Cara penyelesaian sengketa tanah yaitu melalui musyawarah/damai. Apabila dalam musyawarah tidak memperoleh kata sepakat maka penyelesaiannya dilanjutkan ke lembaga peradilan baik peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Saran-saran yang dapat disampaikan dalam hasil penelitian ini adalah mengingat sengketa/masalah pertanahan yang dihadapi semakin hari semakin kompleks, maka kepada para aparat pelaksana dalam melaksanakan tugas hendaknya senantiasa memperhatikan dan konsisten pada petunjuk-petunjuk pelaksana dan petunjuk-petunjuk teknis yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat, lebih ditingkatkan kerjasama antar instansi yang terkait sehingga proses penyelesaian sengketa/masalah dapat berjalan dengan semestinya, karena masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan maka perlu adanya cara yang sistematis dan terpadu dalam memberikan penyuluhan hukum pertanahan kepada seluruh anggota masyarakat untuk menunjang terciptanya Tertib Hukum Pertanahan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	3
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	
1. Tujuan Penelitian	4
2. Kegunaan Penelitian	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Masalah Pertanahan dan Sengketa Pertanahan.....	6
2. Jenis-jenis Sengketa Tanah.....	7
3. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah.....	8
4. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	12
5. Batasan Operasional	18
6. Anggapan Dasar	19
B. Kerangka Pemikiran	20

Halaman

BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian Yang Digunakan	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Populasi	22
D. Jenis dan Sumber Data.....	23
E. Teknik Pengumpulan Data	23
F. Teknik Analisis Data	24
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Wilayah Administrasi	25
B. Keadaan Fisik Wilayah.....	27
1. Penggunaan Tanah	27
2. Status Tanah	28
C. Penduduk dan Sosial Ekonomi	29
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Jenis dan Jumlah Sengketa Tanah	31
B. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah	40
C. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah	47
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	59
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan Pembangunan Nasional dengan segala dimensinya telah menjadikan tanah sebagai komoditas strategis dan bernilai sangat penting bagi banyak pihak. Tanah bernilai ekonomis karena sebagian besar perekonomian masyarakat masih bercorak agraris, sedangkan dari nilai religius tanah memberi kepuasan batin tersendiri bagi masing-masing individu. Luas tanah yang relatif tetap harus dapat menampung seluruh aktivitas penduduk dengan laju pertumbuhan yang pesat sehingga dituntut adanya pola pemanfaatan tanah dengan cara yang sesuai, seimbang, dan adil bagi semua kepentingan.

Dalam usaha mewujudkan kondisi tersebut, timbul begitu banyak benturan di bidang pertanahan. Keadaan seperti ini menyebabkan terjadinya berbagai penyimpangan atau semacamnya yang menimbulkan berbagai masalah/sengketa yang berhubungan dengan tanah. Lebih ironis lagi, meskipun kebutuhan akan tanah semakin meningkat, masih banyak dijumpai tanah-tanah yang belum dimanfaatkan secara efisien, optimal, bahkan ada yang tidak atau belum dimanfaatkan sama sekali.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut dengan singkatan resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana dalam Pasal 2-nya mengenai Hak Menguasai Negara atas Tanah telah diuraikan bahwa kewenangan-kewenangan dari negara tersebut berupa:

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Walaupun secara tegas tidak diatur, akan tetapi negara berwenang untuk memberikan sesuatu hak atas tanah. Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja dan tidak cukup jika hanya dianalisis apakah pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, akan tetapi harus juga dianalisis dari segi hukumnya.

Sengketa hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitannya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang Undang Dasar 1945. Setiap kebijaksanaan dan kegiatan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan selalu terkait dengan hak dan kewajiban rakyat, baik sebagai pribadi perorangan maupun sebagai masyarakat umum. Adanya kecenderungan masyarakat untuk lebih mengutamakan hak dibanding kewajibannya menjadikan kendala bagi pemerintah untuk menjalankan kebijaksanaan yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan pembangunan. Dalam usaha memenuhi segala kebutuhan hidup, khususnya tanah, masyarakat seringkali melakukan perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain. Kondisi inilah yang seringkali menjadi dasar terjadinya bermacam-macam permasalahan/sengketa tanah di setiap

