KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

Lidya Novia Sari

Nim : 502012112

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

PALEMBANG

2016

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR

Nama	**: Lidya Novia Sari**
Nim	**: 50.2012.112**
Program Studi	**: Ilmu Hukum**
Program Kekhususan	**: Hukum Perdata**

Pembimbing

H. Abdul Hamid Usman, SH.,M.Hum ( )

Palembang, April 2016

DISETUJUI OLEH TIM PENGUJI :

Ketua : Nur Husni Emilson, SH.,M.Hum ( )

Anggota : 1. Burhanuddin, SH.,MH ( )

2. Hj. Susiana Kifli, SH.,MH ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr. Hj. SRI SUATMIATI., SH., M.Hum
NBM/NIDN : 791348/0006046009

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata I bagi:

NAMA	**: LIDYA NOVIA SARI**
NIM	**: 50 2012 112**
PRODI	**: ILMU HUKUM**
JUDUL SKRIPSI	**: KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar.

SARJANA HUKUM

Diketahui

Dosen Pembimbing,

H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum.

Dekan,

Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Lidya Novia Sari
Tempat tanggal lahir	: Palembang, 7 November 1994
NIM	: 50 2012 112
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul :

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar saya bersedia mendapat sanksi akademis.

Palembang, Maret 2016

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
TGL 20
39942ADF895359205
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Lidya Novia Sari

MOTTO :

"Sesungguhnya barang siapa bertakwa dan bersabar, maka sungguh, Allah tidak menyia-nyiakan pahala orang yang berbuat baik".

(Q.S Yusuf 12 : 90-91)

Tertiring syukur pada Allah, kupersembahkan skripsi ini untuk :

- Ayahanda dan Ibundaku tercinta
- Saudara-saudara dan keluargaku tersayang
- Someone spesial
- Sahabat Terbaikku
- almamaterku

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamualaikum Wr. Wb

puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul :

"KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR".

Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan pengikutNya. Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan dan kekhilafan, semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyaknya kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yth, Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., M.M., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Yth, Ibu Dr. Sri Suatmiati., SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

3. Yth, Wakil Dekan I, II, III, IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Yth, Ibu Rosmawati., SH., MH selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing akademik penulis.
5. Yth, Bapak H. Abdul Hamid Usman., SH., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi yang telah mengajarkan penulisan, penyusunan, bimbingan serta arahan kepada penulis dalam skripsi ini.
6. Yth, Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Yth, Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan/Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Yth, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang beserta Staf yang telah memberikan bantuan dan perhatian kepada penulis dalam skripsi ini.
9. Yth, Ayahanda Sulpani dan Ibunda Heriana tercinta yang tidak pernah putus mendo'akan dan memberikan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, terima kasih untuk pengorbanan yang papa dan mama berikan.
10. Kepada saudara-saudaraku tersayang Fitri Anggraini SE, Exandi Hendry SH, Serka Hary Irawan, Desy Safura S.Si , Anton Firmansyah SE , keponakan-keponakanku Davin Rapsandy, M. Syauqi Irawan, Dianya Talitha Sandy dan seluruh Keluargaku yang telah memberikan doa dan semangat.
11. Kepada seorang spesial Carry Riovani yang memberikan doa dan semangat yang tiada hentinya kamulah inspirasiku.

12. Kepada sahabat-sahabat terbaikku Fildzah Nadhilah, Tri Jayawati, Miftah Rizka Hayati, Azharoini Awaliani, dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas perjuangan yang indah ini.
13. Kepada teman-teman KKN posko 139 Desa Perambahan Baru yang telah memberikan semangat.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Palembang, Maret 2016

Penulis

Lidya Novia Sari.

ABSTRAK

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR

Lidya Novia Sari

Tanah pada hakikatnya mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam hidup dan kehidupan manusia secara pribadi, dalam pergaulan masyarakat maupun bagi negara. Tanah belum terdaftar adalah tanah yang berasal dari tanah adat yang belum di konversi menjadi salah satu hak tertentu dan belum didaftarkan dan di sertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hampir dipastikan bahwa tanah sangat penting sehingga perlu dijaga agar tidak terjadi sengketa. Sengketa tanah sendiri timbul karena adanya perebutan hak atas kepemilikan tanah yang jelas maupun kepemilikan tanah yang tidak jelas karena adanya sebuah kepentingan hak.

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar dan Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologis (empiris) yang bersifat deskriptif sehingga tidak menguji hipotesa, data yang dipergunakan adalah data sekunder dan primer dengan teknik pengumpulan data berdasarkan penelitian kepustakan (library research) dan penelitian lapangan (field research).

Berdasarkan hasil penelitian dapat dipahami bahwa kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar merupakan kewenangan penyelesaian sengketa tanah ada di tangan Pemerintah Kabupaten/ Kota setempat. Namun dalam hal terjadinya sengketa tanah yang belum terdaftar atas permintaan pihak-pihak yang terkait dapat meminta bantuan kepada Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk penyelesaian tanah yang dimaksud, maka Kantor pertanahan Kota Palembang dapat memberikan saran-saran penyelesaian. Begitupun, hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar dimana para pihak yang bersengketa tidak mengerti kemana menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi, para pihak yang bersengketa kurang kooperatif dalam penyelesaian sengketa dan kurangnya koordinasi antara pihak-pihak yang terkait.

Kata kunci : Tanah yang belum terdaftar, Sengketa, kewenangan.

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

HALAMAN UJIAN SKRIPSI iii

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI iv

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v

KATA PENGANTAR vi

ABSTRAK ix

DAFTAR ISI x

DAFTAR LAMPIRAN xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Permasalahan 7

C. Ruang Lingkup dan Tujuan 7

D. Kerangka Konseptual 8

E. Metode Penelitian 9

F. Sistematika Penulisan 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tanah Yang Belum Terdaftar 12

B. Hak Penguasaan Atas Tanah 18

C. Pendaftaran Tanah 26

D. Sengketa Tanah 31

E. Badan Pertanahan Nasional..... 40

BAB III PEMBAHASAN

A. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar..... 48

B. Hambatan Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar..... 55

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan..... 58

B. Saran..... 59

DAFTAR PUSTAKA..... 60

LAMPIRAN 62

DAFTAR LAMPIRAN

A. Persetujuan Judul 64

B. Penunjukan Pembimbing Skripsi 65

C. Outline Skripsi 66

D. Surat Izin Penelitian Dari Dekan 67

E. Surat Izin Penelitian Dari Kantor Pertanahan Palembang 68

F. Kartu Aktivitas Bimbingan Skripsi 69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi bangsa Indonesia, tanah merupakan unsur vital dalam kehidupan berbangsa dan bernegera. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan kesatuan tanah air dari keseluruhan Bangsa Indonesia. Tanah merupakan perekat Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena itu tanah perlu dikelola dan diatur secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam kerangka ini, amanat konstitusi menegaskan agar politik dan kebijakan pertanahanan diarahkan untuk mewujudkan tanah untuk kemakmuran rakyat.

