

**STUDI SENGKETA TANAH WARIS DALAM MENUNJANG
KEPASTIAN HAK ATAS TANAH DI KOTAMADIA
PONTIANAK PROPINSI DAERAH TINGKAT I
KALIMANTAN BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk menempuh ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

NINING MARLINA

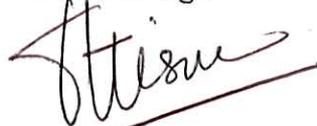
NIM : 9540856

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

1999

DITERIMA DAN DISETUJUI UNTUK DIPERTAHANKAN

Pembimbing I



TITI SUPARTI, MS

NIP. 010054290

Pembimbing II



Ir. RACHMAT MARTANTO, Msi

NIP. 010218302

SKRIPSI

STUDI SENGKETA TANAH WARIS DALAM MENUNJANG
KEPASTIAN HAK ATAS TANAH DI KOTAMADIA
PONTIANAK PROPINSI DAERAH TINGKAT I
KALIMANTAN BARAT

Disusun Oleh :

NINING MARLINA
NIM. 9540856/M

Telah Dipertahankan di hadapan Kelompok Penguji
pada Tanggal 4 Desember 1999 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat

SUSUNAN KELOMPOK PENGUJI

KETUA


Drs. PURWANTO, SU.MPhil.

SEKRETARIS


Drs. MARDIJONO SUPRPTO

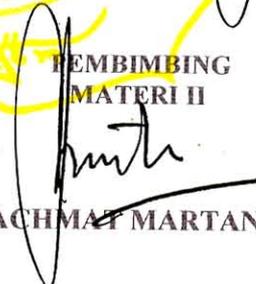
ANGGOTA


Ir. RACHMAT MARTANTO, Msi.

PEMBIMBING
MATERI I


TITI SUPARTI, MS.

PEMBIMBING
MATERI II

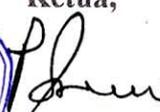

Ir. RACHMAT MARTANTO, Msi.

Yogyakarta, 15 DEC 1999

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Ketua,




PAULUS SURYOSUWARNO, MS.

NIP. 010 033 597

MOTTO

Kesulitan apapun tidak akan tahan terhadap keuletan dan ketekunan, tanpa keuletan, orang yang pintar dan paling berbakat sekalipun sering gagal dalam hidupnya.

(D.J. Schwartz)

Kupersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku yang telah mendoakan dan memberikan pengorbanan, baik dalam bentuk materiil maupun spirituil demi keberhasilan anaknya.
2. Kakak dan adik-adikku yang ikut membantu, baik secara materiil dan spirituil selama menempuh pendidikan di STPN Yogyakarta.
3. Almamaterku yang tercinta.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan sebagian dari syarat yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan studi program Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanian Nasional. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak baik berupa dorongan semangat, bantuan pemikiran maupun gagasan. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Paulus Suryosuwarno, MS selaku Pelaksana Harian Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta dan Bapak DR.Ir.SB.Silalahi,MS selaku mantan Ketua Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta;
2. Bapak Pembantu Ketua I, II dan III Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta;
3. Ibu Titi Suparti, MS dan Bapak Ir.Rachmat Martanto, Msi, selaku dosen pembimbing skripsi I dan II;
4. Bapak Raden Deden Dani S.Sos selaku Asisten Pembimbing Utama;
5. Bapak/Ibu dosen dan asisten dosen serta karyawan/karyawati Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Yogyakarta;

6. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Pontianak Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat;
7. Ketua Pengadilan Negeri Pontianak;
8. Ketua Pengadilan Agama Pontianak.

Penulis menyadari bahwa karena keterbatasan wawasan dan kemampuan, maka skripsi ini di dalamnya masih dijumpai kekurangan, baik dari segi metodologi penulisan, penggunaan Bahasa Indonesia yang baik dan benar serta dalam hal keilmuan. Namun dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga skripsi ini tidak hanya bermanfaat bagi penulis sendiri tetapi juga dapat memberikan manfaat kepada orang lain.

Yogyakarta,

1999

Penulis

Nining Marlina

INTISARI

Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, sedangkan tanah itu sendiri bersifat tetap sehingga membawa konsekuensi makin meningkatnya masalah pertanahan yang akhirnya menimbulkan sengketa tanah. Sengketa pemilikan tanah yang cukup menonjol serta menjadikan persoalan hukum yang panjang dan pelik yaitu sengketa tanah waris.

