

STUDI TENTANG SENGKETA TANAH DI PROPINSI SULAWESI SELATAN

SKRIPSI

Diajukan untuk menempuh ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

MUH. TANSRI

NIM : 9540849

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

1999

Diterima Dan Disetujui Untuk Dipertahankan



PEMBIMBING I

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

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

PEMBIMBING II

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping initial 'I' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Ir. Ign. INDRADI

SKRIPSI

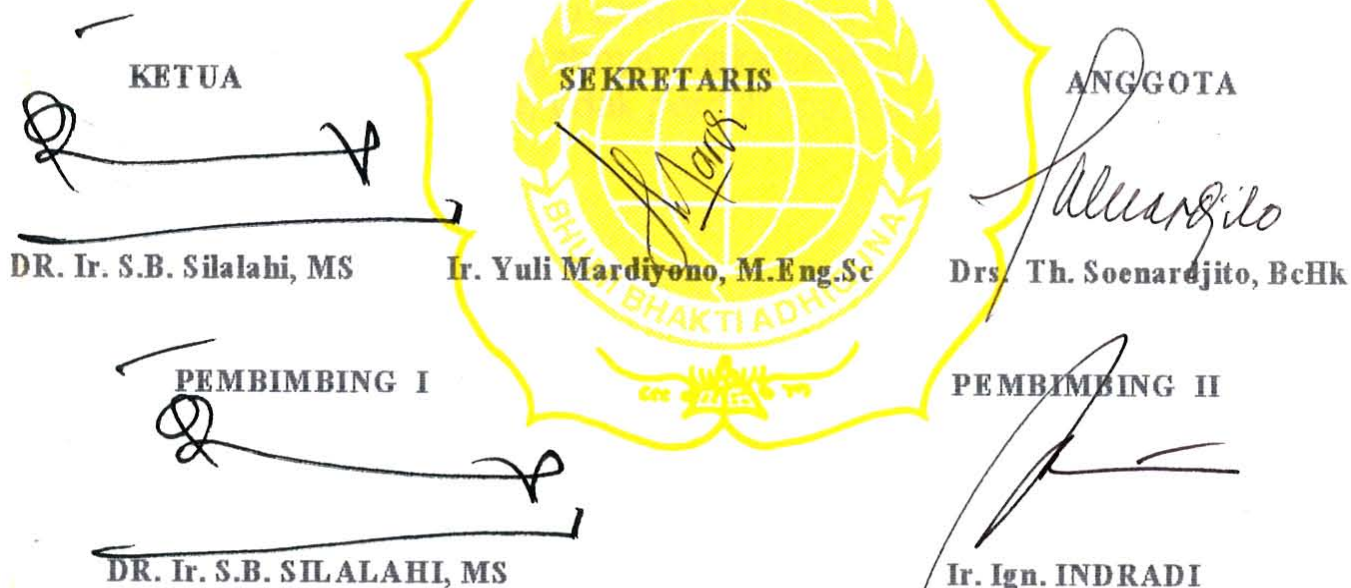
STUDI TENTANG SENGKETA TANAH DI PROPINSI SULAWESI SELATAN

Disusun Oleh :

MUH. TANSRI
NIM. 9540849/M

Telah Dipertahankan Dihadapan Kelompok Penguji
Pada Tanggal 29 Oktober 1999 Dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI



Yogyakarta, 01 NOV 1999



SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
Ketua,

DR. Ir. S. B. SILALAH, MS
NIP. 010 043 692

Motto

Iman, ilmu, kerja keras dan amal.

Kalau kita yakin sesuatu akan jadi buruk , dan kita mempunyai hak untuk mencegahnya maka kewajiban kitalah untuk mencegahnya, tidak peduli apa konsekuensinya.

Kupersembahkan kepada :

1. Ayahanda dan ibunda yang tercinta yang
Selalu mengasihi dan mendoakanku.
2. Saudaraku Azhar, Upik dan Nidar.
3. Yang tercinta.

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jenis sengketa tanah, jumlah sengketa tanah dan cara penyelesaian sengketa tanah.