Jumlah sengketa tanah yang dilaporkan ke Deputi Bidang Pengawasan Badan Pertanahan Nasional dalam kurun waktu Januari 1997 sampai dengan Maret 2000 baik secara langsung maupun melalui Kotak Pos 5000 berjumlah 2379 sengketa. Khusus Provinsi Sulawesi Utara menempati tempat ke limabelas dari seluruh provinsi di Indonesia dan tempat ke lima untuk daerah di luar Pulau Jawa dan Sumatera dengan jumlah 49 sengketa (Wawas Setiawan, 2000). Data tersebut menunjukkan bahwa Provinsi Sulawesi Utara termasuk salah satu provinsi yang mempunyai jumlah sengketa tanah cukup tinggi dan memungkinkan pada tahun-tahun berikutnya akan terus meningkat. Sengketa-sengketa demikian harus ditangani secara sungguh-sungguh, karena apabila hal tersebut dibiarkan, akan mengganggu stabilitas kehidupan masyarakat serta menghambat pelaksanaan pembangunan.

Peningkatan jumlah sengketa tanah ini sering dijumpai pada daerah-daerah yang sedang membangun, yang masyarakatnya sedang berkembang sebagai akibat dari berbagai benturan kepentingan yang merupakan konsekuensi dari pembangunan itu sendiri dan meningkatnya jumlah penduduk. Hal demikian juga terjadi di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara yang jumlah sengketanya menempati tempat kedua setelah Kota Manado di Provinsi Sulawesi Utara. Data ini menunjukkan bahwa jumlah sengketa di daerah ini cukup tinggi.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian sebagai skripsi dengan judul: "Studi Tentang Sengketa Tanah Di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara".

B. Pokok Permasalahan

1. Jenis-jenis sengketa tanah apa saja yang terdapat di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara?
2. Apa yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara?

C. Batasan Masalah

Karena banyaknya jumlah sengketa di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi maka Penulis membatasi masalah untuk keseluruhan jenis sengketa tanah secara umum dalam kurun waktu 1998 – 2001 berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui jenis-jenis sengketa yang terjadi di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara;
- b. Untuk mengetahui apa-apa penyebab terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara;
- c. Untuk mengetahui cara-cara penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk dijadikan informasi/masukan bagi pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam menyempurnakan kebijakan dalam bidang hukum pertanahan;
- b. Untuk memperkaya kajian pertanahan khususnya tentang pola sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara;
- c. Untuk dapat menjadi bahan informasi guna penelitian lebih lanjut.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil-hasil penelitian mengenai jenis sengketa, sebab-sebab terjadinya sengketa, serta upaya penyelesaiannya yang telah dibahas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Jumlah sengketa yang terjadi di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara sejak Tahun 1998 sampai dengan Tahun 2001 yang telah diselesaikan, baik melalui musyawarah/damai maupun melalui pengadilan sebanyak 512 kasus dan diklasifikasikan menjadi 6 (enam) jenis sengketa yaitu:
 - a. Sengketa Waris, sebanyak 144 kasus atau mencapai 28,13 %.
 - b. Sengketa Batas, sebanyak 94 kasus atau mencapai 18,36 %.
 - c. Sengketa Pengaturan Pengusaan Tanah, sebanyak 123 kasus atau 24,02 %.
 - d. Sengketa Pemalsuan Alas Hak, sebanyak 86 kasus atau 16,80 %
 - e. Sengketa Ganti Rugi, sebanyak 42 kasus atau 8,20 %.
 - f. Sengketa Sertipikat Ganda, sebanyak 23 kasus atau 4,49 %.

Sengketa tanah yang terbanyak adalah Sengketa Waris yang mencapai 144 kasus (28,13 %) dan jumlah sengketa tanah yang paling sedikit adalah Sengketa Sertipikat Ganda sebanyak 23 kasus (4,49 %).