> Menurut pakar pertanahan Djuhaendah Hasan, tanah memiliki kedudukan istimewa dalam kehidupan masyarakat adat di Indonesia sampai sekarang. Hal itu terlihat dari sikap bangsa Indonesia sendiri yang memberikan penghormatan kepada kata tanah, seperti kata lain untuk sebutan negara adalah tanah air, tanah tumpah darah, dan tanah pusaka.[1]

Menyadari nilai dan arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substansial di dalam konstitusi, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 sebagai berikut: Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan

[1]Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka,Jakarta, hlm.1.

dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Kesadaran akan kedudukan istimewa tanah dalam alam pikiran bangsa Indonesia juga terungkap dalam UUPA yang menyatakan "adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah".[2]

Kata 'dikuasai' dalam pasal 33 UUD 1945 tidak menunjukan negara adalah pemiliknya. Pada penjelasan umum UUPA Tahun 1960, dinyatakan bahwa negara (pemerintah) hanya menguasai tanah. Pengertian tanah "dikuasai" bukan berarti "memiliki", tetapi kewenangan tertentu yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal (2) Ayat (2) UUPA bahwa kewenangan negara adalah :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan tanah atau pemeliharaanya.
b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa, segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam masyarakat adil dan makmur.

Sampai dengan saat ini, dapat dilihat masih banyak permasalahan Agraria yang menyangkut masalah tanah. Salah satu masalah yang perlu

---

[2]*Ibid.*, hlm.2

menjadi perhatian sampai saat ini adalah masalah penilaian kedudukan tanah belum terdaftar yang bersumber dari tanah adat, khususnya setelah lahirnya UUPA. Tanah belum terdaftar adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha) dan belum di daftarkan atau di sertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam, antara lain: girik, letter c, petok, rincik, atau ketitir dan lain-lain. Dokumen atau bukti surat dengan nama girik untuk tanah sebenarnya bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak. Hal ini bisa membuktikan bahwa orang yang memegang (pemegang) dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, dan patut diberikan hak atas tanah.

Di dalam praktiknya, dokumen sejenis ini cukup kuat dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertifikat karena pada dasarnya hukum tanah bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada Pasal (5) UUPA yang berbunyi: Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Untuk menyelesaikan masalah pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga tertinggi di Indonesia dalam bidang pertanahan, termasuk di dalamnya menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia. Salah satu misi BPN adalah perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara nantinya. Dalam hal ini BPN juga menyelesaikan sengketa pertanahan dan tidak terkecuali dalam menyelesaikan sengketa tanah belum terdaftar.

Tanah belum terdaftar pada kenyataannya masih banyak ditemukan di masyarakat, bukan hanya di pedesaan saja tetapi juga banyak ditemukan di perkotaaan. Hal ini menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat yang merasa nyaman ataupun menguasai tanah belum terdaftar yang hanya dengan bukti girik, letter, petok, rincik ataupun ketitir.

Seharusnya BPN lebih cermat dalam mengatasi permasalahan tersebut, karena kenyataan di lapangan BPN belum bisa memberi solusi yang terbaik jika tanah belum terdaftar menjadi objek sengketa, asas kepastian hukum yang di isyaratkan dalam penyertifikatan tanah di rasa masih kurang memenuhi asas keadilan hukum (yang dituangkan dalam misi Badan Pertanahan Nasional) bagi masyarakat yang memiliki tanah belum terdaftar dan hanya memiliki bukti girik, letter c, petok, rincik, atau ketitir tersebut.

Jika begitu maka konsep pertanahan yang berkeadilan dalam visi dan misi BPN yang merupakan pelaksanaan dari falsafah pancasila, yaitu sila keadilan sosial akan menjadi tidak jelas. BPN seolah-olah hanya terfokus mengurusi permasalahan tanah yang sudah di daftarkan/ bersertifikat saja. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh BPN dalam rangka memberikan kesempatan bagi pemilik tanah belum terdaftar untuk menyertifikatkan tanahnya juga kurang diminati oleh masyarakat. Hal ini sangat mengkhawatirkan mengingat tanah belum terdaftar sangat rentan terjadi sengketa.

Menurut segi kepastian hukum Badan Pertanahan Nasional memang tidak mempunyai kewenangan penuh terhadap tanah belum terdaftar jika terjadi sengketa, dengan alasan tanah tersebut belum di sertifikatkan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk beracara di pengadilan. BPN adalah lembaga tertinggi dalam tatanan hukum Indonesia yang mengurusi tentang pertanahan, jadi sudah seharusnya BPN melakukan langkah dan menerapkan kebijakan yang lebih baik lagi untuk tanah belum terdaftar. Langkah dan kebijakan pertanahan yang dilakukan oleh BPN selama ini dirasa masih kurang berhasil oleh masyarakat yang memiliki tanah belum terdaftar untuk mencapai keadilan sesuai dengan amanat pancasila yang dicanangkan dalam visi dan misi BPN tersebut.

Sebenarnya BPN telah melakukan upaya untuk menarik pemilik tanah belum terdaftar untuk melakukan pendaftaran tanah atau penyertifikatan, seperti

Prona dan Larasita. Namun program seperti Prona ataupun Larasita pada prakteknya juga masih belum maksimal, faktanya dalam website BPN disebutkan:

> Untuk memberikan tanda bukti hak (Sertipikat) sebagaimana dimaksud UUPA maka Pemerintah setiap tahunnya melaksanakan Pendaftaran Tanah melalui PRONA, dalam rangka menjaring para pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya, akan tetapi pelaksanaannya belum maksimal. Faktanya sampai saat ini jumlah bidang-bidang tanah yang terdaftar di Indonesia baru mencapai 18.637.620 ha atau sekitar 20,71% dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 90 juta ha. [3]

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa jumlah bidang tanah yang terdaftar di Indonesia baru mencapai 18.637.620 ha dari total perkiraan bidang tanah yang ada sebanyak 90 juta ha (Litbang BPN 2012). Fakta tersebut mengisyaratkan bahwa BPN sebagai lembaga tertinggi di Indonesia dalam bidang pertanahan benar-benar belum menemukan solusi yang tepat untuk penyelesaian permasalahan pendaftaran tanah. Dari permasalahan pendaftaran tanah tersebut akan berakibat dengan sulitnya menyelesikan sengketa tanah yang belum terdaftar mengingat masih banyak tanah yang belum terdaftar.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik menulis skripsi dengan judul **KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR.**

---

[3] www.bpn.go.id/artikel, di akses tanggal 17 november 2015,pukul 23:05 wib

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar ?
2. Bagaimanakah hambatan yang hadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

1. Ruang Lingkup

Sehubungan dengan permasalahan di atas maka ruang lingkup penelitian ditujukan pada penelusuran tentang kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar tanpa menutup kemungkinan penulis menyinggung pada hal-hal yang ada kaitannya.

2. Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan skripsi ini untuk mengetahui kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar dan untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum perdata, sekaligus sumber pemikiran yang dipersembahkan kepada almamater.

D. Kerangka Konseptual

Definisi operasional atau kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/ konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variable sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi: "Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-Undang No.13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji", maka dalam definisi operasional/ kerangka konsep, dijelaskan apa yang dimaksud dengan penggelapan, calon haji, ibadah haji.[4]

Definisi operasional memberikan suatu makna judul skripsi. Maka dari itu penulis ingin mendefinisikan pengertian dari judul skripsi yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut : "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum".[5]

b. Kewenangan ialah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.[6]

c. Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 2013, Kewenangan Kantor Pertanahan ialah pemberian hak atas tanah berupa (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai ,dan izin kerjasama dan izin perolehan tanah) dan kegiatan pendaftaran tanah.

---

[4] Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang,2015, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang, Palembang, hlm.5.

[5] Supriadi, 2009, *Hukum Agrarian*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

[6] Departemen Pendidikan Nasional, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, hlm.1272.

d. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, perselisihan, pertengkaran memperbutkan sesuatu yang menjadi perkara.[7]

e. Sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu.[8]

f. Tanah belum terdaftar adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu (Hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha) dan belum didaftarkan atau di sertifikatkan pada Kantor Pertanahan.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka **jenis penelitian** ini tergolong **penelitian hukum sosiologis**, yang **bersifat deskriptif** dengan menggambarkan kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar dan hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar, sehingga tidak menguji hipotesa.