Untuk dapat menggambarkan fenomena yang ada maka digunakan metode deskriptif yaitu dengan mengungkapkan penyebab dan menguraikan masalah yang ada. Data yang dikumpulkan adalah data sekunder dari kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan, Pengadilan tinggi dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Sulawesi Selatan yaitu berupa studi dokumen dan wawancara; sedangkan teknik analisisnya dengan analisis grafik Histogram yaitu untuk menggambarkan jenis sengketa dan jumlah sengketa. Analisis tabel frekwensi untuk menggambarkan jenis sengketa tanah, penyebab sengketa tanah, cara penyelesaian sengketa tanah yang dikumpulkan dari tahun 1994-1998.

Jenis sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan antara lain sengketa milik sebanyak 881 atau 39,6%, sengketa penyerobotan tanah/batas sebanyak 562 atau 25,26%, sengketa penerbitan sertipikat ganda/aspal sebanyak 342 atau 15,37%, sengketa ganti rugi tanah sebanyak 224 atau 10,07%, sengketa warisan sebanyak 216 atau 9,71%. Jumlah keseluruhan sengketa tanah 2225. Penyebab sengketa tanah adalah kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu, pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, ketidak seimbangan antara ketersediaan tanah dengan kebutuhan tanah, harga tanah yang tinggi. Cara penyelesaian sengketa tanah yaitu melalui musyawarah, sebelum lanjut ke lembaga peradilan baik peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara.

Instansi pertanahan perlu meningkatkan perhatian dalam pendataan sengketa pertanahan secara lengkap, agar dapat ditangani lebih dini.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan kepada Allah SWT, Tuhan seru sekalian alam hanya dengan taufiq, rahmat dan hidayah-Nya, penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan banyak pihak. Untuk itu penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.Ir. S.B. Silalahi, MS. selaku Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
2. Bapak Para Pembantu Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
3. Bapak Dr.Ir.S.B.Silalahi, Ms, Ir.Ig.Indradi, yang dengan ikhlas meluangkan waktu dan tenaganya guna membimbing dalam penyusunan skripsi ini hingga skripsi ini terwujud walaupun masih sangat sederhana.
4. Seluruh Bapak/Ibu dosen beserta staf Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
5. Pihak-pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil kepada penyusun sehingga terwujud skripsi ini.

Selain itu untuk instansi-instansi yang telah memberikan bantuannya kepada penyusun juga mengucapkan terima kasih dalam hal ini kepada :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan.

2. Para Kepala Bidang di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan.
3. Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan.
4. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil kepada penyusun.

Oleh karena keterbatasan waktu, kemampuan serta pengetahuan yang ada pada penyusun, penyusun menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka penyusun mengharapkan saran-saran maupun kritik yang bersifat membangun.

Akhir kata penyusun berharap semoga skripsi yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi para pembaca sekalian dan pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta,

1999

Penyusun

Muh. Tansri

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Intisari.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Tabel.....	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Lampiran.....	xi

BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang Masalah.....	1
	B. Rumusan Masalah.....	3
	C. Pembatasan Masalah	4
	D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
	E. Metode Penelitian.....	5
	1. Lokasi Penelitian.....	6
	2. Jenis Data dan Sumber Data.....	6
	3. Cara dan Alat Pengumpulan Data.....	7
	4. Teknik Analisa Data.....	9
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA SKRIPSI	
	A. Tinjauan Pustaka.....	10
	B. Kerangka Pemikiran	19
	C. Anggapan Dasar.....	22
	D. Batasan Operasional.....	23
BAB III	GAMBARAN UMUM WILAYAH	
	A. Keadaan Fisik Wilayah.....	24
	B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	32
BAB IV	PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	
	A. Penyajian Data.....	40
	1. Jenis Sengketa Tanah.....	40
	2. Penyebab Sengketa Tanah.....	48
	3. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah...48	
	B. Pembahasan.....	50
	1. Jenis dan penyebab.....	50
	2. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah.54	
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	a. Kesimpulan.....	60
	b. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

