

STUDI SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA PALU PROVINSI SULAWESI TENGAH

SKRIPSI

Diajukan untuk Menyelesaikan Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

KURNIATI
NIM. 9981564

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Dalam kurun waktu empat tahun terakhir yaitu dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2002, di Kota Palu banyak terjadi sengketa pertanahan. Keadaan ini memberikan suatu pemikiran mengenai bagaimana kondisi sengketa pertanahan di Kota Palu yang meliputi persebaran, jenis, dan penyebab terjadinya serta bagaimana upaya penyelesaiannya, baik pada Kantor Pertanahan maupun badan peradilan. Dari hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat diketahui persebaran, jenis, dan penyebab serta penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Palu.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif untuk menggambarkan secara jelas kondisinya dari identifikasi sengketa pertanahan di Kota Palu dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2002. 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 yang diperoleh penulis menunjukkan bahwa sengketa-sengketa pertanahan di Kota Palu, jumlahnya pada Tahun 1999 ada 30 perkara, Tahun 2000 turun menjadi 25 perkara, Tahun 2001 naik kembali menjadi 26 perkara dan Tahun 2002 sebanyak 28 perkara. Adapun jenis sengketa pertanahan yang paling banyak terjadi adalah sengketa yang berkaitan dengan waris 43 perkara (39,45 %) dan sengketa batas sebanyak 36 perkara (33,03 %) dan persebarannya terkonsentrasi pada daerah yang padat dan dekat pusat kota seperti Kecamatan Palu Timur 39 perkara (35,79 %), Kecamatan Palu Barat 37 perkara (33,94 %) dan Kecamatan Palu Selatan 31 perkara (28,44 %). Penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kota Palu adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah yang semakin meningkat sementara persediaan tanah terbatas, penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai dengan penguasaan secara fisik, harga tanah yang tinggi, kesadaran hukum masyarakat yang masih kurang dan iklim keterbukaan yang diterapkan pemerintah. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Palu dilakukan dengan jalan musyawarah untuk sengketa pertanahan yang ada di luar badan peradilan sebanyak 45 perkara (41,28 %) dan melalui badan peradilan sebanyak 61 perkara terdiri atas Pengadilan Negeri sebanyak 61 perkara (55,96 %) dan Pengadilan Tata Usaha Negara sebanyak 3 perkara (2,75 %).

DAFTAR ISI

	Hal
LEMBAR JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
1. Tujuan Penelitian.....	5
2. Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Pengertian.....	7
2. Jenis-jenis sengketa tanah.....	8
3. Penyebab terjadinya sengketa tanah.....	10
4. Penanganan sengketa tanah.....	13

	Hal
C. Populasi	22
D. Jenis dan Sumber Data	23
E. Teknik Pengumpulan Data	24
F. Teknik Analisis Data	25
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	
A. Gambaran Umum Kota Palu.....	27
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan.....	33
BAB V. PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	
A. Penyajian Data.....	36
B. Analisis Data.....	53
BAB VI. PENUTUP	
A. Kesimpulan	68
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pelaksanaan pembangunan yang semakin meningkat saat ini, tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan bernilai sangat penting bagi banyak pihak, baik sebagai sumber daya produksi, sumber penghidupan maupun sebagai tempat tinggal. Setiap pelaksanaan kegiatan pembangunan tersebut diusahakan untuk memperoleh letak dan tempat yang paling menguntungkan sesuai dengan kepentingannya.

Seiring meningkatnya kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, perorangan maupun swasta, maka kebutuhan akan tanah sebagai wadah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan tersebut semakin meningkat. Selain hal tersebut diatas pertumbuhan penduduk juga mendorong adanya peningkatan kebutuhan akan tanah. Sementara itu disatu sisi penyediaan maupun cara memperoleh tanah tersebut semakin sulit karena ketersediaan tanah relatif tetap

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

Dalam rangka usaha pengelolaan sumber daya tanah sehingga tanah dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien, maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut dengan singkatan resminya UUPA (UUPA).

Berdasarkan Pasal 2 Undang- Undang Pokok Agraria, negara diberi kewenangan-kewenangan untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- 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.

Berdasarkan kewenangan-kewenangan tersebut di atas, negara berwenang untuk memberikan sesuatu hak atas tanah yang merupakan bentuk hubungan hukum antara orang dengan hak atas tanah. Proses pemberian 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

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 kadangkala melakukan perbuatan-perbuatan yang menyimpang bahkan bertentangan dengan hukum yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain. Kondisi inilah yang seringkali menjadi dasar terjadinya berbagai sengketa tanah disetiap pelosok tanah air.

Jumlah sengketa tanah yang dilaporkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional di daerah ke Deputi Bidang Pengawasan Badan Pertanahan Nasional (sekarang Inspektorat Utama) dalam kurun waktu Januari 1997 sampai dengan Maret 2000 baik secara langsung maupun melalui Kotak Pos 5000 berjumlah 2379 sengketa. Khusus Provinsi Sulawesi Tengah menempati urutan ke sepuluh dari seluruh Provinsi di Indonesia dan urutan ke dua untuk daerah di luar Pulau Jawa dan Sumatera dengan jumlah sengketa 77 sengketa (Setiawan, 2000:51). Data tersebut menunjukkan bahwa Provinsi Sulawesi Tengah termasuk salah satu Provinsi yang mempunyai jumlah sengketa 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

Peningkatan jumlah sengketa tanah ini pada umumnya 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.