---

[7] *Ibid*, hlm.1037.
[8] Bernhard Limbong, *Op.Cit* , hlm.49.

2. Jenis Data

Sehubungan dengan itu, maka **jenis data** yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah **data sekunder** dan **data primer**.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data, dilakukan dengan cara :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research).*

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur, makalah, karya ilimiah),dan bahan hukum tertier (Kamus Bahasa Indonesia, kamus hukum, data statistik) yang relevan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research).*

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait seperti pejabat Kantor Pertanahan Kota Palembang .

4. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu :

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini terdiri dari Latar Belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan, Definisi Operasional, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka

Pada bab ini disajikan tentang Tanah Yang Belum Terdaftar, Hak Menguasai Atas Tanah, Sengketa Pertanahan, Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan, Kewenangan Kantor Pertanahan.

Bab III Pembahasan

Pada bab ini membahas mengenai Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam Penyelesaian Sengketa Tanah yang belum Terdaftar dan Upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam Penyelesaian Sengketa Tanah yang belum Terdaftar.

Bab IV Penutup

Bab ini berisikan Kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tanah yang Belum Terdaftar

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat tinggal manusia, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi.[9]

Dalam hukum tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.[10]

Dalam pasal 4 ayat (1) dinyatakan : atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
b. Keadaan bumi di suatu tempat
c. Permukaan bumi yang di beri batas
d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

---

[9] Bernhard Limbong, *Op.Cit*, hlm. 1
[10] Boedi Harsono,*Op.Cit* , hlm. 18

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, mengenai hak- hak yang melekat pada tanah dan berhubungan dengan penguasaan tanah, maka dapatlah diberikan oleh negara kepada perorangan maupun dipunyai oleh perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum. Hak-hak atas tanah ini antara lain adalah dimaksudkan untuk memberikan kewenangan bagi pemilik hak untuk dapat mempergunakan tanah yang bersangkutan, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, dalam batasnya seperti yang dinyatakan Pasal 4 ayat (2) UUPA : Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas- batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Tanah Negara

Tanah negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, langsung dikuasai, artinya, tidak ada hak pihak lain di atas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

Menurut UUPA semua tanah di kawasan Republik Indonesia dikuasai oleh Negara. Jika di atas tanah itu tidak ada piha : hak tertentu

(orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara. Kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak.[11]

Tanah hak juga dikuasai oleh negara, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Tanah negara yang ada sekarang ini ada empat jenis :

a. Sejak semula tanah negara

Tanah yang sejak semula berstatus tanah negara, berarti di atas tanah tersebut belum pernah ada hak untuk pihak tertentu selain negara. Dalam sistem hukum tanah sebelum UUPA berlaku, ditetapkan asas bahwa negara adalah pemilik tanah apabila tidak ada badan orang/badan yang dapat membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya. Asas itu disebut "asas domein". Setelah UUPA berlaku, sejak tanggal 24 September 1960, asas domein dicabut. Sejak saat itu negara tidak lagi pemilik tanah sebagai dimaksud dalam asas domein, tetapi beralih menjadi penguasa tanah. Negara sebagai penguasa yang menguasai tanah di seluruh kawasan negara Republik Indonesia, baik sudah ada hak atas orang diatasnya maupun yang bebas dari hak seseorang. Tanah negara sejak semula sampai sekarang jarang terdapat di daerah yang berpenduduk, tetapi umumnya terletak di hutan-hutan yang jauh dari penduduk.

b. Bekas Tanah Partikelir

---

[11] Effendi Perangin, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 3

Pemerintah Hindia Belanda dulu banyak menjual tanah kepada badan hukum atau orang tertentu. Orang itu, pada umumnya adalah orang Tionghoa, Arab, dan Belanda. Tanah yang dijual itu biasanya sangat luas, rata-rata di atas 10 ha.

Jual beli itu sedemikian rupa sifatnya, sehingga si pembeli juga berhak mengatur pemerintahan kedua di kawasan tanah yang dibelinya. Ia berhak membuat peraturan yang berlaku bagi warga negara yang berada di atas tanah itu. Peraturan itu biasanya dibuat dalam rangka memeras sehingga si pemilik tanah memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya. Peraturan itu antara lain mewajibkan penduduknya melakukan kerja paksa dan pembayaran pajak paksa. Maka pada tahun 1958 melalui undang-undang penghapusan tanah partikelir (UU ano.1/ 1958), semua tanah partikelir di Indonesia dihapuskan. Karena penghapusan itu, maka tanah yang bersangkutan jadi tanah negara.

c. Bekas Tanah Hak Barat

Pada tanggal 24 September 1980, bekas tanah Hak Barat telah habis jangka waktu berlakunya (kecuali yang telah dikonversi menjadi hak milik). Tanah tersebut semuanya kembali menjadi tanah negara.

d. Bekas Tanah Hak

Tanah hak, yaitu tanah yang diatasnya ada hak seseorang/ suatu badan hukum. Suatu tanah hak dapat menjadi tanah negara karena hak

yang ada diatasnya :

1) Dicabut oleh yang berwenang
2) Dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak
3) Habis jangka waktunya
4) Karena pemegang hak bukan subjek hak

Pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan UU no. 20 Tahun 1961. Alasannya demi kepentingan umum dan yang mencabut hak ialah presiden. Pemegang hak atas tanah dapat pula melepaskan haknya. Dengan melepaskan haknya itu, maka tanah yang terlibat menjadi tanah negara. Dalam praktek, pelepasan hak atas tanah sering terjadi, tetapi biasanya bukan asal lepas saja, tetapi ada sangkut pautnya dengan yang membutuhkan tanah itu. Si pemegang hak pelepasan haknya agar si yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukannya. Si pelepas hak itu menerima uang ganti rugi dari yang membutuhkan. Acara ini disebut pembebasan hak.

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas. Ada yang 30 tahun, 20 tahun, 10 tahun. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya itu, maka hak atas tanah itu hapus, dan tanahnya menjadi tanah negara. Bekas pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon baru di atas tanah itu.

3. Tanah Hak Perseorangan

Tanah Hak adalah tanah yang diatasnya ada hak seseorang/suatu

badan hukum . Jadi di atas Tanah Hak telah melekat hak seseorang/suatu badan hukum terhadap tanah tersebut, untuk memperjelas tentang pengertian tanah belum terdaftar maka penulis mengklasifikasikan tanah hak menjadi tanah terdaftar dan tanah belum terdaftar.

Tanah terdaftar adalah tanah yang sudah disertifikatkan dan terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tanah terdaftar memiliki kekuatan hukum yang kuat karena telah disertifikatkan. Tanah terdaftar meliputi tanah-tanah dengan sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai serta Hak Pengelolaan.

Tanah belum terdaftar yang dimaksud penulis adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu hak tertentu (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya) dan belum di sertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat dan hanya memiliki surat berupa girik, letter c, pettok, rincik atau ketitir. Secara hukum bukti tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. istilah letter c/ pettok atau petuk pajak bumi terdapat di dalam penjelasan pasal 24 Ayat (1) huruf k Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. "petuk pajak bumi adalah surat yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk menetapkan subyek hukum yang dikenai kewajiban untuk membayar pajak atas suatu tanah tertentu". Petuk pajak bumi yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah dan dapat beralih kepada ahli waris

pemegang hak sampai dilakukan pendaftaran.

