

# LAPORAN AKHIR PENELITIAN KOMPETENSI



## SENGKETA HAK ATAS TANAH FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB DAN SOLUSI PENYELESAIANNYA BERDASARKAN HUKUM POSITIF INDONESIA

Oleh :

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H./ NIDN : 0002066001  
Nadya Clara Marchellim/NPM :110110110201

Dibiayai oleh Dana DIPA BLU Universitas Padjadjaran  
Tahun Anggaran 2015  
Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Padjadjaran  
Nomor : 1927/UN6.A/KP/2015  
Tanggal : 26 Juni 2015

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PADJADJARAN  
2015

## HALAMAN PENGESAHAN

**Judul Penelitian**

: Sengketa Hak atas Tanah Faktor-Faktor  
Penyebab Dan Solusi Penyelesaiannya  
Berdasarkan Hukum Positif Indonesia

**Ketua Peneliti**

- a. Nama lengkap : Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.
- b. NIDN : 0002066001
- c. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
- e. No.HP : 081220358010
- f. Alamat Surel (e-mail) : nia\_widiawan@yahoo.com

**Anggota Peneliti**

- a. Nama lengkap : Nadya Clara Marchellim
- b. NPM : 110110110201

**Jangka Waktu Penelitian**

: 4 bulan

Biaya Keseluruhan :

: Rp 20.000.000

a. Dana Internal

: Rp -

b. Dana Institusi lain

Bandung, November 2015

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Unpad

Ketua Peneliti

Dr. Sigid Suseno, S.H., M.Hum  
NIP. 19650928 199001 1 002

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.  
NIP. 19600602198603 2 003

Mengetahui,  
Direktur Riset dan Pengabdian Kepada Masyarakat  
Universitas Padjadjaran

Dr. Ayi Bahtiar, M.Si.  
NIP. 19701029 199702 1 002

## RINGKASAN

Fenomena sengketa tanah terjadi di dalam kehidupan sehari-hari dan bergulir sedemikian rupa tanpa dapat diprediksi dan dicegah keberlangsungannya. Sengketa tanah terjadi antara dua orang atau lebih yang memperebutkan tanah sebagai objek sengketa. Terjadinya perebutan tanah oleh dua orang atau lebih dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah ini tidak mudah ditemukan karena tiap-tiap bidang tanah yang dipunyai oleh setiap orang belum tentu sama riwayat kepemilikannya. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah perlu dilakukan kajian secara seksama dengan mencari dan mengkaji gejala-gejala hukum yang menimbulkan terjadinya sengketa.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan pertanahan berupa kasus-kasus sengketa tanah. Pendekatan yuridis digunakan dengan pertimbangan bahwa masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan peraturan-peraturan antara lain yaitu peraturan tentang hukum agraria, hukum adat dan hukum penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hasil penelusuran atas data-data sekunder berupa hasil penelitian yang telah dilakukan oleh kalangan akademisi terdahulu maupun data primer yang diperoleh melalui observasi ke lapangan melalui diskusi dan wawancara dengan para fungsionaris hukum yaitu para hakim di pengadilan, dan para praktisi lainnya yaitu pejabat di jajaran Badan Pertanahan Nasional diperoleh hasil, bahwa terdapat keragaman sengketa tanah yang dibedakan ke dalam berbagai varian. Namun secara garis besar dapat dibedakan ke dalam sengketa tanah yang bersifat keperdataan, dan sengketa tanah yang bersifat publik/sengketa administratif dan sengketa tanah yang terindikasi unsur pidana. Adapun faktor-faktor yang menjadi akar permasalahan sengketa tanah secara umum, yaitu akibat lemahnya data kepemilikan seseorang atas tanah, sehingga sulit untuk mempertahankan hak penguasaan/pemilikannya atas tanah. Solusi penyelesaiannya dapat dilakukan dengan cara penyelesaian oleh pengadilan atau di luar pengadilan melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa dengan menggunakan mekanisme arbitrase atau mediasi.