Bertitik tolak dari permasalahan tersebut penulis sangat tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : Studi Sengketa Tanah Waris Dalam Menunjang Kepastian Hak Atas Tanah di Kotamadia Pontianak Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat. Alasan dipilihnya lokasi tersebut karena sengketa tanah yang paling dominan terjadi di Kotamadia Pontianak adalah sengketa tanah waris.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses terjadinya sengketa tanah waris, sehingga dengan mengetahui proses terjadinya sengketa tanah waris akan diketahui proses penyelesaian sengketa tanah waris tersebut yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap akan didapat kepastian pemilikan tanah sengketa, bila kepastian pemilikan tanah sengketa waris telah didapat tentu akan menunjang kepastian hak atas tanah.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data primer dan sekunder dengan melakukan penelitian pada Kantor Pertanahan Kotamadia Pontianak, Pengadilan Negeri Pontianak, dan Pengadilan Agama Pontianak. Analisis yang digunakan adalah tabulasi frekuensi yaitu data yang terkumpul berupa angka dijumlahkan, diklasifikasikan dan disajikan dalam bentuk tabel dan grafik kemudian dianalisis secara kualitatif normatif yaitu penalaran hukum khusus.

Dari hasil penelitian dan analisis diperoleh gambaran bahwa proses terjadinya sengketa tanah waris dikarenakan subyek pemohon bukan subyek waris (41,30 %). Selanjutnya sengketa tanah waris karena ada ahli waris yang dihilangkan (41,30 %). Sengketa tanah waris yang dikarenakan ahli waris tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (17,40 %).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka saran-saran yang perlu dilaksanakan antara lain sebagai berikut :

1. Aparat yang terkait dengan proses pemberian hak atas tanah dan peralihannya agar lebih berhati-hati, teliti dan cermat dalam melaksanakan tugas sehingga perlu diterapkannya pemberian sanksi terhadap aparat yang dinyatakan bersalah dan teledor yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah waris;
2. Perlu ditingkatkan penyuluhan dan pemyarakatan pendaftaran terhadap tanah-tanah waris;
3. Diperlukan peningkatan kerjasama antar instansi yang terkait dengan penyelesaian sengketa tanah waris, sehingga proses penyelesaiannya dapat lebih cepat dengan demikian akan segera terwujud kepastian hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN DAN ANGGAPAN DASAR	
A. Tinjauan Pustaka.....	8
1. Proses Terjadinya Sengketa Tanah Waris.....	8
2. Pentingnya Hukum Waris Bagi Masyarakat	12
3. Esensi Pendaftaran Tanah Dalam Menunjang Kepastian Hak Atas Tanah.....	19
B. Kerangka Pemikiran.....	24
C. Anggapan Dasar	27
BAB III METODE PENELITIAN .	
A. Daerah Penelitian	28

B. Populasi	28
C. Jenis Data	28
1. Data Primer	29
2. Data Sekunder	29
D. Sumber Data.....	30
E. Teknik Pengumpulan Data	30
1. Wawancara	30
2. Studi Dokumen	31
F. Teknik Analisis Data	31
G. Batasan Operasional	32
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
A. Letak Geografis dan Administrasi	34
B. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	36
C. Penggunaan Tanah	38
D. Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah	40
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Jumlah Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Pontianak	43
B. Penyebaran Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Pontianak	45
C. Perbandingan Jumlah Sertipikat Yang Telah Diterbitkan Dengan Jumlah Sengketa Tanah Waris	47
D. Sengketa Tanah Waris Karena Subyek Pemohon Bukan Subyek Waris	48
E. Sengketa Tanah Waris Karena Ada Ahli Waris Yang Dihilangkan	55
F. Sengketa Tanah Waris Karena Ahli Waris Tidak Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanahnya	58
G. Penyelesaian Sengketa Tanah Waris	62

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	68
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
1.	Teknik Pengumpulan Data, Sumber Data, Jenis Data, Teknik Analisis dan Analisis Yang Dihasilkan	32
2.	Luas Wilayah di Kotamadia Pontianak Menurut Kecamatan Tahun 1997	35
3.	Jumlah dan Kepadatan Penduduk di Kotamadia Pontianak Menurut Kecamatan Tahun 1997	37
4.	Jenis dan Luas Penggunaan Tanah di Kotamadia Pontianak Tahun 1998/1999	39
5.	Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah di Kotamadia Pontianak Tahun 1991-1998	41
6.	Jumlah Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Tahun Tahun 1994-1998	43
7.	Penyebaran Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Pontianak Tahun 1994-1998	45
8.	Perbandingan Jumlah Sengketa Tanah Waris Dengan Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah	48
9.	Sengketa Tanah Waris Karena Subyek Pemohon Bukan Subyek Waris	50
10.	Sengketa Tanah Waris Karena Ada Ahli Waris Yang Dihilangkan	56
11.	Sengketa Tanah Waris Karena Ahli Waris Tidak Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanahnya	59
12.	Penyelesaian Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Pontianak Tahun 1991-1998	66