2. Penyebab terjadinya sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara adalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan administrasi pertanahan dan manajemen pertanahan kurang baik/tidak teratur, khususnya Sengketa Pemalsuan Alas Hak dan Sengketa Sertipikat Ganda;
 - b. Kurangnya koordinasi antar instansi terkait dalam penetapan RUTR/RUTRW untuk pelaksanaan pembangunan daerah, menyangkut Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah;
 - c. Masih kurangnya penyuluhan di bidang pertanahan, khususnya Sengketa Waris dan Sengketa Batas;
 - d. Kurangnya pengawasan mengenai penguasaan dan pemilikan tanah yang sesuai dengan peraturan, menyangkut Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah;
 - e. Penguasaan dan pemilikan tanah yang tidak seimbang antara pihak ekonomi menengah atas dengan pihak ekonomi lemah, menyangkut Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah;
 - f. Harga tanah semakin naik dari waktu ke waktu, khususnya Sengketa Ganti Rugi.
3. Cara penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara dilakukan melalui:
- a. Musyawarah, dilaksanakan dengan tata cara adat setempat yang lebih memungkinkan terjadinya musyawarah untuk mufakat dengan lebih mengutamakan sifat kekeluargaan. Sengketa yang diselesaikan melalui musyawarah/damai berjumlah 237 kasus (46,29 %), hampir setengah dari keseluruhan jumlah sengketa yang telah diselesaikan.

b. Pengadilan, baik Pengadilan Umum maupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

Sengketa pertanahan yang sudah diselesaikan di Peradilan Umum pada tingkat Pengadilan Negeri sebanyak 129 sengketa atau 75 %, pada tingkat banding (Pengadilan Tinggi) sebanyak 43 atau 25 % dari jumlah keseluruhan sebanyak 172 sengketa. Tingkat penyelesaian sengketa tanah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan jumlah perkara sebanyak 103, tingkat pertama (PTUN) sebanyak 88 atau 85,44 %, tingkat banding (PT TUN Makasar) sebanyak 15 atau 14,56 %. Dari keseluruhan jumlah sengketa yang diselesaikan melalui badan peradilan tersebut tidak ada yang diajukan ke tingkat kasasi (Mahkamah Agung), dalam arti bahwa sengketa tersebut dapat diselesaikan pada tingkat di bawahnya dan keputusannya dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa.

B. S a r a n

Adapun saran-saran yang dapat disampaikan dalam hasil penelitian ini adalah:

1. Mengingat sengketa/masalah pertanahan yang dihadapi semakin hari semakin kompleks, maka kepada para aparat pertanahan dalam melaksanakan tugas hendaknya senantiasa memperhatikan dan konsisten pada petunjuk-petunjuk pelaksana dan petunjuk-petunjuk teknis yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Pusat;
2. Lebih ditingkatkan penataan sistem manajemen dan administrasi pertanahan;
3. Lebih ditingkatkan kerjasama dan koordinasi antar instansi yang terkait dalam pelaksanaan pembangunan berdasarkan peraturan perundangan untuk mengurangi

4. Karena masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan maka perlu adanya cara yang sistematis dan terpadu dalam memberikan penyuluhan hukum pertanahan kepada seluruh anggota masyarakat untuk menunjang terciptanya Tertib Hukum Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional, 1995, *Permasalahan Tanah ditinjau dari Perspektif Hukum Adat dan UUPA*, STPN Yogyakarta.
- Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986, *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hasan Basri Nata Menggala, 2001, *Modul Praktikum : Penyelesaian Sengketa Tanah*, STPN, Yogyakarta.
- Lutfi I. Nasoetion, 2002, *Seminar Nasional Pertanahan : Kebijakan dalam melaksanakan Pembaruan Agraria*, STPN, Yogyakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Bandung, Alumni.
- Soediro, 1997, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Materi Kuliah, STPN, Yogyakarta.
- Srijanti Lagonah, 2001, *Studi Tentang Sengketa Tanah di Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara*, Yogyakarta, Skripsi.
- STPN, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, STPN Yogyakarta.
- Suharsimi Arikunto, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sumadi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Wawas Setiawan, 2000, *Studi Tentang Kasus-kasus Pertanahan di Indonesia Yang Dilaporkan ke Deputi Bidang Pengawasan Badan Pertanahan Nasional*, Yogyakarta, Skripsi.
- Y. Sri Pudyatmoko, dkk, 1996, *Peradilan Tata Usaha Negara sebagai Salah Satu Fungsi Kontrol Pemerintah*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

PERATURAN-PERATURAN

- Peraturan Pemerintah Nomor 56/Prp/1960, tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.