Pensertifikatan tanah-tanah yang berstatus letter c dalam istilah pertanahan disebut dengan pengakuan hak, dimana hak-hak yang dimiliki seseorang yang berasal secara turun temurun diakui oleh negara untuk kemudian dikeluarkan sertifikat tanah hak milik. Serifikat hak milik inilah yang mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah pasca dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

B. Hak Penguasaan Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis. Yang disebut hak penguasaan atas tanah.

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Ada penguasaan yuridis beraspek publik, yaitu penguasaan tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : "bumi air dan ruang angkasa termasuk

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat" dan pasal 2 UUPA .

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

1. Hak Bangsa Indonesia Atas tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah.[12]

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada di wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 Ayat (2) UUPA). Hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia akan berlangsung tiada putus selamanya. Hak bangsa Indonesia atas tanah

[12] Urip Santoso,2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.78

merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Pasal 2 Ayat (1) UUPA.

Pengertian hak menguasai negara yang lain adalah "hak yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara" sebagai organisasi kekuasaaan rakyat dimana untuk kekuasaan tertinggi negara mempunyai hak (Pasal 2 ayat (2) UUPA) yang dinyatakan:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-

orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Tujuan hak menguasai tanah negara atas tanah dimuat dalam pasal 2 Ayat (3) UUPA, yaitu mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.[13]

Selanjutnya Cornelis van Vollen Hoven menyebutkan 6(enam) tanda-tanda atau ciri-ciri adanya hak ulayat, yaitu :

a. Persekutuan hukum itu dan anggota-anggotanya dapat menggunakan tanah hutan belukar di dalam wilayahnya dengan bebas, seperti membuka tanah, mendirikan perkampungan, memunggut hasilnya, memburu, mengembala dan sebagainya.
b. Yang bukan anggota dari persekutuan hukum dapat pula mempergunakan hak itu tetapi hanya dengan pemberian izin dari persekutuan hukum itu, tanpa izin orang lain bukan anggota dari persekutuan hukum tersebut dianggap membuat kesalahan atau melakukan pelanggaran.
c. Dalam mempergunakan tanah itu, bagi anggota hanya kadang-kadang tapi bagi yang bukan anggota selalu harus membayar sesuatu (*recognitie*).
d. Persekutuan hukum mempunyai tanggung jawab atas beberapa kejahatan yang tertentu, yang terjadi di dalam lingkungan wilayahnya, bilamana orang yang melakukan kejahatan itu sendiri tidak dapat digugat, tidak kenal.
e. Persekutuan hukum tidak boleh memindah tangankan haknya untuk selama-lamanya kepada siapapun juga.
f. Persekutuan hukum mempunyai percampuran tangan juga terhadap tanah-tanah yang telah digarap, seperti dalam pembagian pekarangan,

---

[13] Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm.185

dalam jual beli tanah dan lain sebagainya.[14]

Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, artinya bila dalam kenyataannya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi, dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing.

4. Hak-Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.[15]

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli waris sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

---

[14] Abdul Hamid Usman , 2015, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm.194

[15] Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 92

Hak milik secara sah dapat :

1) Diwariskan
2) Diperjual belikan
3) Dihibahkan
4) Diwakafkan
5) Sebagai jaminan hutang di bank

Terjadinya hak milik bisa melalui dua jalur (Pasal 22 UUPA) :

1) Berdasarkan hukum adat, biasanya dengan jalan membuka tanah, yang berarti membuka hutan untuk dijadikan lahan pertanian.
2) Berdasarkan penetapan pemerintah, dengan pemberian hak milik pada transmigran atau penetapan pemerintah melalui undang-undang.

Hapusnya hak milik (Pasal 27 UUPA) dapat terjadi karena :

1) Tanahnya jatuh pada negara, disebabkan :
   a) Pencabutan hak.
   b) Penyerahan sukarela dari pemiliknya.
   c) Tanah tersebut ditelantarkan oleh pemiliknya dan tidak terurus.
   d) Subyeknya tidak memenuhi syarat (belum cukup umur, dibawah perwalian, dibawah pengampuan dan tidak sehat).
2) Tanahnya musnah

   Tanah dikatakan musnah bahwa tanah hak milik telah hilang sifat dan fungsinya. Hal ini dapat dicontohkan dengan

adanya peristiwa letusan gunung yang mengakibatkan pertanian yang berubah menjadi sungai. Maka tanah tersebut telah mengalami kemusnahan atau fungsinya sebagai tanah telah hilang.

b. Hak Guna Usaha

Menurut pasal 28 Ayat (1) UUPA, yang dimaksud hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan, pertanian, perikanan atau pertenakan.[16]

Hak Guna Usaha dapat diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan 35 tahun untuk perusahaan yang memerlukan waktu lama. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang 25 tahun lagi atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan.

Hapusnya hak guna usaha berdasarkan pasal 34 UUPA, hak guna usaha dapat hapus karena :

1) Jangka waktunya berakhir.
2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3) Dilepaskan oleh pemegang hak.
4) Dicabut untuk kepentingan umum.
5) Tanahnya musnah.

---

[16] *Ibid*, hlm.101

6) Ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.[17]

Subyek Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan bukan berasal dari hukum adat, akan tetapi diadakan untuk memenuhi kepentingan masyarakat ekonomi yang modern, jadi lembaga hak guna bangunan adalah suatu hak baru yang diciptakan UUPA.

d. Hak Pakai

> Menurut pasal 41 Ayat (1) yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.[18]

Subjek hak pakai, pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

1) Warga negara Indonesia.

2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

---

[17] *Ibid*, hlm. 109
[18] *Ibid*, hlm.119

3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesiadan berkedudukan di Indonesia.

4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

C. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah , pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 1 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

> Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[19]

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik dan

---

[19] Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 474

pendaftaran tanah secara sparodik.

Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sparodik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada pendaftaran tanah secara sparodik. Namun karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Oleh karena itu, pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. [20]

Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut :

a. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

---

[20] Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm.153

1) Pengukuran, permetaan, dan pembukuan tanah;

2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraaannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.[21]

2. Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun

[21] Supriadi, *Op.cit*, hlm.153

1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 4 asas, yaitu:

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman yang dimaksud untuk menunjukan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas muktahir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaanya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu pelu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut pula dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan

masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, dan itulah yang berlaku pula pada asas terbuka.[22]

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertahanan.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.[23]

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

[22] A.P. Parlindungan., 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm.77

[23] *Ibid*, hlm.79

1997 diketahui bahwa objek pendaftaran tanah meliputi :

a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

2) Tanah hak pengelolaan.

3) Tanah wakaf.

4) Hak milik atas satuan rumah.

5) Hak tanggungan.

6) Tanah negara.

b. Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Dari penjelasan pasal-pasal di sebutkan sebagai berikut ayat (2) pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat.[24]

D. Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan

[24] *Ibid*, hlm. 85

kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

> Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.[25]

Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

> Suatu sengketa tanah tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subjek sengketa dengan tanah yang menjadi objek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap dan sebagainya.[26]

Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.

---

[25] Rusmadi Murad,1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.22

[26] Bernhard Limbong, *Op.cit*, hlm 49

2. Faktor Penyebab Sengketa Pertanahan

a. Penyebab Umum

Mengacu pada beberapa konflik pertanahan teraktual yang terjadi belakangan ini, penulis melihat bahwa penyebab umum timbulnya sengketa pertanahan dikelompokkan dalam dua faktor, yaitu faktor hukum dan non hukum.