DAFTAR GAMBAR

Nomor		Halaman
1.	Proses Terjadinya Sengketa Tanah Waris	11
2.	Bagan Alur Kerangka Pemikiran	26
3.	Luas Wilayah Kotamadia Pontianak	36
4.	Jumlah dan Kepadatan Penduduk di Kotamadia Pontianak Tahun 1997	38
5.	Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah di Kotamadia Pontianak Tahun 1991-1998	42
6.	Jumlah Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Tahun Tahun 1991-1998	44
7.	Penyebaran Sengketa Tanah Waris Berdasarkan Wilayah Kecamatan Tahun 1991-1998	47
8.	Sengketa Tanah Waris Karena Subyek Pemohon Bukan Subyek Waris	55
9.	Sengketa Tanah Waris Karena Ada Ahli Waris Yang Dihilangkan	58
10.	Sengketa Tanah Waris Karena Ahli Waris Tidak Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanahnya	62
11.	Penyelesaian Sengketa Tanah Waris di Kotamadia Pontianak Tahun 1991-1998	67

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor

1. Panduan Wawancara.
2. Peta Administrasi Kotamadia Pontianak.
3. Peta Penggunaan Tanah Kotamadia Pontianak.
4. Peta Penyebaran Sengketa Tanah Waris Kotamadia Pontianak.
5. Surat Izin dari Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta Tanggal 01-07-1999 No. 295.4/00694
6. Surat Izin dari Direktorat Sospol DIY tanggal 07-07-1999 No.070/1886.
7. Surat Izin dari Direktorat Sospol Kalimantan Barat tanggal 02-08-1999 No.070/5721 SP-D
8. Surat Ijin dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia tanggal 16-08-1999 No. 295-059-41-1999.
9. Surat Izin dari Ketua Pengadilan Tinggi Agama Pontianak tanggal 04-08-1999 No.PTA.n/P/TL 00/240/1999
10. Surat Izin dari Ketua Pengadilan Agama Pontianak Tanggal 12-08-1999 No. PA.D/1/P/TL.04.387/1999
11. Surat Izin dari Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Tanggal 23-08-1999 No. 54/ket.Pan/1999 PN.Ptk.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dengan semakin meningkatnya pembangunan selain membawa dampak positif yaitu meningkatnya kesejahteraan pemilik tanah, juga membawa dampak negatif yaitu timbulnya sengketa tanah.

Manusia dalam hidupnya pasti akan meninggal dunia. Dengan meninggalnya manusia, merupakan hal yang sangat menyedihkan, maka yang ditinggalkan tidak mustahil akan menghadapi masalah yang tidak mudah diselesaikan.

Meninggalnya manusia akan membawa suatu masalah, apakah setelah meninggalnya seseorang akan membawa suatu akibat yang ditinggalkan baik yang menyangkut siapa yang berhak menjadi ahli warisnya atau yang menyangkut harta kekayaan.

Masalah warisan yang perlu diperhatikan adalah apakah sewaktu masih hidup pewaris pernah mengadakan ketentuan-ketentuan yang menyangkut harta kekayaan yang jatuh kepada ahli warisnya. Jika pernah mengadakan ketentuan maka harus dimuat dalam surat wasiat, jika tidak maka setelah pewaris wafat berlaku cara penguasaan yang dilakukan oleh anak tertentu, oleh anggota keluarga. Siapa-siapa yang tergolong ahli waris, dan berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur dalam hukum waris.

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak lepas dari tanah, sampai meninggalpun manusia memerlukan tanah, maka dapat dikatakan hubungan antara manusia dengan tanah bersifat abadi, dengan demikian dimungkinkan timbul permasalahan dibidang pertanahan antara lain menyangkut sengketa tanah waris.

Seseorang yang meninggal, akan mewariskan harta dan hutang-piutangnya kepada ahli warisnya. Harta itu tentu saja termasuk tanah kepunyaan sipewaris. Hak atas tanah yang dimiliki sipewaris, pada saat meninggal akan menjadi kepunyaan ahli warisnya, kecuali yang diberikan kepada orang lain dengan surat wasiat, dan setelah sipewaris meninggal dunia maka kewajiban yang harus dilakukan oleh ahli warisnya yaitu segera mendaftarkan peralihan haknya, karena kalau hal ini tidak segera dilakukan dapat menimbulkan terjadinya sengketa tanah waris.

