

SKRIPSI

**STUDI KASUS-KASUS PERTANAHAN DALAM
BIDANG PENDAFTARAN TANAH DI KOTA JAMBI
PROVINSI JAMBI**

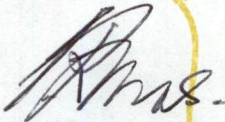
Disusun Oleh:

TETET SUTADI
NIM. 9981617/M

Telah Dipertahankan Di Hadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2003 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA



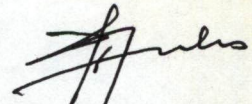
R. HERUTOMO SOEMADI, M.S

SEKRETARIS



PURMAN HIDAYAT, S.H, M. Hum

ANGGOTA



JULIUS SEMBIRING, S.H, MPA

PEMBIMBING I



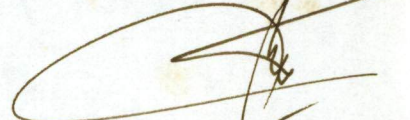
R. HERUTOMO SOEMADI, M.S

PEMBIMBING II



HARYO BUDHIAWAN, S.H, M. Si

PEMBIMBING III



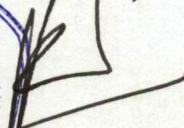
R. AGUS MAHENDRA, A.Ptnh

Yogyakarta, 8 September 2003

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL



KETUA,



INTI SARI

Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan dan penambahan penduduk disisi lain tanah yang ada sangatlah terbatas jumlahnya. Inilah yang menyebabkan terjadinya benturan-benturan kepentingan dalam pemanfaatan, penguasaan dan penggunaan tanah yang memicu timbulnya kasus-kasus pertanahan dikemudian hari. Kota Jambi yang merupakan daerah dengan tingkat dinamika pembangunan yang tinggi kemudian disertai dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya menyebabkan ketidakseimbangan antara kebutuhan tanah dengan tanah yang tersedia sehingga menimbulkan benturan kepentingan dalam pemanfaatan, penguasaan dan penggunaan tanah di Kota Jambi oleh karena itu di Kota Jambi banyak sekali terjadi kasus-kasus pertanahan. Keadaan ini memberikan suatu pemikiran tentang apa yang menjadi penyebab terjadinya kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah, bagaimana penyebaran kasus-kasus tersebut berdasarkan jumlah dan jenisnya serta bagaimana upaya penyelesaian dari kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu suatu metode untuk menggambarkan dan mengidentifikasi kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi. Jenis data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder. Cara pengumpulan data dengan menggunakan wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya dianalisis dengan teknik tabulasi frekuensi dan dari tabel tersebut dapat dijelaskan mengenai kondisi kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah.

Hasil penelitian yang diperoleh penulis menunjukan bahwa penyebab dari timbulnya kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut dikarenakan administrasi kantor pertanahan Kota Jambi yang kurang tertib serta adanya peningkatan jumlah penduduk dan intensitas pembangunan yang tinggi dan semua itu memerlukan tanah sebagai sarana dasarnya, sedangkan tanah yang ada terbatas jumlahnya sehingga menimbulkan ketidakseimbangan dalam pemanfaatan, penguasaan dan penggunaan tanah. Faktor-faktor inilah yang menyebabkan terjadinya benturan kepentingan dan mendorong seseorang untuk melakukan perbuatan tidak terpuji yang mengakibatkan orang lain merasa dirugikan, sehingga terjadi kasus-kasus pertanahan khususnya dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi.

Penyebaran dari kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut di Kota Jambi tidak merata dan hanya terkonsentrasi pada daerah pusat kota serta daerah dekat pusat kota dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi yaitu pada Kecamatan Pasar Jambi dan Kecamatan Jelutung yang mempunyai kepadatan penduduk tinggi serta merupakan pusat perdagangan dan perekonomian.