1) Faktor Hukum

Beberapa faktor hukum yang menjadi akar dari sengketa/ konflik pertanahan yang terjadi belakangan ini antara lain :

a) Tumpang Tindih Peraturan

UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria lainnya, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agraria. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. UUPA yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan (dan kebijakan agraria umumnya) di Indonesia, menjadi tidak berfungsi dan bahkan secara substansial terdapat pertentangan dengan diterbitkannya berbagai peraturan perundangan sektoral seperti UU No. 5/ 1967 tentang Pokok- pokok Kehutanan yang diperbaharui dengan

UU No. 41/ 1999 tentang Kehutanan. Dari undang-undang tersebut mempunyai posisi yang sama. Benturan di lapangan tidak dapat dihindarkan, antara penggunaan dan penafsiran undang-undang yang berbeda oleh pejabat-pejabat pemerintah sektoral yang berbeda-beda terjadi atas konflik penguasaan tanah yang sama. Perbedaan antara undang-undang tersebut di atas tidak hanya dapat memberikan peluang pada perbedaan interpretasi para birokrat, tetapi secara substansial undang-undang tersebut tidak integratif.

b) Regulasi Kurang Memadai

Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Dalam banyak kasus pertanahan, hak-hak rakyat pemilik tanah seringkali diabaikan. Di sisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai- nilai keutamaan yang terkandung dalam kaidah hukum. Akibatnya, penegakan hukum cenderung bersifat mekanistik sehingga mengabaikan nilai-nilai substansinya.

c) Tumpang Tindih Peradilan

Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik/ sengketa petanahan yaitu

Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam bentuk konflik sengketa tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal ini konflik tersebut disertai tindak pidana).

Selain itu kualitas sumber daya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumber daya agraria juga menjadi pemicu timbulnya sengketa. Dalam melaksanakan tugasnya, aparat pelaksana melakukan penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti timbulnya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN). Aparat pelaksana lebih memperhatikan kepentingan pemilik tanah atau mengacuhkan kelestarian lingkungan hidup.

d) Penyelesaian dan Birokrasi Berbelit-belit

Penyelesaian perkara melalui pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya tinggi dan waktu penyelesaian yang lama, belum lagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak pernah berpihak kepada yang benar. Hal itu tentunya tidak sesuai dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat dan berbiaya murah.

Di sisi lain, upaya penyelesaian melalui musyawarah mufakat sebagaimana bunyi sila keempat Pancasila sudah t dak terjadi dalam praktek kehidupan kita

sehari-hari. Pada zaman modern seperti sekarang ini, orang sudah sedemikian egois dan tidak ingin mengalah serta cenderung memaksakan kehendak entah dengan cara apapun asalkan tujuannya tercapai, termasuk cara-cara yang melanggar hukum dan kepatutan. Kehidupan masyarakat modern menjalar ke seluruh pelosok sehingga masyarakat cenderung tidak toleran terhadap sesama terlebih lagi kurangnya tokoh atau figur di masyarakat yang bisa menjadi panutan dan dipercaya untuk meredam konflik, termasuk para tokoh agama, apalagi pemerintah.

2) Faktor Non Hukum

Selain faktor hukum di atas, sengketa pertanahan juga disebabkan oleh beberapa faktor nonhukum berikut ini :

a) Tumpang Tindih Penggunaan Tanah

Masalah pembangunan yang bersentuhan langsung dengan penggunaan tanah tersebut ternyata telah membawa implikasi lain terutama terhadap ketersediaan tanah pertanian sebagai sumber pangan dan mata pencaharian petani, serta semakin menyempitnya pemilikan tanah pertanian oleh petani. Apabila tidak ditanggulangi maka dalam jangka panjang akan berdampak merugikan.

Alih fungsi lahan yang tidak dapat dihindari tersebut menuntut peran pemerintah daerah sebagai pengambil

kebijakan untuk tetap menjaga ketersediaan tanah pertanian. Selain pemerintah partisipasi masyarakat dalam menjaga ketersediaan tanah pertanian juga diperlukan. Dalam rangka memelihara kelestarian lingkungan, termasuk di dalamnya tanah, maka memerlukan dukungan dari berbagai pihak, disamping peranan segenap lembaga swadaya masyarakat yang berkaitan dengan penelolaan lingkungan juga sangat diharapkan peran serta masyarakat.

Tumpang tindih penggunaan tanah, terkait dengan kebijakan pemerintah dalam pemanfaatan tanah yaitu pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rancana tata ruangnya.

b) Nilai Ekonomis Tanah Tinggi

Sejak masa orde baru, nilai ekonomis tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dicanangkan pemerintah menitikberatkan pada pembangunan. Tuntutan pembangunan (khususnya infrastruktur) yang semakin tinggi dan merata di seluruh wilayah Indonesia serta perkembangan kebutuhan masyarakat menyebabkan harga tanah naik.

Kebijakan pemerintah orde baru dapat menimbulkan sengketa penguasaan sumber daya agraria antara pemilik sumber daya agraria dalam hal ini rakyat dengan para pemilik modal yang difasilitasi pemerintah. Sengketa pun

timbul, bukan saja mengenai kepemilikan tanah tetapi juga menyangkut penguasaan areal untuk perkebunan.

c) Kesadaran Masyarakat Meningkat

Adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah pun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

Jika sebelumnya ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan diberikan seadanya bahkan secara sukarela dan cuma-cuma, pelan-pelan berubah dengan mengacu pada NJOP. Belakangan masyarakat menuntut adanya pemberian ganti rugi berdasarkan harga pasar bahkan lebih dari itu dengan menuntut pemberian kompensasi berupa pemukiman kembali yang lengkap dengan fasilitas yang kurang lebih sama dengan tempat asal mereka yang dijadikan areal pembangunan.

d) Tanah Tetap, Penduduk Bertambah

Kasus sengketa tanah sebenarnya bukan fenomena baru,

tetapi sudah sering terjadi. Kasus ini muncul sejak masyarakat mulai merasa kekurangan tanah, sebagai akibat ledakan jumlah penduduk dan penjajahan. Pertumbuhan penduduk yang amat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.

Yang demikian ini menimbulkan masalah harga tanah yang akan terus meningkat, karena supply tanah yang tetap, sedangkan demand akan terus bertambah, serta hak milik atas tanah yang makin sempit sehingga tidak dapat memberikan kehidupan yang wajar kepada petani pemilik/ penggarap.[27]

e) Kemiskinan

Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumberdaya produktif yang dapat diakses masyarakat miskin. Terbatasnya akses masyarakat miskin terhadap tanah tergambar dari timpangnya distribusi penguasaan dan pemilikan tanah oleh rumah tangga petani, dimana mayoritasnya rumah tangga petani masing-masing hanya memiliki tanah kurang dari satu hektar dan adanya kecenderungan semakin kecilnya rata-rata luas penguasaan tanah per rumah tangga pertanian.

---

[27] Abdul Hamid Usman , 2011, *Politik Hukum Agraria Indonesia*, Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm.6

b. Penyebab Khusus

Secara khusus, pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai sengketa yang berdampak sosial-politik, diberbagai wilayah Republik Indonesia dapat di identifikasikan dalam beberapa kategori sebagai berikut: pertama, masalah sengketa atau atas keputusan pengadilan antara lain terdiri dari:

a) tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak yang bersengketa;
b) keputusan pengadilan yang yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan pemilikannya sudah berubah;
c) keputusan pengadilan menimbulkan akibat hukum yang berbeda terhadap status objek perkara yang sama;
d) adanya permohonan tertentu berdasarkan keputusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

E. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintahan nonkementrian yang bertugas untuk melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara Nasional, Regional dan Sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan pertanahan dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementrian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015

tentang Kementrian Agraria yang berfungsi tata ruang dan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tantang Badan Pertanahan Nasional. Sejak Pemerintahan Joko Widodo dibuat kementrian baru yaitu Kementrian Agraria dan Tata Ruang Indonesia, Jabatan Kepala Badan Pertanahan Nasional dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dijabat oleh Ferry Mursyidin Baldan.

1. Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional mempunyai susunan organisasi yang terdiri dari :

a. Kepala.
b. Sekretariat Utama.
c. Deputi bidang survei, Pengukuran dan pemetaan.
d. Deputi bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
e. Deputi bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan.
f. Deputi bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat.
g. Deputi bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.
h. Inspektorat Utama.
i. Badan Pertanahan Nasional tugas dan wewenang di tingkat Provinsi seluruh Indonesia dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
j. Badan Pertanahan Nasional tugas dan wewenang di tingkat

Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional

Visi :

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyaratan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.[28]

Misi :

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan serta pemantapan ketahanan pangan.
b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermatabat dalam kaitaannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemaanfaatan tanah (P4T).
c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan

[28] www.bpn.go.id, diakses tanggal 14 Januari 2016, pukul 11.10 wib

Indonesia dengan memberikan akses seluas-lusnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. 11 Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional

adapun beberapa Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah sebagai berikut :

a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).
d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban berencana alam dan daerah-daerah konflik.
e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
f. Membangun sistem informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengaman dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
h. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan

pertanahan yang telah ditetapkan.

j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

4. Empat Prinsip Pertanahan Nasional

diawali dari tahun 2005, pertanahan nasioanl dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan :

a. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkonstribusi pada kesejahteraan masyarakat.

b. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkonstribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah.

c. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkonstibusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia.

d. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkonstribusi pada harmoni sosial.

5. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi :

a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum

keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah.

b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab kementrian Agraria dan Tata Ruang.

d. Pengawasan dan pelaksanaan tugas di lingkungan Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementrian Agraria dan Tata Ruang di daerah.

f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan kementrian Agraria dan Tata Ruang.

Menurut penjelasan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

Kemudian dalam menyelenggarakan tugas tersebut, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

a. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan.

b. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan.

c. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah.

d. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.

e. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah.

f. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.

g. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan.

h. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah.

i. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional.

j. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.

k. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.

l. pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan.

m. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana

dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Secara khusus Kantor Pertanahan memiliki fungsi penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan. Kemudian pada susunan organisasi Kantor Pertanahan sendiri mempunyai divisi yang khusus menangani sengketa pertanahan, yaitu seksi penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam menyelenggarakan tugas tersebut Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara mempunyai fungsi:

a. pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
b. pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan.
c. penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternative sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah.
d. pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar

Tanah pada hakikatnya mempunyai kedudukan yang sangat strategis dalam hidup dan kehidupan manusia secara pribadi, dalam pergaulan masyarakat maupun bagi negara. Dalam kehidupannya secara pribadi, hidup dan kehidupan manusia tidak terpisahkan dengan tanah. Sepanjang hidupnya manusia selalu berhubungan dengan tanah dan di atas tanahlah manusia melakukan kegiatan maupun mencari penghidupan. Oleh karena itu, hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat. Tanah merupakan sumber kemakmuran dan kebahagiaan, baik secara lahiriah maupun batiniah.

Bagi masyarakat dan bangsa Indonesia pada umumnya diyakini bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kehidupan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu, hak penguasaan yang tertinggi atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan hak Bangsa Indonesia implikasinya dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah secara pribadi harus memperhatikan kepentingan bangsa atau kepentingan yang lebih besar dalam masyarakat. Hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam pengertian sumber kemakmuran, tanah tersebut merupakan kekayaan nasional. Dari konsep hubungan yang demikian ini, hubungan

bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia bersifat abadi. Selain itu bagi Negara, tanah dalam pengertian kewilayahan merupakan yuridiksi serta berbagai unsur persatuan dan kesatuan Bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pengelolaan pertanahan dapat dilihat dari aspek publik dan aspek privat. Dari aspek publik, tanah dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal ini negara mempunyai kewenangan mengatur bidang pertanahan. Dari aspek privat, hak-hak atas tanah mengandung kewenangan bagi pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Jadi, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh pemegang hak dibatasi dengan peraturan perundang-undangan.

Kebijakan pertanahan Indonesia pada saat ini telah semakin berkembang ke arah modernisasi peraturan pertanahan, akan tetapi kenyataannya masih ditemui masyarakat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Indonesia. Hal ini menunjukkan bukti bahwa hasil dari pendaftaran tanah masih belum seperti yang diharapkan. Minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah berpengaruh juga dengan antusias masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Menurut Firman Freaddy B (Kasubsi Perkara Pertanahan) di Kantor Pertanahan Kota Palembang: "tanah belum terdaftar adalah tanah yang belum

dilekati hak atas tanah yang masih berbentuk letter c dan d dimana belum di sertifikatkan di kantor Pertanahan".[29]

Penulis menggarisbawahi dari penelitian di Kantor Pertanahan Kota Palembang bahwa tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang belum didaftarakan haknya di Kantor Pertanahan, yang masih berbentuk letter c dan d. sehingga tanah yang belum bersertifikat secara hukum kedudukannya belum kuat karena belum didaftarkan dan belum tercatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Tanah terdaftar atau yang sudah didaftarkan haknya lewat Kantor Pertanahan secara hukum lebih kuat kedudukannya dibanding tanah yang belum didaftarkan. Kebanyakan dari tanah belum terdaftar itu berstatus letter C atau disebut girik. Sebelum lahirnya UUPA, pemahaman umum terhadap letter C atau girik merupakan tanda bukti Hak atas Tanah tetapi setelah lahirnya UUPA dan Peraturan No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya Sertipikat Hak atas Tanah yang diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Dengan demikian letter c atau girik tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Hal ini juga ditegaskan kembali dalam UU No.12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No.12 Tahun 1994

---

[29] Hasil wawancara dengan bapak Firman Freaddy B, bagian perkara pertanahan Kantor Pertanahan Kota Palembang, tanggal 9 Febuari 2016

tentang Pajak Bumi dan bangunan yang menyebutkan bahwa yang dikenal sebagai Girik hanya merupakan surat keterangan pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan dan bukan sebagai bukti kepemilikan yang sah menurut undang-undang.

Pada hakikatnya dari tanah yang belum terdaftar dan sudah terdaftar dapat menimbulkan sengketa. Sengketa tanah timbul karena adanya perebutan hak atas kepemilikan tanah yang jelas maupun kepemilikan tanah yang tidak jelas karena ada sebuah kepentingan dan hak. Sengketa pertanahan merupakan benturan kepentingan di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh kongkret antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal diatas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dengan pemerintah), berupa solusi melalui Kantor Pertanahan dan solusi melalui Badan Peradilan. Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara berikut ini, antara lain :

a. Melalui Kantor Pertanahan

Kasus pertanahan sering timbul Karena adanya pengaduan dan keberatan dari orang perorangan atau badan hukum yang berisikan keberatan dan tuntutan terhadap suatu putusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat yang dirasakan merugikan hal -hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

b. Melalui Badan Peradilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara pihak yang bersengketa tidak terdapat kesepakatan, demikian pula apabila penyelesaian yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa maka penyelesaiannya melalui pengadilan.