Salah satu tugas yang terpenting dari fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria), menyatakan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Fungsi di atas mendapat penegasan kembali di dalam Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Di dalam Pasal 2 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah. Pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Penekanan tugas ini bukannya tanpa beralasan karena tanah yang tersedianya terbatas harus menghadapi permintaan yang relatif tak terbatas. Keadaan demikian ini sudah barang tentu potensial untuk menimbulkan berbagai konflik pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut tepatlah apabila Pemerintah mengambil kebijaksanaan sebagaimana tersebut dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria di atas, akan tetapi upaya itu tidak selalu mudah dicapai. Dalam kacamata hukum dalam kenyataannya masih sering terjadi sengketa tanah. Tentu saja sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam masalah jaminan kepastian hukum dimaksud jajaran Instansi Badan Pertanahan Nasional berkepentingan terhadapnya.

Jenis-jenis sengketa tanah yang terjadi di Kotamadia Pontianak yaitu : sertipikat ganda, sengketa tanah waris, sengketa batas, pemalsuan dokumen, sengketa tanah garapan. Sedangkan sengketa tanah yang paling dominan terjadi adalah sengketa tanah waris. Hal ini diketahui dari hasil pemeriksaan di buku register permasalahan tanah di Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Kantor Pertanahan Kotamadia Pontianak.

Sengketa tanah waris dapat terjadi antara dua pihak atau lebih, baik antara ahli waris dengan ahli waris maupun antara ahli waris dengan pihak lain atas tanah waris. Bahwa di Kotamadia Pontianak sengketa tanah waris yang terjadi sebagai akibat dari adanya tanah-tanah adat yang tidak mempunyai alas hak yang jelas dan tidak mempunyai tanda batas tanah yang jelas baik tanda batas berupa patok maupun tanda batas alam. Selain itu ahli waris tidak mengetahui persis letak tanah yang menjadi warisan, adanya salah seorang ahli waris yang tidak dimasukkan dalam daftar ahli waris yang mengajukan hak atas tanah padahal yang bersangkutan benar-benar ahli waris. Adanya sertipikat hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, tetapi timbul keberatan dari pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris terhadap tanah tersebut. Hal inilah yang sering menimbulkan sengketa tanah waris.

Masing-masing ahli waris memiliki hak dan kedudukan yang sama terhadap tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris, akan tetapi dalam pelaksanaannya mungkin saja terjadi pembagian harta warisan yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada, sehingga bisa terjadi salah satu

atau beberapa ahli waris yang merasa dirugikan. Mereka yang merasa dirugikan kemudian menuntut haknya dan apabila tidak dipenuhi akan terjadi sengketa tanah waris. Apabila sengketa ini tidak dapat diselesaikan secara damai atau kekeluargaan maka pada akhirnya akan diajukan ke Pengadilan.

Sementara itu dengan terjadinya sengketa tanah waris menimbulkan ketidak pastian hak atas dan hal ini berkaitan erat dengan aspek keadilan. Oleh karena itu apabila sengketa tanah waris ini tidak segera ditangani akan menimbulkan keresahan dan ketidak puasan dikalangan masyarakat. Penyelesaian sengketa tanah waris melalui pengadilan ada yang sudah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, namun ada juga yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ilmiah dengan judul : **"STUDI SENGKETA TANAH WARIS DALAM MENUNJANG KEPASTIAN HAK ATAS TANAH DI KOTAMADIA PONTIANAK PROPINSI DAERAH TINGKAT I KALIMANTAN BARAT."**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah hendaknya berupa kalimat tanya yang mengarah pada variabel-variabel/peubah-peubah (bebas maupun terikat) yang akan diteliti (STPN, 1996: 12).

Menurut Suryabrata, Sumadi (1992: 65) tidak ada aturan umum mengenai cara merumuskan masalah, namun dapat disarankan hal-hal berikut ini :

- a. Masalah hendaklah dirumuskan dalam bentuk kalimat tanya;
- b. Rumusan itu hendaklah padat dan jelas;
- c. Rumusan itu hendaklah memberi petunjuk tentang mungkinnya mengumpulkan data guna menjawab pertanyaan-pertanyaan yang terkandung dalam rumusan itu.

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut : Bagaimana proses terjadinya sengketa tanah waris dalam menunjang kepastian hak atas tanah di Kotamadia Pontianak Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat ?

C. Batasan Masalah

Adapun batasan masalahnya yaitu sengketa tanah waris yang ada di Kantor Pertanahan Kotamadia Pontianak dan di Pengadilan dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1998.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses terjadinya sengketa tanah waris dalam menunjang kepastian hak atas tanah di kotamadia Pontianak Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Barat.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna **untuk**:

- a. Sebagai bahan kajian dalam memahami sengketa tanah waris
- b. Memberikan bahan masukan bagi Pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam menyempurnakan kebijaksanaan di bidang Pertanahan yang berkaitan dengan sengketa tanah waris.