Upaya penyelesaian kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Pembatasan Masalah.....	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Kegunaan Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA	
PEMIKIRAN	12
A. Tinjauan Pustaka.....	12
1. Pengertian.....	12
2. Penyebab Terjadinya Kasus – Kasus Pertanahan Dan Jenis Kasus Pertanahan.....	15
3. Penyelesaian Kasus – Kasus Pertanahan.....	21
B. Kerangka Pemikiran.....	24
C. Anggapan Dasar.....	28
D. Definisi Oprasional.....	28
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Metode Penelitian.....	30
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Populasi.....	31
D. Jenis Data dan Sumber Data.....	31
1. Data Primer.....	31
2. Data Sekunder.....	32

BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN...	36
	A. Letak Geografi dan Administrasi.....	36
	B. Penggunaan Tanah.....	38
	C. Status Tanah.....	39
	D. Kondisi Ekonomi.....	40
	1. Penduduk.....	41
	2. Tingkat Pendidikan.....	42
	E. Harga Tanah.....	43
 BAB V	 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	 45
	A. Hasil Penelitian.....	45
	1. Penyebab Terjadinya Kasus-Kasus Pertanahan Dalam Bidang Pendaftaran Tanah.....	45
	2. Persebaran Kasus Pertanahan dalam Bidang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Jumlah dan Jenis Kasus.....	48
	3. Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Bidang Pendaftaran Tanah.....	54
	a. Penyelesaian Kasus Pertanahan Dalam Bidang Pendaftaran Tanah Di Luar Pengadilan.....	54
	b. Penyelesaian Kasus Pertanahan Dalam Bidang Pendaftaran Tanah Melalui Lembaga Peradilan	58
	B. Pembahasan	62
	1. Penyebab Terjadinya Kasus-Kasus Pertanahan Dalam Bidang Pendaftaran Tanah.....	62
	2. Persebaran Kasus Pertanahan dalam Bidang Pendaftaran Tanah Berdasarkan Jumlah dan Jenis Kasus.....	66
	3. Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Bidang Pendaftaran Tanah.....	71
 BAB VI	 KESIMPULAN DAN SARAN.....	 76
	A. Kesimpulan.....	76
	B. Saran.....	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Memperhatikan permasalahan yang akan dihadapi di bidang pertanahan sebagai dampak globalisasi yang ditandai dengan pesatnya laju peningkatan pembangunan disegala aspek kehidupan sebagai usaha menciptakan kemakmuran rakyat serta diikuti juga dengan tingginya laju pertumbuhan penduduk yang semua itu membutuhkan tanah sebagai sarana dasarnya. Sehingga mengharuskan kita untuk lebih waspada dan cermat menetapkan langkah-langkah antisipasi di dalam pengelolaan administrasi pertanahan.

Dimasa sebelum globalisasi ruang lingkup permasalahan pertanahan relatif berkisar pada bagaimana mengatur, menertibkan dan mengendalikan penguasaan dan pemanfaatan tanah itu sendiri sesuai dengan amanat dari UUPA, namun ketika arus globalisasi ikut memainkan peran, maka ruang lingkup masalah pertanahan menjadi lebih luas dan kompleks. Oleh karena itu perlu diambil langkah-langkah agar pemanfaatan dan pengelolaan tanah lebih bermanfaat bagi pembangunan nasional tanpa mengorbankan nilai-nilai dasar yang diamanatkan oleh UUPA.

Seiring dengan perkembangan dan globalisasi tersebut tanah dewasa ini

sangat berharga dan dibutuhkan oleh siapapun dalam kehidupan. Oleh karena itu apabila tanah tidak dikelola dan dimanfaatkan dengan baik serta terencana dapat menjadi sumber permasalahan yang memicu terjadinya kasus-kasus pertanahan, misalnya seperti apa yang dikatakan oleh Menteri Sekretaris Negara pada pidato pelantikan Kepala Badan Pertanahan Nasional (1988 : 15) adalah : “bahwa masalah pertanahan dapat bersifat sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya maupun pertahanan dan keamanan”. Kemudian lebih lanjut dikatakan oleh Soesilo Soedarman (1994 : 150) bahwa:

disadari pula masalah tanah bersifat sektoral, karena diatas sebidang tanah terlibat berbagai kepentingan, sektor pembangunan dan terkait dengan berbagai instansi dan pihak, serta dengan berbagai persepsi pula. Oleh karena itu, pemecahan masalah tanah harus bersifat integral dengan pendekatan yang bersifat *holistik*.