Menurut Rani Arvita (Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan) di Kantor Pertanahan Kota Palembang: "faktor yang menjadi penyebab munculnya permasalahan sengketa tanah yang terjadi adalah tanah-tanah yang tidak diurus kepemilikannya sehingga akan menjadi sengketa di kemudian hari".[30]

Dari sekian banyak sengketa yang terjadi, ada beberapa macam sengketa yang paling sering terjadi di Kota Palembang, antara lain :

1. Sengketa Batas

   Hal ini terjadi di karenakan adanya perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.

2. Sertifikat Tumpang Tindih

   Sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertifikat tumpang tindih maka salah satu harus dibatalkan.

---

[30] Hasil wawancara dengan ibu Rani Arvita , Kasubsi Bagian sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Palembang, tangggal 9 Februari 2016

Hal ini terjadi dikarenakan adanya suatu kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan sehingga dapat menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lainnya.

Dalam kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang sebagaimana dalam sengketa tanah yang belum terdaftar , menurut Firman Freaddy B, Kasubsi Perkara Pertanahan : "sebenarnya wewenang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar merupakan wewenang dari pemerintah daerah setempat dimana tempat tanah itu berasal".[31]

Sesuai dengan wawancara diatas, lebih diperjelas dengan Kepres No.34 tahun 2003 Pasal 2 ayat (1) ,(2) dan (3) :

Pasal 1

Sebagian kewenangan Pemerintah di bidang pertanahan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pasal 2

Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

a. Pemberian izin lokasi.
b. Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan.
c. Penyelesaian sengketa tanah garapan.
d. penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan.
e. penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente.

---

[31] Hasil wawancara dengan bapak firman Freaddy B, Kasubsi Perkara Pertanahan Kota Palembang, tanggal 9 Februari 2016

f. penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat.

g. pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong.

h. pemberian ijin membuka tanah.

i. perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/Kota.

Pasal 3

Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang bersifat lintas Kabupaten/Kota dalam satu Propinsi, dilaksanakan oleh Pemerintah Propinsi yang bersangkutan.

Dalam upaya menyelesaikan suatu permasalahan sengketa tanah pihak kantor pertanahan melakukan penyelesaian dengan cara :

1. melakukan pemanggilan terhadap pihak yang bersengketa.
2. pihak yang bersengketa di beri pengertian agar penyelesaian sengketa tersebut agar diselesaikan di pemerintah setempat dimana letak tanah itu berasal (seperti kecamatan, kelurahan) dan sebagainya.karena tanah tersebut belum menjadi kewenangan dari kantor pertanahan karena belum adanya sertifikat.[32]

Dari penjelasan di atas sengketa tanah yang belum terdaftar belum menjadi wewenang dari Kantor Pertanahan dimana belum diterbitkannya sertifikat dari Kantor pertanahan namun atas permintaan pihak-pihak yang terkait (para pihak yang bersengketa atau pemerintah setempat) dapat meminta bantuan kepada Kantor Pertanahan Kota Palembang berupa saran-saran penyelesaian. Begitupun untuk upaya meyelesaikan masalah sengketa

[32]Hasil wawancara dengan bapak Firman Freaddy B, Kasubs Perkara Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 9 Februari 2016

tanah yang terdaftar Kantor Pertanahan dapat melakukan cara untuk menyelesaikannya dengan cara mediasi, antara lain:

1. Memediasi pihak-pihak yang bersengketa.
2. Kantor pertanahan Palembang melakukan pemanggilan para pihak yang bersengketa dimana kantor pertanahan berusaha memberikan pengertian kepada pihak yang bersengketa tentang apa tujuan mediasi dan hal-hal baik yang ingin dicapai serta gamabaran yang akan dihadapi para pihak apabila para pihak seandainya masih tidak bersedia untuk berdamai.
3. Kantor pertanahan melakukan panggilan sampai tiga (3) kali apabila tidak datang kantor pertanahan menerbitkan rekomendasi penyelesaian agar di selesaikan oleh instansi lain.
4. Kantor pertanahan meminta petunjuk kepada kanwil propinsi dan/atau Badan Pertanahan Nasional pusat.[33]

Banyaknya masalah sengketa tanah terkadang memberikan kerugian kepada orang yang seharusnya tidak bersalah karena carut-marutnya hukum pertanahan Indonesia.

B. Hambatan Yang Dihadapi Pihak Kantor Pertanahan Kota Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar

Dalam pelaksanaanya tentulah tidak mudah untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah. Oleh karena itu timbul berbagai macam hambatan yang dialami oleh Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan masalah sengketa. Hal ini juga dipengaruhi oleh sifat masyarakat yang saling mempertahankan

---

[33] Hasil wawancara (engan bapak Firman Freaddy B, Kasubsi Perkara Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 9 Februari 2016

pendapat masing-masing. Sehingga timbul berbagai hambatan yang dihadapi dalam sengketa tanah yang belum terdaftar dan sengketa tanah yang terdaftar.

Hambatan dalam sengketa tanah yang belum terdaftar:

1. Para pihak yang bersengketa tidak mengerti kemana untuk menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi.
2. Para pihak yang bersengketa kurang kooperatif dalam penyelesaian sengketa tanah mereka sendiri.
3. Kurangnya koordinasi antara pemilik tanah yang bersengketa dengan pemerintah setempat.[34]

Hambatan yang dialami dalam sengketa tanah yang terdaftar:

1. Pihak yang bersengketa menyatakan tidak mempunyai waktu untuk menghadiri mediasi.
2. Proses mediasi memakan waktu yang lama karena dilakukan secara berulang-ulang.
3. Pihak yang bersengketa masih tetap mempertahankan pendapat masing-masing tanpa mendengarkan saran ataupun masukan dari pihak ketiga selaku mediator, sehingga tidak terjadi kesepakatan antara pihak yang bersengketa.

Dalam sengketa tanah yang belum terdaftar seharusnya sebelum terjadinya sengketa tanah tersebut harus didaftarkan dahulu kepemilikannya agar status hukum tanah tersebut menjadi jelas. Apabila terjadi sengketa

---

[34] Hasil wawancara dengan ibu Rani Arvita, Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kota Palembang, Tanggal 9 Februari 2016

pemilik tanah dapat melakukan upaya-upaya untuk mempertahankan tanah tersebut.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan :

1. Kantor Pertanahan Kota Palembang tidak mempunyai kewenangan dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar, kewenangan penyelesaian masalah sengketa ada di tangan Pemerintah Kabupaten/ Kota setempat. Namun dalam hal terjadi sengketa tanah yang belum terdaftar, atas permintaan pihak-pihak yang terkait (para pihak yang bersengketa atau Pemerintah setempat) meminta bantuan kepada Kantor Pertanahan Kota Palembang untuk penyelesaian sengketa tanah yang dimaksud, maka Kantor Pertanahan Kota Palembang dapat memberikan saran-saran penyelesaian.
2. Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyeleasaian sengketa tanah yang belum terdaftar, antara lain:
   a. Para pihak yang bersengketa tidak mengerti kemana menyelesaikan sengketa tanah yang mereka hadapi.
   b. Para pihak yang bersengketa kurang kooperatif dalam penyelesaian sengketa tanah mereka sendiri.
   c. Kurangnya koordinasi antara pihak-pihak yang terkait.

