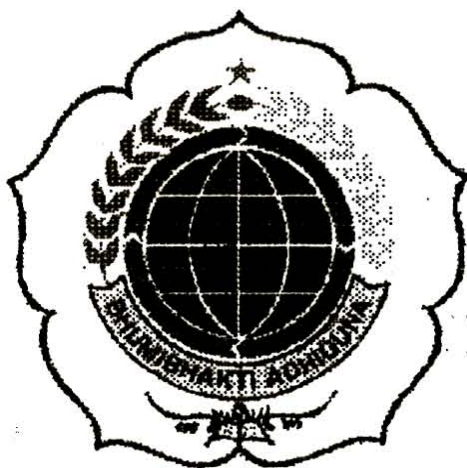


**STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN
DI PROPINSI SULAWESI TENGGARA**

SKRIPSI

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



OLEH :

JULIANTY
NIM. 9540923

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

1999

SKRIPSI

**STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN
DI PROPINSI SULAWESI TENGGARA**

Disusun oleh :

JULIANTY
NIM. 9540923/M

Telah dipertahankan di hadapan Kelompok Penguji
pada Tanggal 27 Oktober 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA



Drs. SOEWADI MULYOWIYONO, SU

SEKRETARIS



Ir. S U M A D I

ANGGOTA



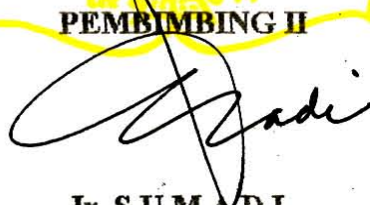
Drs. PRAMUDJI

PEMBIMBING I



SOEDIRO, SH

PEMBIMBING II



Ir. S U M A D I

PEMBIMBING III



MARJANA A.Ptnh

Yogyakarta,

01 NOV 1999

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Ketua,




DR. Ir. S.B. SILALAH, MS
NIM. 010043692

Diterima dan Disetujui Untuk Dipertahankan



PEMBIMBING I

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Soediro'.

SOEDIRO, SH

PEMBIMBING II

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sumadi'.

Ir. S. SUMADI

PEMBIMBING III

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marjana'.

MARJANA, A.Ptnh

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Ayahbundaku tercinta yang telah membesarkan serta berkorban untuk kesuksesan ananda.
2. Kakakku-kakakku dan adikku yang selalu memberi semangat sehingga aku dapat berhasil dengan baik.
3. *Someone special in my heart.*
4. Almamaterku dan Seluruh Civitas Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

MOTTO

- "Apa saja yang ALLAH anugerahkan kepada manusia berupa rahmat, maka tidak ada seorangpun yang dapat menahannya dan apa saja yang ditahan oleh ALLAH maka tidak seorangpun yang sanggup untuk melepaskannya sesudah itu".

(Q.S. Faathir: 2)

- Aku tidak takut hari esok, karena aku telah melewati hari kemarin dan aku mencintai hari ini.
- Jangan pernah merasa takut pada sesuatu yang tidak dapat kita hindari.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Tuhan YME, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penyusun dapat melaksanakan penelitian tanpa suatu hambatan yang berarti, dan kemudian menyusun hasil penelitian tersebut menjadi sebuah skripsi dengan judul " STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN DI PROPINSI SULAWESI TENGGARA.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi program Diploma IV pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini, penyusun mendapat bantuan dan bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penyusun menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Soediro, S.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi I.
2. Bapak Ir. Sumadi, selaku Dosen Pembimbing Skripsi II.
3. Bapak Marjana, A.Ptnh, selaku Dosen Pembimbing Skripsi III.
4. Bapak DR. Ir. S.B. Silalahi, MS, selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
5. Bapak Pembantu Ketua I, II, III Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

6. Dosen dan karyawan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Selain itu penyusun tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara.
2. Bapak Kepala Kantor Biro Pusat Statistik Propinsi Sulawesi Tenggara.
3. Segenap rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan bantuan dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya penyusun berharap semoga karya tulis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat kepada kita semua. Amin.

Yogyakarta, Oktober 1999

Penyusun

INTISARI

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat vital bagi kehidupan dan penghidupan manusia, semakin lama semakin terbatas dipakai oleh orang per orang, kelompok maupun lembaga baik lembaga pemerintah maupun swasta. Ketersediaan tanah yang semakin mendesak saat ini memberikan peluang kepada para spekulan untuk memanfaatkan situasi dengan berbagai cara untuk mengeruk keuntungan pribadi. Selain itu adanya tindakan dari orang atau pihak lain berupa penyerobotan tanah atau pendudukan tanah tanpa hak, pelaksanaan jual beli tanah tanpa melalui prosedur yang benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sebagainya. Tindakan seperti ini membawa implikasi pada timbulnya kasus-kasus tanah yang kadangkala berlarut-larut upaya penyelesaiannya.

Penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan bukanlah wewenang instansi Badan Pertanahan Nasional saja, akan tetapi juga merupakan wewenang instansi atau lembaga yang bersangkutan. Dalam penyusunan skripsi ini penyusun mencoba menginventarisasi semua kasus-kasus pertanahan yang ada di Propinsi Sulawesi Tenggara yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara dalam kurun waktu lima tahun yaitu tahun 1994-1998 untuk mengetahui seberapa banyak kasus-kasus pertanahan yang ada, apa penyebab munculnya kasus tersebut dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

Metode yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan, studi dokumen, sedangkan data yang diperlukan adalah data sekunder yang berasal dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara.

Dari hasil pengumpulan dan pengolahan data yang diperoleh, ditemukan sebanyak 327 kasus pertanahan untuk periode tahun 1994-1998 yang penanganannya diklasifikasikan menjadi tiga kelompok yaitu:

1. Kasus di luar peradilan sebanyak 225 kasus atau 66,81%.
2. Kasus peradilan sebanyak 64 kasus atau 19,57%.
3. Kasus melalui Kotak Pos 5000 Jakarta sebanyak 38 Kasus atau 11,62%.

Adapun terhadap kasus-kasus tersebut dapat diklasifikasikan menurut jenisnya menjadi lima yaitu:

1. Kasus jual beli
2. Kasus pendudukan tanah tanpa hak
3. Kasus yang berkaitan dengan pengadaan dan pembebasan tanah
4. Kasus dibidang pendaftaran tanah
5. Kasus tanah obyek landreform

Dari kelima jenis kasus tersebut yang paling dominan ternyata adalah kasus pendudukan tanah tanpa hak (penyerobotan).

Upaya untuk mengantisipasi dan mencegah terjadinya kasus-kasus pertanahan perlu diadakan hal-hal sebagai berikut:

1. Perlu adanya peningkatan kualitas dan kuantitas sumber daya manusia terutama di jajaran Badan Pertanahan Nasional.
2. Perlu ditingkatkan kerjasama dan koordinasi yang lebih baik antar instansi terkait.
3. Perlunya pengarsipan administrasi pertanahan yang lebih baik lagi.
4. Perlu diadakan penyuluhan hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Perumusan Masalah	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Telaah pustaka	7
1. Masalah Pertanahan	10
2. Sengketa Pertanahan	11
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Anggapan Dasar	18
D. Batasan Operasional	19

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode yang digunakan	20
B. Daerah Penelitian	20
C. Populasi dan Sampel	20
D. Jenis dan Sumber Data	21
E. Teknik Pengumpulan Data	21
F. Teknik Analisis Data.....	22
G. Sistematika Penulisan Skripsi	23

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Letak Geografis dan Batas Wilayah	24
1. Letak Astronomi	24
2. Luas Administrasi	24
B. Keadaan Wilayah	25
1. Luas Wilayah	25
2. Luas dan Jenis Penggunaan Tanah	26
C. Kepadatan Penduduk	27
D. Tingkat Pendidikan	28

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil-hasil Penelitian	30
1. Kasus-kasus diluar lembaga peradilan	30
a. Kasus-kasus Pertanahan karena jual-beli	32
b. Kasus-kasus pendudukan tanah secara tidak sah	33
c. Kasus-kasus yang berkaitan dengan pengadaan/pembebasan tanah untuk pembangunan	34

d. Kasus-kasus yang berkaitan dengan pendaftaran tanah	36
e. Kasus-kasus yang berkaitan dengan bidang landreform	37
2. Kasus-kasus yang masuk ke lembaga Peradilan	39
3. Kasus-kasus Pertanahan yang bersifat Khusus	41
B. Pembahasan	42
1. Klasifikasi kasus-kasus pertanahan di Propinsi Sulawesi Tenggara	42
2. Sebab-sebab timbulnya kasus-kasus pertanahan	45
3. Penyebaran kasus-kasus pertanahan	47
4. Mekanisme penanganan dan penyelesaian ...	48
a. Penyelesaian secara fungsional	48
b. Penyelesaian secara koordinasi	49
c. Penyelesaian secara terpadu	49

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.