Orang tidak segan-segan mengorbankan jiwa raganya demi mempertahankan tanah yang diyakini sebagai haknya. Konsekuensi dari hal tersebut di atas, mengharuskan adanya perubahan pola pikir yang mempunyai visi kedepan yang lebih baik. Penanganan pertanahan tidak lagi hanya berorientasi pada segi-segi pengaturan, penertiban dan pengendalian penguasaan dan pemanfaatan tanah saja, akan tetapi sudah harus lebih berorientasi pada pelayanan dan pembinaan yang proaktif secara menyeluruh, terpadu dan profesional yang dibutuhkan dewasa ini untuk dapat mengurangi permasalahan yang dapat memicu terjadinya kasus-kasus pertanahan di

pengelolaan administrasi pertanahan mulai dari perencanaan, pelayanan sampai dengan pengendalian pertanahan.

Tanah juga merupakan sumber daya yang sangat penting karena tanah dapat dipandang sebagai tempat dari berbagai kegiatan pembangunan yang dilaksanakan dan tempat berbagai aktivitas manusia yang memerlukan tanah sebagai media memenuhi kehidupannya. Sejalan dengan meningkatnya jumlah manusia dan intensitas pembangunan saat ini, maka hampir setiap jengkal tanah sudah digunakan untuk berbagai keperluan hidup dengan dilekati hak-hak perorangan, anggota masyarakat ataupun badan hukum, dari kenyataan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa semua tanah yang ada di permukaan bumi sudah pasti dilekati dengan suatu hak, untuk itu diperlukan jaminan kepastian hukum dari tanah-tanah tersebut untuk menghindari permasalahan dan konflik kepentingan antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau pun orang dengan pemerintah yang akan menimbulkan terjadinya kasus-kasus pertanahan.

Sebagai dampak dari semakin terus meningkatnya jumlah penduduk saat ini, terutama di daerah perkotaan yang disebabkan pertumbuhan alami maupun karena imigrasi mengakibatkan makin tidak berimbangya kebutuhan tanah dengan persediaan tanah yang ada, hal ini akan memicu terjadinya benturan kepentingan dalam pemanfaatan, penguasaan dan penggunaan tanah yang

Meningkatnya kasus-kasus di bidang pertanahan juga merupakan dampak negatif dari semakin meningkatnya intensitas perencanaan pembangunan yang dilaksanakan. Dikarenakan setiap sektor memerlukan ketersediaan tanah yang cukup untuk memenuhi kebutuhannya, dilain pihak masyarakat menuntut adanya keadilan dalam pelayanan dan menuntut jaminan kepastian serta perlindungan hukum terhadap hak-haknya di bidang pertanahan semakin meningkat pula.

Sehubungan dengan semakin meningkatnya kasus-kasus pertanahan yang dihadapi serta didalam upaya menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka diperlukan kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak lain yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, hal itu dimaksudkan untuk mengantisipasi timbulnya kasus-kasus pertanahan dikemudian hari.

Pada kenyataannya kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

sumber daya manusia yang dimiliki juga keadaan dari alat-alat bukti penguasaan atas tanah itu sendiri. Seringkali alat-alat bukti penguasaan atas tanah yang tidak dapat dipercaya dan dipertanggungjawabkan kebenarannya dijadikan dasar untuk memperoleh hak atas tanah, ini merupakan sumber pemicu terjadinya kasus-kasus pertanahan khususnya di dalam bidang pendaftaran tanah baik itu kasus yang bersifat teknis atau kasus yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Volume kegiatan pendaftaran tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat yang juga diikuti dengan semakin meningkatnya jumlah kasus-kasus pertanahan di bidang pendaftaran tanah, hal ini menunjukkan adanya indikasi bahwa tuntutan masyarakat untuk memperoleh keadilan dalam pelayanan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya semakin meningkat pula.

Kota Jambi sebagai salah satu kota yang mempunyai tingkat pertumbuhan ekonomi cukup tinggi dengan luas wilayah 20.538 Ha atau sekitar 0,39% (Badan Perencanaan Daerah dan Pusat Statistik Provinsi Jambi : 3) dari luas Provinsi Jambi dengan jumlah penduduk 369.740 jiwa (Badan Perencanaan Daerah dan Pusat Statistik Provinsi Jambi : 48) merupakan kota pusat kegiatan perdagangan dan perekonomian. Di daerah yang dinamika perekonomiannya cukup tinggi dan pembangunan yang terus berkembang mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin terus meningkat sejalan dengan proses

dengan penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan tanah yang akan memicu terjadinya kasus-kasus dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu kasus yang dihadapi dalam bidang pertanahan di Kota Jambi cukup banyak. Selama kurun waktu lima tahun terakhir sejak dimulainya era reformasi pada tahun 1998 yang ditandai dengan keterbukaan dan kebebasan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara membawa dampak terhadap keberanian masyarakat Kota Jambi untuk menuntut hak-haknya yang selama ini merasa tertindas termasuk juga hak-hak di bidang pertanahan. Sehingga dalam kurun waktu lima tahun tersebut yaitu mulai dari tahun 1998 sampai dengan 2002 di Kota Jambi banyak sekali terjadi kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah dengan berbagai jenis misalnya kasus jual beli, kasus waris, kasus sertipikat ganda dan kasus sengketa batas.

