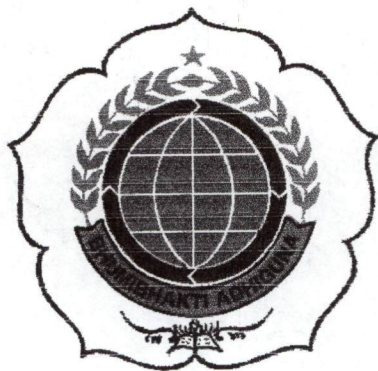


**TUDI TENTANG SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan untuk Menempuh Ujian Akhir Program Diploma IV Pertanahan

Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun Oleh :

R I D W A N
NIM. 9981593

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Sengketa pertanahan dari waktu ke waktu cenderung terus meningkat baik dari segi intensitas maupun keragamannya. Dalam kurun waktu empat tahun terakhir yaitu dari tahun 1999 sampai dengan 2002, di Kabupaten Sleman banyak terjadi sengketa pertanahan. Keadaan ini memberikan suatu pemikiran mengenai bagaimana kondisi sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman yang meliputi jenis, penyebaran, Penyebab terjadinya dan penyelesaiannya serta Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa pertanahan di luar pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jenis dan penyebaran sengketa pertanahan, penyebab terjadinya sengketa pertanahan dan penyelesaiannya serta peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif untuk menggambarkan secara jelas kondisinya dari identifikasi sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman. Jenis data yang di perlukan adalah 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 pertanahan di Kabupaten Sleman, jumlahnya dari tahun 1999 sampai dengan 2002 sebanyak 319 sengketa. Adapun jenis sengketa pertanahan yang paling banyak terjadi adalah sengketa yang berkaitan dengan pendaftaran tanah sebanyak 229 sengketa dan penyebarannya terkonsentrasi pada daerah yang memiliki kepadatan penduduk dan harga tanah yang tinggi. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman adalah penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai penguasaan tanah secara fisik, kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah yang semakin meningkat sementara persediaan tanah terbatas, kurang tertibnya administrasi pertanahan, tingginya harga tanah, kurangnya kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan di luar badan peradilan dilakukan dengan jalan musyawarah dengan bantuan mediator dapat diselesaikan 5 sengketa dari 38 sengketa dan melalui administrasi dapat diselesaikan semua yaitu 6 sengketa sedangkan melalui badan peradilan sebanyak 308 sengketa yang terdiri dari Pengadilan Negeri 304 sengketa dan Pengadilan Tata Usaha Negara 4 sengketa. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam menyelesaikan sengketa pertanahan adalah sebagai mediator, yang bersikap netral dan tidak melakukan tekanan-tekanan dengan melakukan pembentukan forum, mengumpulkan dan membagi informasi, tawar menawar pemecahan masalah serta membantu para pihak yang bersengketa dalam proses pengambilan keputusan.

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 LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Lingkup Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
1. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	7
2. Jenis-jenis Sengketa Pertanahan.....	8
3. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan.....	10
4. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	11
B. Kerangka Pemikiran.....	19
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	21
A. Metode Penelitian	21
B. Lokasi Penelitian	21
C. Populasi	22
D. Jenis dan Sumber Data.....	22

	G. Teknik Analisa Data.....	24
BAB	IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	25
	A. Keadaan Fisik Wilayah	25
	B. Keadaan Sosial Ekonomi	27
	C. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	30
BAB	V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
	A. Jenis dan Penyebaran Sengketa Pertanahan.....	35
	1. Jenis Sengketa Pertanahan	35
	2. Penyebaran Sengketa Pertanahan.....	41
	B. Penyebab Terjadinya Sengketa dan Penyelesaiannya.....	45
	1. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	45
	2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	52
	C. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dalam Menyelesaikan Sengketa Pertanahan.....	60
BAB	VI. PENUTUP	68
	A. Kesimpulan	68
	B. Saran	70
	DAFTAR PUSTAKA.....	72
	LAMPIRAN	
	RIWAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sarana yang amat penting bagi kehidupan manusia dan untuk kegiatan pembangunan. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman dan sumber mata pencaharian, maupun sebagai tempat peristirahatan yang terakhir. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan demikian itu mengakibatkan harga tanah melonjak dan susah untuk diperoleh. Hal ini disamping membawa dampak positif yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya, juga membawa dampak yang negatif yaitu timbulnya berbagai kasus dan permasalahan di bidang pertanahan.