Kota Palu yang merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Tengah memiliki dinamika pembangunan yang cukup tinggi. Hal tersebut ditandai dengan semakin meningkatnya pembangunan fisik antara lain pembangunan perumahan, kawasan perdagangan maupun sarana dan prasarana lainnya yang memerlukan tanah sebagai wadah untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Kondisi tersebut menyebabkan terjadinya berbagai benturan kepentingan yang kemudian membuka munculnya sengketa pertanahan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang sengketa pertanahan sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul "*STUDI SENGKETA PERTANAHAN DI KOTA PALU PROVINSI SULAWESI TENGAH*"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan uraian tersebut diatas, penulis menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Jenis-jenis sengketa pertanahan apa saja yang terjadi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah dan bagaimana persebarannya?
2. Apa yang menjadi penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah?

3. Bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah?

C. Pembatasan masalah

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dan menyadari akan keterbatasan peneliti baik dari segi pengetahuan, kemampuan, dan waktu yang tersedia, maka diperlukan pembatasan masalah penelitian sebagai berikut :

Penelitian ini hanya menyangkut sengketa pertanahan yang sudah terdata di Kantor Pertanahan Kota Palu maupun di Badan Peradilan dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2002, khususnya untuk bidang tanah yang sudah terdaftar.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

- a. jenis dan penyebaran sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.
- b. penyebab terjadinya sengketa tanah di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.
- c. penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.

2. Kegunaan penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. sebagai bahan masukan kepada pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional untuk mengantisipasi munculnya sengketa pertanahan.

- b. Dengan mempelajari bagian-bagian sengketa pertanahan dapat menambah wawasan pengetahuan mengenai upaya-upaya penanganan timbulnya sengketa pertanahan, khususnya bagi penyusun dan para pembaca umum pada umumnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data sebagaimana diuraikan pada Bab V, sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Palu selama kurun waktu empat tahun terakhir yaitu dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2002 dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Persebaran dan Jenis Sengketa

- a. Persebaran sengketa pertanahan yang terjadi di Kota Palu tersebar di seluruh wilayah Kecamatan, paling banyak terjadi pada kecamatan yang penduduknya padat dan dekat dengan pusat kota dengan perincian sebagai berikut:

Kecamatan Palu Timur 39 perkara atau 35,79 %, Kecamatan Palu Barat 37 perkara atau 33,94 %, Kecamatan Palu Selatan 31 perkara atau 28,44 %, dan Kecamatan Palu Utara 2 perkara atau 1,83 %.

Jumlah sengketa pertanahan di Kota Palu setiap tahunnya cenderung mengalami peningkatan. Walaupun pada Tahun 2000 mengalami penurunan namun pada Tahun 2001 dan Tahun 2002 cenderung meningkat.

- b. Adapun jenis sengketa pertanahan yang paling banyak terjadi di Kota Palu adalah sebagai berikut:

- 1) Sengketa yang berkaitan dengan pendudukan tanah secara tidak sah

- 2) Sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan sebanyak 13 perkara atau 11,93 %
- 3) Sengketa menyangkut sita/lelang sebanyak 1 perkara atau 0,91 %
- 4) Sengketa mengenai batas sebanyak 36 perkara atau 33,03 %
- 5) Sengketa berkaitan dengan waris sebanyak 43 perkara atau 39,45 %.
- 6) Sengketa yang berkaitan dengan pembagian harta bersama sebanyak 4 perkara atau 3,67 %

2. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kota Palu adalah :

- a. kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau;
- b. kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah yang semakin meningkat sementara persediaan tanah terbatas;
- c. penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai dengan penguasaan tanah secara fisik;
- d. kurangnya kesadaran hukum masyarakat dibidang pertanahan;
- e. iklim keterbukaan yang diterapkan pemerintah.

4. Penyelesaian sengketa pertanahan di Kota Palu dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2002 sebagai berikut:

- a. Sengketa pertanahan di luar badan peradilan sebanyak 45 perkara atau 41,28 %
- b. Sengketa pertanahan melalui badan peradilan sebanyak 64 perkara terdiri atas:
 - 1) PN sebanyak 61 perkara atau 55,96%

B. Saran

1. Untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka perlu dilakukan penyuluhan pertanahan secara intensif dan berkesinambungan.
2. Mengingat bahwa Bangsa Indonesia terkenal dalam penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga musyawarah dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan.
3. Warkah-warkah pendaftaran tanah sebaiknya diadministrasikan dan disimpan dengan baik untuk keperluan pembuktian apabila timbul sengketa pertanahan.
4. Setiap penerbitan sertipikat hak atas tanah hendaknya ditangani secara profesional dan diproses secara cermat, teliti, dan hati-hati sesuai prosedur yang telah ditetapkan dengan tanpa mengurangi aspek- aspek kemudahan dan kelancaran dalam pelayanan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1997, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Effendie, Bachtiar, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung
- Hadi, Asman, 2002, *Studi Tentang Sengketa Pertanahan di Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*, Yogyakarta, Skripsi.
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1995, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Soni, 1995, *Pokok-pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia Seri IV*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Hak Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Nawawi, Hadari, 1983, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta..
- Nata Menggala, Hasan Basri, 2001, *Modul Praktikum : Penyelesaian Sengketa Tanah*, STPN, Yogyakarta.
- Nasoetion, Lutfi I., 2002, *Seminar Nasional Pertanahan : Kebijakan dalam melaksanakan Pembaharuan Agraria*, STPN, Yogyakarta.
- Perangin, Effendi, 1986, *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta
- Pudyatmoko, Y. Sri dkk, 1996 *Peradilan Tata Usaha Negara sebagai Salah Satu Fungsi Kontrol Pemerintah*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta.
- Soediro, 1997, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Materi Kuliah, STPN, Yogyakarta.

PERATURAN-PERATURAN

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.