Mengingat tanah merupakan kebutuhan semua pihak, dan disadari penyelesaian dari kasus-kasus pertanahan itu memakan waktu yang lama, pemikiran, kerja keras serta memerlukan partisipasi semua masyarakat. Namun demikian penyelesaian kasus-kasus pertanahan tersebut sangat penting agar tidak menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pembangunan dewasa ini.

Dari keadaan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka penulis mengadakan penelitian tentang fakta-fakta yang ada di lapang mengenai kasus-kasus pertanahan khususnya dalam bidang pendaftaran tanah dengan

“STUDI KASUS-KASUS PERTANAHAN DALAM BIDANG PENDAFTARAN TANAH DI KOTA JAMBI PROVINSI JAMBI”

B. Perumusan Masalah

Dalam masyarakat kita dewasa ini tanah tidak lagi mempunyai arti yang sempit, tanah tidak hanya sebagai tempat tinggal dan bercocok tanam saja tetapi lebih dari itu tanah mempunyai nilai sosial dan ekonomi. Di sebagian daerah terutama di daerah pedesaan status sosial seseorang dapat dilihat dari jumlah kepemilikan tanahnya, semakin luas tanah yang dimiliki seseorang semakin tinggi status sosial di mata masyarakat sekitarnya.

Hubungan antara tanah dengan manusia sangat erat, baik manusia secara individu maupun bersama-sama dalam bentuk masyarakat, bangsa dan negara. Hubungan itu semakin meningkat ketika manusia dihadapkan kepada pesatnya kegiatan pembangunan pada saat ini dan ini seringkali menimbulkan benturan konflik kepentingan yang menyebabkan terjadinya kasus-kasus di bidang pertanahan. Oleh karena itu diperlukan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan melindungi hak-hak masyarakat atas tanah, hal ini sesuai dengan pasal 19 ayat 1 UUPA bahwa : ”untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

sektor sehingga berdampak terhadap peningkatan kebutuhan akan tanah. Dilain pihak meningkatnya jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk hidup juga meningkat sedangkan luas tanah tetap. Sebagai konsekuensi logis dari semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah tersebut maka berbagai kasus pertanahan muncul kepermukaan dan menjadi pusat perhatian masyarakat luas. Secara garis besar kasus-kasus pertanahan di Indonesia dapat dibagi dalam 5 kelompok besar yaitu :

- a. pendudukan tanah secara liar tidak sah atau tanpa ijin.
 - b. sengketa mengenai tanah-tanah bekas partikelir atau tanah negara dan salah satu penyelesaian ganti rugi dan redistribusi tanah objek landreform.
 - c. permasalahan yang timbul di bidang pendaftaran tanah :
 - 1) sertifikat palsu.
 - 2) sertifikat aspal atau cacat hukum
 - 3) sertifikat ganda.
 - 4) sertifikat rusak atau hilang.
 - 5) pemblokiran sertifikat oleh bank.
 - d. masalah yang berkaitan dengan pengadaan tanah :
 - 1) prosedur penetapan ganti rugi.
 - 2) bentuk dan besarnya ganti rugi.
 - 3) sifat kepentingan umum dalam pembebasan tanah.
 - e. 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).
- (Soni Harsono. 1991 : 24).