## SUMMARY

*The phenomenon of land dispute is happening in our daily life nowadays without predictable and preventable continuity. Land dispute happens between two people or more that trying to take control of this land as the object of the dispute. It can be caused by several factors and these factors is not easy to be found because each plot of land that belongs to everyone doesn't have the same ownership history. To determine the factors that causes this land dispute is needed studies and research to review the symptoms of law that can cause the legal disputes.*

*The method that used in this research is normative juridical approach that browse, review and investigate the secondary data that related to the land such as the variety cases of land dispute. Juridical approach used by consideration that the cases that have been reviewed are related to the regulations such as regulations on agrarian law, customary law and land disputes.*

*Based on search results of the secondary data as the result of research by the previous academics and also the primary data that obtained through observation on the field by the discussions and interviews with the legal functionaries which are the judges on the court and also other practitioners such as The Head of Agency National Land is concluded a result that there are variety of land dispute that divided into several things. However, it can be divided into civil land dispute and public land disputes or administrative disputes that indicated with criminal elements. The factors that become the causes of land dispute in general are consequences in a lack of data personal ownership that makes it difficult to maintain the right to control the land ownership. Settlement solutions can be done by way of settlement by the court or outside the court through alternative dispute resolution mechanism using arbitration or mediation mechanism.*

## PRAKATA

Puji dan syukur dipanjangkan kepada Allah SWT, karena atas perkenanNya, kami dapat menyajikan Laporan Akhir Penelitian yang berjudul **Sengketa Hak atas Tanah Faktor-Faktor Penyebab Dan Solusi Penyelesaiannya Berdasarkan Hukum Positif Indonesia**

Disadari, bahwa laporan akhir penelitian ini masih jauh dari sempurna, namun demikian kami berharap, laporan penelitian ini dapat mendekati maksud dan tujuannya serta dapat memberi gambaran mengenai hasil yang telah dicapai.

Ucapan terima kasih peneliti sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan kelancaran bagi pelaksanaan kegiatan penelitian ini. Disampaikan terima kasih kepada Dr.Sigid Suseno, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. Ucapan terima kasih disampaikan pula kepada Prof. Tri Hanggono selaku Rektor Universitas Padjadjaran, Dr. Ayi Bahtiar, M.Si. selaku Direktur Riset dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Padjadjaran.

Bandung, November 2015

Ketua Peneliti,

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.

**DAFTAR ISI**

Halaman Sampul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Ringkasan .....	iii
Summary .....	iv
Prakata .....	v
Daftar Isi .....	vi
Daftar Lampiran .....	vii
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	6
BAB III : TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN .....	19
BAB IV : METODE PENELITIAN.....	20
BAB V : HASIL DAN PEMBAHASAN .....	25
BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN.....	42
DAFTAR PUSTAKA .....	44
LAMPIRAN .....	51

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### **A. Latar Belakang**

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai peranan yang sangat penting, karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah<sup>1</sup>. Hubungan antara manusia dengan tanah dijelmakan dalam realita terdapatnya perbuatan manusia yang berwujud mempergunakan dan mengusahakan tanah<sup>2</sup>. Dalam penggunaan dan pengusahaan tanah bagi kehidupan manusia, tanah memberikan berbagai nilai (*multiple value*), yaitu sedikitnya terdapat 4 (empat) nilai, yang meliputi nilai sosial, ekonomi, budaya dan religius. Beragamnya nilai tanah bagi manusia sedikitnya disebabkan oleh 2 (dua) faktor; yaitu *pertama*, karena sifatnya, tanah merupakan suatu benda kekayaan yang bersifat tetap bahkan menguntungkan; *kedua*, terdapat suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal serta memberi penghidupan bahkan merupakan tempat dimana manusia dikebumikan saat meninggal dunia. Sebagai benda kekayaan yang bersifat tetap, tanah merupakan modal utama bagi sebagian terbesar rakyat Indonesia dalam mempertahankan hidup<sup>3</sup>.

Tanah dalam pengertian hukum adalah, permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa “*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan*

<sup>1</sup> Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 1994, hlm15

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional- Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR RI IX/MPR/2001*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.hlm.29

<sup>3</sup> <sup>3</sup>Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan oleh Mr.A Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm.6.