Sengketa pertanahan dewasa ini dirasakan semakin banyak timbul dimana-mana, terutama di era reformasi mengalami peningkatan yang cukup tinggi, dimana masyarakat semakin sadar akan haknya atas tanah, keadaan ini menjadi sorotan tajam baik melalui media cetak maupun pemberitaan melalui media elektronik. Pada awal periode pembangunan sengketa pertanahan tidak sedemikian menonjol karena tanah yang diperlukan untuk pembangunan masih cukup tersedia. Kemudian setelah kegiatan pembangunan meningkat pesat, sengketa pertanahan semakin kompleks karena menyangkut berbagai dimensi

yaitu dimensi ekonomi, sosial, budaya, politik dan pertahanan keamanan. Terbukti selama dua puluh tahun terakhir, Indonesia diwarnai dengan merebaknya sengketa pertanahan yang terjadi hampir di seluruh Indonesia.

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat, terutama di daerah perkotaan yang disebabkan oleh pertumbuhan alami maupun karena migrasi, mengakibatkan makin tidak berimbangya kebutuhan tanah dengan persediaan tanah yang ada. Makin meningkatnya kebutuhan tanah di daerah perkotaan dan sekitarnya sebagai akibat pesatnya pembangunan mengakibatkan semakin meningkatnya masalah di bidang pertanahan.

Hal tersebut sejalan dengan penjelasan Muhammad Khodin dalam Bachtiar (1999 : 5) yang menyatakan 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 untuk pemukiman. Dinamisasi pembangunan kota yang bergeser ke arah industrialisasi menjadikan masalah tanah sebagai ajang penyebab timbulnya konflik.

Kabupaten Sleman merupakan kabupaten yang memiliki dinamika pembangunan yang cukup tinggi, hal tersebut ditandai dengan semakin meningkatnya pembangunan fisik antara lain pembangunan perumahan, kawasan industri, kawasan perdagangan maupun sarana dan prasarana lainnya yang semuanya itu memerlukan tanah sebagai wadah untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Kondisi tersebut di atas menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara individu dengan individu, individu dengan badan-badan

Benturan-benturan kepentingan tersebut pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya sengketa pertanahan yang diproses di pengadilan maupun yang masuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dari tahun 1999 sampai dengan 2002 tercatat sebanyak 319 sengketa. Keadaan tersebut tidak dapat diabaikan begitu saja tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, karena apabila dibiarkan akan mengganggu kehidupan masyarakat serta program pemerintah itu sendiri.

Bila kita cermati penyelesaian sengketa pertanahan melalui badan peradilan atau legislasi ternyata membutuhkan waktu yang relatif lama dan biaya yang mahal, oleh karena itu perlu adanya metode penyelesaian alternatif selain jalur pengadilan atau legislasi dengan biaya yang relatif murah dan cepat. Apabila suatu sengketa pertanahan diselesaikan dengan cara perdamaian karena cara yang demikianlah yang dianggap penulis lebih baik meskipun dalam penyelesaian sengketa pertanahan tersebut kadang-kadang salah satu pihak harus menanggung ganti rugi.

Titik tolak yang menjadi dasar pemikiran mengapa harus memilih perdamaian, sebenarnya sudah diketahui meskipun mungkin terlupakan. Bahkan sengketa pertanahan yang terjadi dalam masyarakat itu efeknya pasti menimbulkan ketegangan terhadap hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa bahkan mungkin lebih besar lagi (antara keluarga pihak-pihak yang bersangkutan) selanjutnya pertentangan itu semakin lama semakin tajam apabila

maka tidak jarang pertentangan tersebut pada gilirannya melahirkan kehancuran hubungan kemasyarakatan. Menyelesaikan suatu sengketa dengan putusan pengadilan sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai cara yang sudah paling tepat sebagaimana disangka kebanyakan orang. Menyelesaikan suatu sengketa dengan putusan pengadilan harus dipandang sebagai cara yang formal saja sekedar lebih terpuji daripada menghakimi sendiri (*eigenrechting*).

Keadaan yang demikian bertolak belakang dengan cara atau upaya perdamaian, yang jelas akan diliputi dengan suasana kekeluargaan antara pihak yang bersengketa. Hal ini dikarenakan di dalam perdamaian tidak ditonjolkan faktor-faktor siapa yang salah dan siapa yang benar, namun akan ditonjolkan adalah rangkaian duduk persoalan yang sebenarnya. Sehingga perumusan perdamaian tidak menghasilkan ada pihak yang kalah maupun pihak yang menang.

Dari keadaan-keadaan tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang sengketa pertanahan dengan mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Sleman sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul: "STUDI TENTANG SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas penulis merumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana jenis dan penyebaran sengketa pertanahan yang ada di Kabupaten Sleman ?
2. Apa yang menjadi penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman dan bagaimana penyelesaiannya ?
3. Bagaimana peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman ?

C. Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini mencapai sasaran yang diinginkan dan menyadari keterbatasan pengetahuan serta kemampuan yang dimiliki oleh penulis, maka diperlukan lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya menyangkut sengketa pertanahan yang sudah terdaftar pada pengadilan Negeri Sleman, Pengadilan Tata Usaha Negara maupun yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Sengketa pertanahan tersebut terjadi di Kabupaten Sleman dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2002.
3. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa di luar badan peradilan sebagai mediator.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

- a. Untuk mengetahui jenis dan penyebaran sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Sleman dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2002.
- b. Untuk mengetahui penyebab dan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman.
- c. Untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman.

2. Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Sebagai bahan informasi yang dapat digunakan dalam rangka penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Sebagai bahan masukan yang dapat digunakan dalam perumusan kebijakan khususnya yang berkaitan dengan penanganan penyelesaian sengketa pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data dan pembahasan hasil penelitian terhadap sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Sleman selama kurun waktu empat tahun terakhir yaitu dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2002, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Jenis sengketa pertanahan yang terjadi di Kabupaten Sleman adalah sebagai berikut:
 - a. Sengketa pendudukan tanah tanpa ijin yang berhak sebanyak 85 sengketa
 - b. Sengketa yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yang terdiri dari:
 - 1) Sengketa Waris sebanyak 111 sengketa
 - 2) Sengketa Jual-beli sebanyak 62 sengketa
 - 3) Sengketa Sita/lelang sebanyak 33 sengketa
 - 4) Sengketa Pembagian harta bersama sebanyak 5 sengketa
 - 5) Sengketa Batas sebanyak 8 sengketa
 - 6) Sengketa Hibah sebanyak 6 sengketa
 - 7) Sengketa Sertipikat ganda sebanyak 4 sengketa
 - c. Sengketa Kepemilikan sebanyak 2 sengketa
 - d. Sengketa Sewa-menyewa sebanyak 3 sengketa

2. Penyebaran sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman terjadi di seluruh wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman dengan penyebaran terkonsentrasi pada wilayah-wilayah memiliki harga tanah dan kepadatan penduduk tinggi seperti Kecamatan Depok, Kecamatan Gamping, Kecamatan Mlati, Kecamatan Ngaglik dan Kecamatan Ngemplak. Sedangkan sengketa petanahan paling sedikit terjadi di Kecamatan Cangkringan sebanyak 1 sengketa.
3. Penyebab terjadinya sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman adalah:
 - a. Penguasaan tanah secara yuridis yang tidak disertai penguasaan tanah secara fisik;
 - b. Kebutuhan penguasaan dan penggunaan tanah yang semakin meningkat sementara persediaan tanah terbatas;
 - c. Kurang tertibnya administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
 - d. Tingginya harga tanah;
 - e. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan
4. Penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Sleman dari tahun 1999 sampai dengan 2002 adalah sebagai berikut:
 - b. Penyelesaian sengketa pertanahan di luar badan peradilan masuk sebanyak 49 sengketa dapat diselesaikan sebanyak 11 sengketa (3,45 %)
 - c. Penyelesaian sengketa pertanahan oleh badan peradilan masuk 308

sengketa atau 6,17 % dalam upaya hukum banding dan 61 sengketa atau 19,80 % dalam upaya hukum kasasi.

5. Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam penyelesaian sengketa di luar badan peradilan adalah sebagai mediator yang bersikap tidak memihak serta tidak melakukan tekanan- tekanan dengan melakukan:

- b. Pembentukan forum
- c. Mengumpulkan dan membagi informasi
- d. Tawar menawar pemecahan masalah
- e. Membantu para pihak yang bersengketa dalam proses pengambilan keputusan.

B. Saran

1. Mengingat sengketa pertanahan yang dihadapi semakin hari semakin meningkat, maka kepada aparat pertanahan dalam melaksanakan tugas, hendaknya senantiasa memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan petunjuk-petunjuk pelaksana serta petunjuk-petunjuk teknis yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. Agar setiap penerbitan sertipikat hak atas tanah hendaknya ditangani secara profesional dan diproses secara cermat, teliti dan hati-hati sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan tanpa mengurangi aspek-aspek kemudahan dan kelancaran dalam pelayanan kepada masyarakat.

3. Perlu terus meningkatkan usaha-usaha untuk menertibkan pengelolaan administrasi pertanahan secara terpadu, seperti melengkapi sarana peta dan data.
4. Untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat di bidang hukum pertanahan, maka perlu dilakukan penyuluhan secara terus menerus dan berkesinambungan.
5. Mengingat penyelesaian sengketa pertanahan melalui badan peradilan membutuhkan waktu yang relatif lama dan biaya yang mahal, maka perlu kiranya memanfaatkan penyelesaian sengketa melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

- Situmorang, M. Viktor, 1993, *Perdamaian dan Perwasitan*, Cetakan Pertama, Renika Cipta, Jakarta.
- Suhadi, R, tt, *Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria*, Karya Anda, Surabaya.
- Sumardjono, Maria S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan ke-1, Kompas, Jakarta.
- STPN, 1996, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta, STPN.
- Usman Husain, Akbar, Setiawan, Purnomo, 2001, *Metode Penelitian Sosial*, Cetakan keempat, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Pertanahan