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa Kota Jambi merupakan kota dengan tingkat dinamika pembangunan yang tinggi mempunyai luas wilayah relatif kecil yaitu 20.538 Ha juga mempunyai masalah serius di bidang

maupun pertumbuhan penduduk karena imigrasi membawa dampak terhadap penyediaan perumahan dan pemukiman di dalam kota. Hal itu ditandai dengan perluasan perkembangan kota sampai ke pinggiran kota. Dari keadaan tersebut menyebabkan jenis kasus-kasus pertanahan yang ada di Kota Jambi sangat bervariasi. Secara umum timbulnya kasus-kasus pertanahan di Kota Jambi tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain yaitu adanya itikad kurang baik dari salah satu pihak dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah misalnya adanya pengingkaran kesepakatan perjanjian jual beli oleh salah satu pihak ataupun akibat jual beli dibawah tangan, harta warisan yang tidak segera didaftarkan di kantor pertanahan, penunjukan batas bidang tanah tidak oleh pemilik tanah yang sebenarnya pada saat akan dilakukan pengukuran, serta adanya sistim pengelolaan administrasi dari kantor pertanahan sendiri yang kurang baik ditambah lagi dengan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan. Semua itu berakar pada meningkatnya kebutuhan akan tanah, sedangkan tanah yang ada di Kota Jambi jumlahnya terbatas. Untuk itu perlu adanya upaya koordinasi penyelesaian kasus pertanahan secara terpadu antar instansi pemerintah, swasta maupun masyarakat. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari terjadinya kasus-kasus pertanahan baik yang bersifat teknis maupun yang dapat menimbulkan sengketa pertanahan.

1. Apa penyebab terjadinya kasus-kasus dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi ?
2. Bagaimana persebaran kasus pertanahan yang terjadi dalam bidang pendaftaran tanah berdasarkan jumlah dan jenisnya di Kota Jambi?
3. Bagaimana cara penyelesaian kasus-kasus dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi?

C. Pembatasan Masalah

Karena keterbatasan waktu, biaya, tenaga dan keterbatasan pengetahuan penulis serta demi mencapai sasaran yang diinginkan maka penulis perlu mengadakan pembatasan masalah penelitian yaitu :

1. mengingat banyak kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Jambi, maka data yang diambil selama 5 tahun yaitu dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2002.
2. kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah yang proses penyelesaiannya melalui musyawarah ataupun kasus yang masuk ke lembaga peradilan.
3. penelitian ini hanya menyangkut kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah yaitu kasus jual beli, kasus sengketa batas, sengketa waris dan kasus sertipikat ganda.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui sebab-sebab terjadinya kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi.
- b. Untuk mengetahui persebaran kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah yang terjadi berdasarkan jumlah dan jenisnya di Kota Jambi.
- c. Untuk mengetahui cara penyelesaian kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Diharapkan penyebab kasus pertanahan tersebut dapat diidentifikasi kemudian diselesaikan secara adil sehingga akan mengurangi terjadinya kasus pertanahan.
- b. Diharapkan dengan mengetahui persebaran kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah dapat sebagai evaluasi pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat agar lebih baik.
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan atau alternatif dalam upaya penyelesaian kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah sehingga dapat dijadikan acuan dalam menyusun

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan data dan pembahasan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi selama kurun waktu 5 tahun terakhir yaitu mulai dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2002, maka penulis mendapat kesimpulan sebagai berikut.

1. Penyebab terjadinya kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi adalah selain sebagai akibat terus meningkatnya kebutuhan tanah baik untuk pembangunan maupun untuk keperluan hidup penduduk yang juga semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah terbatas. Juga disebabkan kurang tertibnya administrasi pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi serta kurangnya kesadaran hukum masyarakat Kota Jambi akan arti pentingnya kepastian hukum hak atas tanah misalnya banyaknya peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan, pembagian harta warisan yang tidak segera didaftarkan dan masih banyaknya penggunaan patok-patok batas bidang tanah yang tidak sesuai dengan peraturan. Keadaan inilah yang telah menimbulkan benturan kepentingan dalam pemanfaatan, penggunaan dan penguasaan tanah serta akan merangsang seseorang untuk melakukan

penyerobotan tanah yang bukan miliknya. Semua itu merupakan awal dari penyebab terjadinya kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi.

2. Penyebaran kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi tidak merata baik berdasarkan jumlah dan jenisnya. Kasus-kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut lebih terkonsentrasi pada wilayah kecamatan yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dan kecamatan yang menjadi pusat kegiatan penting yaitu pusat perdagangan dan perekonomian.
3. Proses penyelesaian kasus pertanahan dalam bidang pendaftaran tanah di Kota Jambi dilakukan dengan dua cara yaitu,
 - a. melalui lembaga peradilan
 - b. diluar pengadilan atau jalan musyawarah.