TABEL 1	: Jumlah pengaduan tanah ke BPN Pusat.....	3
TABEL 2	: Jumlah Kec/Desa, Luas Wilayah serta jumlah penduduk Kabupaten/Kotamadya di Propinsi Sulawesi Selatan.....	25
TABEL 3	: Kedalaman Efektif Tanah.....	30
TABEL 4	: Ketinggian Tanah dan Luas Wilayah.....	31
TABEL 5	: Luas Penggunaan Tanah.....	32
TABEL 6	: Jumlah Fasilitas Pendidikan.....	34
TABEL 7	: Prasarana Ibadah di Propinsi Sul-Sel.....	35
TABEL 8	: Potensi dan Persediaan Tanah.....	36
TABEL 9	: Potensi Wilayah dan Persediaan Tanah berdasarkan RUTR.....	37
TABEL 10	: Rekapitulasi Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	38
TABEL 11	: Jenis dan Jumlah Sengketa Tanah.....	41
TABEL 12	: Jumlah Sengketa Tanah di Propinsi Sulawesi Selatan.....	44
TABEL 13	: Sengketa Tanah Yang Diajukan Melalui Kotak Pos 5000.....	46
TABEL 14	: Realisasi Tingkat Penanganan Sengketa Tanah Lewat Kotak Pos 5000.....	47
TABEL 15	: Realisasi tingkat Penanganan Perkara Per-tanahan di Pengadilan Tinggi.....	49
TABEL 16	: Tingkat Penyelesaian Sengketa Tanah Pada... Pengadilan Tata Usaha Negara.....	49
TABEL 17	: Matriks Rincian Sengketa Tanah, Penyebab dan Cara Penyelesaian.....	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	: Skema Bagan Alur Pemikiran.....	21
Gambar 2	: Diagram Lingkaran Jenis Sengketa Tanah..	44
Gambar 3	: Grafik Histogram Jumlah Sengketa Tanah...	45

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat untuk hidup maupun sebagai tempat untuk usaha pada saat sekarang terasa semakin meningkat. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin cepat dan disertai dengan peningkatan kegiatan kehidupan manusia itu sendiri. Apabila pada pembangunan seperti sekarang ini setiap kegiatan pembangunan tentunya memerlukan tanah, sebagai konsekuensinya adalah makin luas tanah yang dibutuhkan untuk mendukung kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah sedangkan luas tanah tetap, sisi lain jumlah penduduk meningkat membutuhkan tanah.

Perkembangan masyarakat yang tercermin dalam jumlah penduduk yang semakin bertambah dengan segala kebutuhannya akan tanah, berhadapan dengan persediaan tanah yang relatif tidak bertambah menimbulkan motif usaha memperoleh tanah dengan berbagai cara. (H. Sudarisman Widyodihardjo, 1998:2).

Keadaan inilah yang pada akhirnya telah menimbulkan berbagai benturan kepentingan dan merangsang berbagai pihak untuk melakukan hal-hal yang tidak terpuji, antara lain upaya untuk menguasai tanah seluas-luasnya tanpa adanya suatu rencana penggunaan yang konkrit atau tegasnya dengan tujuan mengadakan spekulasi tanah dan manipulasi, tindakan-tindakan berupa penyerobotan/penggarapan tanah yang bukan miliknya, pemalsuan sertipikat atau dokumen pertanahan serta hal-hal lain sebagaimana yang sering tercantum pada media massa berikut ini :

Ujung Pandang, ratusan mahasiswa Pamungkas demo di Kantor Gubernur Sulawesi Selatan menuntut penanganan beberapa kasus yang didiamkan seperti home base di Kabupaten Barru, Luwu, kasus perampasan tanah oleh PTP XXVIII di Padali Soppeng dan perampasan tanah 100 ha milik rakyat di kampung Bulu Cendana Sidrap (Media Indonesia, Selasa tgl.13-10-1998), kasus manipulasi pembebasan tanah untuk jalan tol Bekasi-Cawang Kampung Melayu yang menimbulkan keresahan warga (Sinar Pagi, Rabu tgl. 27-01-1999), 18 sertipikat tanah asli tapi palsu terbongkar di BPN Jakarta Selatan (Poskota, Senin 10-11-1998), BPN melakukan ukur ulang tanah sengketa tanah di BSD (Republika, Kamis tgl.10-12-1998).

Untuk mengatasi hal-hal seperti tersebut diatas ditetapkan kebijaksanaan pertanahan yang telah digariskan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), sebagaimana tercantum dalam Ketetapan MPR No. IV/MPR/1978, yang kemudian kebijaksanaan tersebut dijabarkan dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, yaitu :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Dari penelitian yang ada jumlah sengketa tanah yang dilaporkan ke Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam kurun waktu lima tahun terakhir baik secara langsung maupun melalui kotak pos 5000 berjumlah 6448 sengketa (Sugianto,1996:33).