B. Saran

1. Kepada pihak Kantor Pertanahan yang berwenang mengurusi masalah tanah agar dapat berkoordinasi dengan pemerintah setempat untuk masalah tanah yang belum terdaftar sehingga tanah yang belum terdaftar jelas status hukumnya.
2. Kepada pihak yang bersengketa dengan tanah yang belum terdaftar agar dapat bersikap kooperatif sehingga tanah tersebut dapat diselesaikan dengan melalui kantor pertanahan dan pemerintah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-dasar Hukum Agraria,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

--------, 2011, *Politik Hukum Agraria Indonesia,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

--------, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

A.P . Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia,* CV. Mandar Maju, Bandung.

Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan,* Margaretha Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok isi agrarian, isi dan pelaksanaannya,* Djambatan, Jakarta.

Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah,* Penerbit Alumni, Bandung.

Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria,* Kencana, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria Yang Berfungsi Tata Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

C. Internet

http://www.bpn.go.id

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Bapak. Mulyadi Tanzili, SH., MH.
Ketua Prodi Ilmu Hukum UMP
Di
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: Lidya Novia Sari
NIM	: 502012112
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Pada semester genap tahun kuliah 2015 – 2016 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (140 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul :
"Kewenangan Kantor Pertanahan Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar"

Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.
Wassalam

Palembang, Oktober 2015

Pemohon,

Lidya Novia Sari

Rekomendasi P.A. Ybs :

Ybs sudah dapat mengajukan judul Skripsi

Pembimbing Akademik,

Rosmawati,SH.,MH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Lidya Novia Sari
NIM : 502012112
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : **"Kewenangan Kantor Pertanahan Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar"**

I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum
a. Rekomendasi :
b. Usul Pembimbing : H. ABDIL HAMID USMAN. SH. M-Hum

Palembang, 9 November 2015
Plt. Ketua Prodi Ilmu Hukum,

MULYADI TANZILI, SH., MH.

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Dekan
H. Abdul Hamid Usman, SH. MHum

Palembang, 12 November 2015
Dekan,

Dr. HJ. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum.

JUDUL SKRIPSI : **Kewenangan Kantor Pertanahan Palembang Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Belum Terdaftar**

PERMASALAHAN :

1. Bagaimanakah kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesian sengketa tanah yang belum terdaftar ?
2. Bagaimanakah hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar ?

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang
B. Permasalahan
C. Ruang Lingkup dan Tujuan
D. Defenisi Operasional
E. Metode Penelitian
F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Tanah Yang Belum Terdaftar
B. Hak Penguasaan Atas Tanah
C. Pendaftaran Pertanahan
D. Sengketa Pertanahan
E. Badan Pertanahan Nasional

BAB III : PEMBAHASAN

A. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesian sengketa tanah yang belum terdaftar
B. Hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan
B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM S.1
STATUS DISAMAKAN DI DEPARTEMEN DIKBUD TERAKREDITASI
SK NO. 329 / DIKTI / KEP / 1982 TGL 11 AGUSTUS 1982 - NO. 23 / DIKTI / KEP / 1993 TGL 21 JUNI 1993
TERAKREDITASI BAN-PT SK BAN-PT NO. 017 / BAN-PT / AKRED / S / I / 2015
Alamat : Jl. Jenderal A. Yani 13 Ul. Telp. (0711-512266 Fax. (0711-513514 Palembang 30263

بسم الله الرحمن الرحيم

Nomor : E-5/102/FH.UMP/1/2016 — 18 Januari 2016
Lampiran : -
Perihal : Izin mengadakan Penelitian dan Wawancara

Kepada Yth : Kepala
Kantor Pertanahan Kota Palembang
Di –
Tempat

Asalamu'alaikum Wr.Wb
Dengan hormat. bersama ini kami mohon kepada bapak/Ibu pimpinan/ Kepala/ ketua kiranya untuk memberikan izin penelitian dan wawancara pada mahasiswa kami di bawah ini :

Nama	: Lidya novia sari
NIM	: 50 2012 112
Program studi	: Ilmu Hukum
Program kekhususan	: Hukum Perdata

Untuk mengadakan penelitian dan wawancara di :
- Kantor pertahanan kota Palembang

Guna mengumpulkan data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :
" Kewenangan kantor pertanahan kota Palembang dalam penyelesaian sengketa tanah yang belum terdaftar "

Adapun data yang di peroleh semata-mata akan di pergunakan untuk bahan penulisan karya Ilmiah/Skripsi dan tidak untuk dipublikasikan di luar kampus.
Demikian atas kesediaannya kami ucapkan terima kasih.
Wabillahit taufiq walhidayah
Wassalamu'alaikum wr.wb

Dekan,

Dr. Hj. Sri Suatmiati., SH,.M.Hum
NBM/NIDN : 791348/0006046009

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG
Jl. Kapten A. Rivai No. 99 Telp. 350642 Palembang

Nomor :186/2-16.71/I/2016 Palembang, 1 Februari 2016
Lampiran : -
Perihal : Izin Mengadakan Penelitian dan Wawancara

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Di
PALEMBANG

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 18 Januari 2016 No.E-5/102/FH.UMP/1/2016 perihal tersebut diatas, diberitahukan bahwa mahasiswa yang bernama Lidya Novia Sari, NIM.50 2012 112 **diizinkan** utuk mengadakan Penelitian dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam rangka Bahan penulisan Karya Ilmiah/Skripsi.

Demikian untuk menjadi maklum.

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

CANDRA GENIAL,SH.,MH
NIP.19610608 198503 1 006

Selt : Kasi Sengketa.
Bantu ybs untuk wawancara.
masalah Sengketa
9/2 16

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA LIDYA NOVIA SARI	PEMBIMBING H. ABDUL HAMID USMAN, SH., M.Hum

NIM : 502012112

PROGRAM ILMU STUDI
ILMU HUKUM

PROGRAM KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI :
KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG BELUM TERDAFTAR

NO	MATERI YANG DIBIMBING	PARAF PEMBIMBING
1.	Buat proposal	13/11 - 2015.
2.	Perbaiki proposal	23/11 - 2015.
3.	Acc, silakan seminar proposal	24/11 - 2015.
4.	Perbaiki proposal sesuai hasil seminar	27/11 - 2015.
5.	Acc proposal hasil seminar, lanjut buat Bab I & II	8/12 - 2015.
6.	Acc Bab I, perbaiki Bab II	21/12 - 2015.

NO	MATERI YANG DIBIMBING	PARAF PEMBIMBING
7.	Perbaiki Bab II, tambah buku.	Aly 29/12 - 2015.
8.	Perbaiki Bab II.	Aly 2/1 - 2016.
9.	Acc Bab II, lanjutkan ke Bab III & IV	Aly 7/1 - 2016.
10.	Konsultasi penelitian ke lapangan	Aly 11/1 - 2016.
11.	Perbaiki Bab III & IV	Aly 16/2 - 2016.
12.	Perbaiki Bab III & IV	Aly 20/2 - 2016.
13.	Perbaiki Bab III & IV	Aly 23/2 - 2016.
14.	Acc Bab III & IV, lanjutkan buat daftar pustaka, cover, hal. persetujuan, motto, Abstrak, dll	Aly 24/2 - 2016.
15.	Perbaiki daftar pustaka, hal. persetujuan, motto, abstrak, buat daftar lampiran	Aly 25/2 - 2016.
16.	Acc, silakan digandakan untuk persiapan ujian komprehensif.	Aly 26/2 - 2016.

CATATAN
MOHON DIBERI WAKTU
MENYELESAIKAN SKRIPSI
BULAN SEJAK TANGGAL
DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG
PADA TANGGAL : 4 - 3 - 2016
KETUA PRODI ILMU HUKUM,

MULYADI TANZILI, SH., MH.