A. Kesimpulan	51
B. Saran-saran	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Alat pengumpul data, Sumber data data yang diperoleh, teknik analisis dan hasil.....	22
Tabel 2. Luas wilayah Propinsi Sulawesi Tenggara menurut Kabupaten/Kotamadya	25
Tabel 3. Jenis dan luas penggunaan tanah di Propinsi Sulawesi Tenggara	26
Tabel 4. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Propinsi Sulawesi Tenggara menurut Kabupaten/ Kotamadya Tahun 1994-1998	27
Tabel 5. Penduduk menurut tingkat pendidikan tertinggi yang ditamatkan di Propinsi Sulawesi Tenggara	29
Tabel 6. Jumlah Kasus-kasus yang diadakan ke Pemerintah di Propinsi Sulawesi Tenggara tahun 1994-1998	31
Tabel 7. Kasus pertanahan yang diadakan menurut pokok masalah periode tahun 1994-1998 di Propinsi Sulawesi Tenggara	38
Tabel 8. Kasus-kasus pertanahan yang masuk melalui lembaga peradilan tahun 1994-1998 di Propinsi Sulawesi Tenggara	40
Tabel 9. Kasus-kasus yang diterima melalui Kotak Pos 5000 di Propinsi Sulawesi Tenggara tahun 1994-1998	41
Tabel 10. Jumlah kasus pertanahan menurut klasifikasinya di Propinsi Sulawesi Tenggara tahun 1994-1998	43
Tabel 11. Jumlah kasus di luar lembaga peradilan di Propinsi Sulawesi Tenggara tahun 1994-1998	44

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat ijin penelitian dari Kepala
Direktorat Sosial Politik Propinsi
Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Lampiran 2 : Surat ijin penelitian dari Kepala
Direktorat Sosial Politik Propinsi
Sulawesi Tenggara.
- Lampiran 3 : Peta Administrasi Propinsi Sulawesi
Tenggara.
- Lampiran 4 : Peta Penggunaan tanah Propinsi
Sulawesi Tenggara.
- Lampiran 5 : Peta Penyebaran Kasus-kasus Pertanahan
Propinsi Sulawesi Tenggara.
- Lampiran 6 : Peta Penyelesaian Kasus-Kasus Pertanahan
Propinsi Sulawesi Tenggara.
- Lampiran 7 : Surat Keterangan telah melaksanakan
penelitian dari Kepala kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional Propinsi
Sulawesi Tenggara.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.

Dalam pelaksanaan pembangunan, tanah sebagai salah satu modal dasar pembangunan nasional memegang peranan yang sangat strategis. Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, perorangan maupun swasta masalah pertanahan menjadi bersifat lintas sektoral, yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya, politik bahkan pertahanan keamanan. Sebagaimana kita ketahui tanah adalah sesuatu yang sifatnya tetap sedangkan kebutuhan akan tanah semakin hari semakin meningkat sebagai akibat peningkatan kegiatan pembangunan.

Sehubungan dengan itu, Soni Harsono (1994:6) dalam suatu makalahnya yang berjudul Aspek Pertanahan dan Tata Ruang Dalam Pembangunan mengemukakan bahwa:

Kegiatan pembangunan memerlukan tanah untuk pembangunan. Tanah itu terbatas, tidak bertambah luas tetapi kebutuhan akan tanah terus meningkat bukan saja karena jumlah penduduk yang terus meningkat tetapi disebabkan karena meningkatnya pembangunan dan untuk menunjang kehidupan yang semakin meningkat kualitasnya.

Permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan yang semakin meningkat tersebut harus dilaksanakan di atas tanah yang luasnya terbatas, yang dapat menimbulkan kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah baik dari segi luas maupun kemampuan tanahnya, sehingga

mengakibatkan terjadinya kenaikan harga tanah yang tidak terkendali, tumpang tindih peruntukkan dan penggunaan tanah, adanya spekulasi tanah serta manipulasi tanah bahkan seringkali muncul kasus-kasus tanah yang oleh pihak-pihak tertentu kadangkala diangkat menjadi isu politik.

Munculnya berbagai kasus tanah tersebut, pada dasa warsa terakhir ini selain yang telah disebutkan diatas, juga merupakan akibat dari meningkatnya intensitas kebutuhan tanah terutama di daerah perkotaan dan sekitarnya, tingginya arus perpindahan penduduk dari desa ke kota, semakin beragamnya jenis kegiatan masyarakat yang memerlukan tanah.

Hal tersebut diatas apabila tidak di tangani secara intensif, maka permasalahan di bidang pertanahan yang sudah rumit akan semakin bertambah. Padahal kita ketahui masalah pertanahan adalah merupakan masalah lintas sektoral yang penanganannya diperlukan koordinasi antar sektor dan dilakukan secara hati-hati dan tepat agar nantinya tidak timbul gejolak yang dapat merugikan kegiatan pembangunan.