Khusus Propinsi Sulawesi Selatan menempati tempat kelima dari seluruh Propinsi di Indonesia dan tempat pertama untuk daerah luar pulau Jawa dengan jumlah 433 sengketa.

Berikut ini adalah tabel urutan terbanyak dari pengaduan sengketa tanah yang dilaporkan ke Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mewakili 27 propinsi;

Tabel 1

Jumlah Pengaduan Sengketa Tanah ke BPN Pusat.

No.	Propinsi	PENGADUAN		Jumlah
		langsung	Kotak Pos	
1.	DKI Jakarta	1240	182	1422
2.	Jawa Barat	761	114	875
3.	Jawa Timur	615	126	741
4.	Jawa Tengah	529	136	665
5.	Sul-Sel	412	21	433
6.	Sumut	293	42	335
7.	Sulut	270	42	312
8.	Maluku	181	7	188
9.	Sumbar	147	37	184
10.	Kalbar	145	23	168

Sumber : (Sugianto, 1996 : 33)

Dengan semakin meningkat dan kompleksnya sengketa tanah serta dengan memperhatikan tabel jumlah sengketa tanah tersebut di atas dimana Propinsi Sulawesi Selatan termasuk salah satu dari dua puluh tujuh propinsi yang jumlah sengketa tanahnya cukup tinggi dan memungkinkan pada tahun-tahun berikutnya akan terus meningkat, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ilmiah dengan judul : **"STUDI TENTANG SENGGKETA TANAH DI PROPINSI SULAWESI SELATAN.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas penulis menyusun rumusan permasalahan dalam tulisan ini :

1. Jenis-jenis sengketa tanah apa saja yang terdapat di Propinsi Sulawesi Selatan?
2. Apa yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan?
3. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan?

C. Pembatasan Masalah

Sengketa tanah adalah perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak karena merasa diganggu dan dirugikannya pihak-pihak tersebut untuk penggunaan hak dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui lembaga peradilan.

Karena keterbatasan kemampuan penyusun dan keterbatasan dana, waktu, data yang tersedia akibat banyaknya sengketa tanah yang terjadi ditengah masyarakat serta diselesaikan sendiri oleh masyarakat secara perorangan tanpa melalui instansi yang berwenang, maka penyusun membatasi penelitian ini hanya pada sengketa tanah yang masuk/diterima oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan yang berasal dari Kantor Pertanahan/Kotamadya se-Sulawesi Selatan yang terdata atau masih terdata dari tahun 1984-1998. Dengan data penunjang dari Kantor Pengadilan Tinggi Propinsi Sulawesi Selatan (Tingkat Banding) dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ujung Pandang.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

- a. Untuk mengetahui jenis sengketa tanah yang terjadi di Propinsi Sulawesi Selatan;
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan;
- c. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan;

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memperkaya kajian pertanahan khususnya tentang pola sengketa tanah di Propinsi Sulawesi Selatan;
- b. Memberikan informasi dalam upaya penyelesaian sengketa tanah bagi jajaran Badan Pertanahan Nasional di Propinsi Sulawesi Selatan maupun instansi lain yang terkait;

E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu metode penelitian yang menggambarkan proses atau peristiwa yang sedang berlangsung.

Secara garis besar, metode deskriptif seperti yang digunakan dalam penelitian ini diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/ melukiskan suatu subyek/ obyek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya (Hadari Nawawi, 1983:63).

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan kualitatif adalah, suatu pendekatan yang menekankan pada segi pengamatan langsung secara partisipatif dari peneliti sehingga dapat diungkap fenomena-fenomena yang terjadi serta hal-hal yang melatarbelakanginya. Dalam pendekatan ini sangat diperlukan ketajaman dan kecermatan peneliti dalam mengamati dan menarik inferensi kesimpulan atas fenomena-fenomena yang tampak (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996: 15).