Namun masyarakat Kota Jambi lebih banyak melakukan proses penyelesaian melalui lembaga peradilan dari pada penyelesaian melalui jalan musyawarah atau diluar pengadilan.

B. Saran

1. Perlunya pemahaman terhadap semua ketentuan peraturan yang berlaku sebagai dasar pelaksanaan tugas di bidang pertanahan. Pemahaman tersebut

semua pihak yang membutuhkan tanah. Menemukan cara-cara yang tepat dalam usaha melakukan pembenahan dan penertiban pengelolaan sistim administrasi untuk menunjang kelancaran kerja dalam rangka menuju pelayanan prima. Misalnya dengan cara menggunakan komputerisasi.

2. Peningkatan profesional kemampuan kerja para pegawai dengan jalan terus melakukan pengembangan dan pendidikan secara terus menerus dan kontinu, agar dapat mengatasi tantangan-tantangan perkembangan di bidang pertanahan yang semakin maju.
3. Agar setiap instansi, badan hukum ataupun perorangan yang memiliki atau menguasai tanah senantiasa memanfaatkan tanahnya sesuai fungsi dan tujuan pemberian haknya serta tidak menelantarkannya.
4. Hendaknya semua pekerjaan dilakukan sesuai dengan kebijakan dan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan untuk menghindari dampak yang akan menimbulkan kasus-kasus pertanahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jambi dan Badan Pusat Statistik Provinsi Jambi, (1999), *Jambi Dalam Angka*, Jambi
- Gunawan Wiradi, (2002), *Pembaharuan Agraria Anak Kandung Konflik Agraria Konflik Agraria Anak Kandung "Pembaharuan" Agraria*, Makalah Pada Seminar Nasional Pertanahan 2002 "Pembaharuan Agraria" STPN, Yogyakarta.
- Joni Emirzon, (2001), *Alternatif Penyelesaian Sengketa (Negosiasi, Mediasi, Kosiliasi dan Arbitrasi)*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, (1982), Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dan Balai Pustaka.
- Lutfi I Nasoetion, (2002), *Kebijakan Dalam Melaksanakan Pembaharuan Agraria*, Makalah Pada Seminar Nasional Pertanahan 2002 "Pembaharuan Agraria", STPN, Yogyakarta.
- Maria SW Sumardjono, (1996), *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah Yogyakarta, Fakultas Hukum UGM*.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, (1995), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Menteri Sekretaris Negara, (1998), *Dimensi-Dimensi Masalah pertanahan Kita*, Bhumibhakti Adhiguna, No. 1
- Muchsin, (2002), *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, Makalah Pada Seminar Nasional Pertanahan 2002 "Pembaharuan Agraria", STPN, Yogyakarta.
- Mulyadi, (1997), *Penelitian Identifikasi Pertanahan Di Daerah*, Jurnal Pertanahan No.8/april 1997, Jakarta.
- Nining Marlina, (1999), "Studi Sengketa Tanah Waris Dalam Menunjang Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kotamadya Pontianak Kalimantan Barat", *skripsi*, Yogyakarta.
- Rahyono Abikusno, (1996), *Aspek Politik Masalah Pertanahan*, Bhumibhakti Adhiguna, No. 11
- Rusmadi Murad, (1991), *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Alumni, Bandung.

Soni Harsono, (1991), *Pokok-Pokok Kebijaksanaan Pertanahan Di Indonesia Seri 1*, Jakarta.

_____, (1992), *Pokok-Pokok Kebijaksanaan Pertanahan Di Indonesia Seri 2*, Jakarta

Soni Harsono, (1996), *Kumpulan Pidato Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1995*, Jakarta.

Soesilo Soedarman, (1994), *Bhumibhakti Adhiguna*, No. 4

Sumarno, (1997), "Studi Tentang Jual Beli di Bawah Tangan Di Kabupaten Tingakt II Gunung Kidul Daerah Istimewa Yogyakarta", *Skripsi*, Yogyakarta

Tugiman (1998), *Ceramah Tentang Sengketa Tanah dan Konflik Pertanahan (Kasus-Kasus Propinsi lampung)*, Yogyakarta.

Winarno Surakhmad, (1990), *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metoda Teknik*, Tarsito, Bandung

DAFTAR PERATURAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*
- TAP MPR Nomor IX/MPR/2001, *Tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.*
- PP No. 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*
- PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, *Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997*
- PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1999 *Tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan.*