Untuk itu setiap kebijaksanaan pembangunan yang bertujuan mengatur arahan pemilikan, peruntukan dan penggunaan tanah haruslah memperhatikan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yaitu tanah harus digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Semakin pesatnya pembangunan disegala sektor di Propinsi Sulawesi Tenggara baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, swasta maupun perorangan yang kesemuanya itu memerlukan tanah sebagai wadah untuk melakukan kegiatannya, maka timbulah berbagai masalah di bidang pertanahan sebagai konsekuensi dari pesatnya kegiatan pembangunan tersebut. Menurut S.B. Silalahi (1995 : 2-3) permasalahan dibidang pertanahan dapat terjadi disebabkan oleh beberapa indikator antara lain adalah:

- a. Kebutuhan, penguasaan dan penggunaan tanah semakin meningkat, hal ini adalah konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk dan aktivitas pembangunan sementara luas tanah relatif tetap.
- b. Meningkatnya benturan kepentingan antara berbagai sektor pembangunan antara anggota masyarakat itu sendiri dan antara masyarakat atau individu dengan pemerintah.
- c. Meningkatnya harga tanah yang sangat cepat.
- d. Adanya spekulasi-spekulasi atas tanah
- e. Semakin tumbuhnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya kepastian hukum hak atas tanah.

Menghadapi masalah - masalah tersebut diatas, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahn Nasional adalah instansi yang diserahi tugas untuk menangani tanah, perlu mempunyai kemampuan yang prinsip yang mendasar serta keterpaduan baik yang bersifat administrasi maupun tehnik operasionalnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan Judul "STUDI TENTANG KASUS-KASUS PERTANAHAN DI PROPINSI SULAWESI TENGGARA."

B. Permasalahan

Sebagaimana diketahui bahwa tanah bagi masyarakat kita adalah sesuatu yang mempunyai nilai yang magis religius. Dalam hal tersebut diatas nampaklah bahwa tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia, baik sebagai bangsa maupun individu. Oleh karena pentingnya tanah bagi manusia dan semakin pesatnya kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah pada saat ini, serta di barengi dengan pertumbuhan penduduk sebagai akibatnya banyak timbul kasus-kasus di bidang pertanahan.

Persoalan tanah di Indonesia pada tahun yang akan datang akan terus meningkat. Hal ini bisa terjadi antara lain disebabkan meningkatnya jumlah penduduk sedangkan luas tanah terbatas serta meningkat pula pembangunan disegala bidang yang kesemuanya itu memerlukan tanah sebagai sarana dasar.

Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, sebagaimana konsekuensi logis telah meningkat pula berbagai kasus tanah yang muncul kepermukaan dan merupakan bahan pemberitaan media massa serta menjadi pusat perhatian masyarakat luas.

Selain daripada itu, sebagai akibat dari kesadaran hukum masyarakat dan hak asasi terutama yang tinggal di perkotaan cenderung meningkat kuantitas dan kualitasnya sehingga menimbulkan keberanian masyarakat untuk menuntut hak-haknya yang dianggap oleh mereka kurang mendapatkan

proporsi yang wajar di dalam wadah negara hukum. Dalam era keterbukaan, pemerintah telah membuat kebijaksanaan untuk menampung keluhan warga masyarakat tersebut dalam suatu wadah seperti Kotak Pos 5000 atau Peradilan umum.

C. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya bahasan mengenai kasus-kasus pertanahan serta keterbatasan penyusun baik dari segi pengetahuan, kemampuan, dan waktu yang tersedia, maka penyusun membatasi ruang lingkup permasalahan hanya pada kasus-kasus pertanahan yang masuk ke seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Bidang Hak-hak Atas Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara selama kurun waktu lima tahun sejak tahun 1994 sampai tahun 1998.

D. Perumusan Masalah

Atas dasar uraian tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Jumlah dan jenis kasus pertanahan yang terjadi di Propinsi Sulawesi Tenggara.
2. Apa penyebab dari timbulnya kasus-kasus pertanahan tersebut.
3. Bagaimanakah penyelesaian kasus-kasus pertanahan tersebut.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengidentifikasi kasus-kasus pertanahan yang terjadi di Propinsi Sulawesi Tenggara.
- b. Untuk mengetahui penyebaran kasus-kasus pertanahan di Propinsi Sulawesi Tenggara.
- c. Untuk mengetahui penyelesaian kasus-kasus pertanahan tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Diharapkan dapat menjadi bahan informasi dalam upaya pencegahan terjadinya kasus-kasus di bidang pertanahan bagi jajaran Badan Pertanahan Nasional di Propinsi Sulawesi Tenggara maupun instansi lainnya yang terkait.
- b. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat menambah wawasan pengetahuan mengenai upaya-upaya penanganan timbulnya kasus-kasus di bidang pertanahan, khususnya bagi penyusun dan para pembaca umum pada umumnya.