1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Propinsi Sulawesi Selatan. Adapun alasannya adalah karena Propinsi Sulawesi Selatan memiliki jumlah penduduk yang padat dan karakteristik yang berbeda-beda, dimana pembangunan terus berkembang dengan cepat, tentunya tidak terlepas dengan masalah-masalah yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Sengketa tanah yang akan diteliti merupakan sengketa tanah yang ada di setiap daerah tingkat II di Propinsi Sulawesi Selatan yang dilaporkan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan.

2. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data dan sumber data dalam penelitian ini adalah :

Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung diambil dari sumbernya. Data primer tersebut berupa :

1. Data jenis sengketa tanah.
2. Data penyebab terjadinya sengketa tanah.
3. Data mekanisme kerja dalam penanganan sengketa tanah pada instansi terkait.
4. Data mengenai cara dan teknis penyelesaian sengketa tanah.

Sumber data

Sumber data primer diperoleh dari para pejabat yang terkait langsung dalam penanganan sengketa tanah di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Selatan, Kantor Pengadilan Tinggi Propinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ujung Pandang.

Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak diambil langsung dari sumbernya, berupa buku-buku, karya ilmiah, laporan, peta, peraturan perundangan. Data sekunder tersebut yaitu :

1. Data keadaan wilayah dan penggunaan tanah.
2. Data status tanah .
3. Data jenis, penyebab dan cara penyelesaian sengketa tanah.
4. Data klasifikasi penyelesaian sengketa tanah.
5. Data produk sertipikat sampai dengan tahun 1998.
6. Peta Penyebaran sengketa tanah.

Sumber data

Sumber data diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Selatan, Kantor Pengadilan Tinggi Propinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ujung Pandang.

3. Cara dan Alat Pengumpulan Data.

a. Cara

Cara yang dipergunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan membaca buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan penyusunan tulisan dan peraturan-peraturan yang dapat mendukung penelitian. Maka data yang akan diperoleh antara lain :

- Data mengenai jenis sengketa tanah.
- Data mengenai penyebab sengketa tanah.
- Data mengenai cara penyelesaian sengketa tanah.

b. Studi Dokumentasi.

Studi dokumentasi merupakan cara pengumpulan data untuk menghimpun data dan informasi mengenai hal-hal yang bersifat teori, peraturan dan kebijaksanaan-kebijaksanaan yang berhubungan dengan sengketa tanah. Maka dokumen yang akan diperoleh antara lain :

- Dokumen mengenai jenis sengketa tanah.
- Dokumen mengenai penyebab sengketa tanah.
- Dokumen mengenai cara penyelesaian tanah.

c. Wawancara.

Wawancara yaitu tanya jawab secara langsung yang dilakukan dengan para pejabat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengenai sengketa tanah maupun dengan pihak lain yang terkait dalam penelitian ini, seperti : Kantor pengadilan Tinggi Propinsi Sulawesi Selatan dan Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ujung Pandang. Wawancara ini dilakukan dengan pedoman wawancara yang telah dibuat oleh penyusun.

b. Alat

Alat yang dipergunakan sebagai pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

1. Daftar kuesioner;
2. Panduan wawancara;
3. Blanko-blanko tabel;

4. Teknik Analisa Data

Analisa data bertujuan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan, sehingga dapat diperoleh kesimpulan terhadap permasalahan tersebut. Pembuktian masalah pertama menggunakan teknik analisa tabulasi frekwensi, sedang untuk pembuktian masalah kedua dan ketiga digunakan tehnik deskriptif kualitatif.

Analisa data yang digunakan untuk menjawab masalah dari penelitian, yaitu :

Masalah I : Menggunakan analisa tabulasi dengan cara pemilahan sengketa tanah berdasarkan jenisnya sesuai kriteria yang telah disederhanakan sehingga diperoleh kelompok jenis sengketa dan jumlahnya, yang disusun dalam bentuk tabulasi dan dihitung prosentasenya untuk disimpulkan secara deskriptif kualitatif.

Masalah II : Menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan cara mengelompokan data penyebab sengketa pertanahan berupa data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan penyebab sengketa tanah untuk disimpulkan secara deskriptif kualitatif.

Masalah III : Untuk menjawab masalah II diatas, yaitu mengelompokan data cara penyelesaian sengketa tanah berupa data primer dan data sekunder yang berkaitan dengan cara penyelesaian sengketa tanah untuk disimpulkan secara deskriptif kualitatif.