

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA  
DALAM PENYELESAIKAN KASUS SENGKETA TANAH**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan**

**Untuk Mencapai Derajat Sarjana S-1**

**Program Studi Ilmu Pemerintahan**



**OLEH :**

**SURYA EVY SAPUTRY**

**E051171302**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**2021**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA  
DALAM PENYELESAIKAN KASUS SENGKETA TANAH**

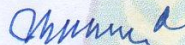
Disusun dan diajukan oleh

**SURYA EVY SAPUTRY**

**E051171302**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi  
Pada tanggal, 10 Juni 2021  
Dan Dinyatakan telah memenuhi syarat  
Menyetujui,

Pembimbing I



Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si  
NIP:19570707 198403 1005

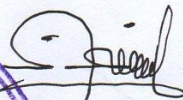
Pembimbing II



Dr. A. Lukman Iwan, S.IP. M.Si  
NIP:19790106 200501 1001

Mengetahui,

Ketua Departemen Ilmu Pemerintahan



Dr. H.A.M Rusli, M.Si  
NIP:196407271991031001

**LEMBAR PENERIMAAN  
SKRIPSI**

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA  
DALAM PENYELESAIKAN KASUS SENGKETA TANAH**

**Disusun dan diajukan oleh**

**SURYA EVY SAPUTRY  
E051171302**







**Telah diperbaiki dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh panitia ujian  
Skripsi pada Departemen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu**

**Politik Universitas Hasanuddin**

**Makassar, 10 Juni 2021**

**Menyetujui,**

**PANITIA LAIN**

<b>Ketua</b>	<b>: Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si.</b>	(  )
<b>Sekretaris</b>	<b>: Ashar Prawitno, S.IP., M.Si.</b>	(  )
<b>Anggota</b>	<b>: Dr. H.A.M Rusli, M.Si.</b>	(  )
<b>Anggota</b>	<b>: Dr. A. Lukman Irwan, S.IP. M.Si.</b>	(  )
<b>Pembimbing 1</b>	<b>: Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si.</b>	(  )
<b>Pembimbing 2</b>	<b>: Dr. A. Lukman Irwan, S.IP. M.Si.</b>	(  )

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : SURYA EVY SAPUTRY

NIM : E051171302

Fakultas/Prodi : ILMU PEMERINTAHAN

Judul Skripsi : PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN GOWA DALAM PENYELESAIKAN KASUS SENGKETA  
TANAH

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi ini adalah benar-benar hasil karya asli saya sendiri dan bukan merupakan plagiarism, pencurian hasil karya milik orang lain, hasil karya orang lain untuk kepentingan saya karena hubungan material maupun non-material, ataupun segala kemungkinan lain yang pada hakekatnya bukan merupakan karya tuis skripsi saya secara orisinal dan otentik.

Pernyataan ini dibuat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab serta bersedia memikul segala resiko jika ternyata pernyataan diatas tidak benar,

Makassar, 23 Juni 2021



SURYA EVY SAPUTRY

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkah, rahamat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan skripsi dengan judul “PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA DALAM PENYELESAIKAN KASUS SENGKETA TANAH” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Program Studi Ilmu Pemerintahan, Universitas Hasanuddin.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral maupu spiritual. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si selaku dosen pembimbing akademik dan dosen pembimbing 1
2. Bapak Dr. A. Lukman Irwan, S.IP. M.Siselaku dosen pembimbing 2
3. Dosen penguji proposal dan skripsi yang telah menguji penulis
4. Tak lupa untuk kedua orang tua yang merupakan motivasi penulis untuk mengerjakan skripsi
5. Terima kasih juga untuk saudara halik dan tante maemuna yang selalu mengerti diriku selama proses pengerjaan skripsi
6. Terima kasih untuk LCG Family, duo bodatku dinda & julpik dan umi yang selalu doain biar skripsinya cepat selesai

Penulis menyadari skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga akhirnya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan dilapangan serta bisa dikembangkan lagi lebih lanjut.

Makassar, 24 Mei 2021

Penulis

## **ABSTRAK**

SURYA EVY SAPUTRY. PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN GOWA DALAM PENYELESAIAN KASUS SENGKETA TANAH (DIBIMBING OLEH Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si dan Dr. A. Lukman Irwan S.IP., M.Si)

Penelitian ini bertujuan mengkaji dan menganalisis peran badan pertanahan nasional kabupaten gowa dalam penyelesaian kasus di desa sokkolia dan desa panyangkalang kabupaten gowa, untuk mengetahui faktor-faktor pendukung dan pembahambat dalam proses penyelesaian kasus tersebut serta mekanisme penyelesaiannya.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Lokasi penelitian adalah kabupaten gowa. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan peran badan pertanahan nasional kabupaten gowa dalam penyelesaian kasus sengketa tanah sangat berperan dimana dalam hal ini penyelesaian kasusnya dilakukan dalam bentuk mediasi di kantor pertanahan. Dari dua kasus yang diteliti badan pertanahan nasional kabupaten gowa menyelesaikannya dengan baik dan mampu memberikan solusi ataupun rekomendasi pada dua kasus ini. Adapun Faktor pendukung dalam penyelesaian kasus sengketa tanah adalah Kehadiran dalam mediasi, Kehadiran pemerintah desa setempat, Pembentukan tim survey dan pengambilan data lapangan. Sedangkan Faktor penghambat dalam proses penyelesaian kasus sengketa tanah adalah Jenis kasus sengketa tanah yang rumit, Pihak yang membuat sertifikat meninggal, Pemahaman mengenai pembacaan titik koordinat.

Kata kunci: kasus, sengketa, tanah, gowa, bpn.

## **ABSTRACT**

SURYA EVY SAPUTRY. THE ROLE OF THE NATIONAL LAND BOARD OF GOWA REGENCY IN THE SETTLEMENT OF LAND DISPUTE CASES (GUARANTEED BY Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si and Dr. A. Lukman Irwan S.IP., M.Si)

This study aims to examine and analyze the role of the Gowa Regency National Land Board in resolving cases in Sokkolia Village and Panyangkalang Village, Gowa Regency, to determine the supporting and hindering factors in the process of resolving the case and the settlement mechanism.

The type of research used is qualitative research. The research location is Gowa Regency. The types of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques used are interviews and documentation. The data analysis technique used is qualitative analysis.

The results of the study show that the role of the Gowa Regency National Land Agency in resolving land dispute cases plays a very important role where in this case the settlement of the case is carried out in the form of mediation at the land office. Of the two cases studied by the National Land Agency of Gowa Regency, they resolved them well and were able to provide solutions or recommendations in these two cases. The supporting factors in resolving land dispute cases are the presence in mediation, the presence of the local village government, the formation of a survey team and field data collection. While the inhibiting factors in the process of resolving land dispute cases are the type of complicated land dispute cases, the party making the death certificate, understanding of the reading of coordinate points.

Keywords: case, dispute, land, gowa, bpn.

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENERIMAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii

### **Bab I Pendahuluan**

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

2.1 Tinjauan Tentang Konflik.....	7
2.1.1 Konsep Konflik Pertanahan.....	7
2.1.2 Konflik Pertanahan.....	9
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	10
2.2.1 Pengertian Tanah.....	10
2.2.2 Pengertian Hak Atas Tanah.....	12
2.2.3 Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	14
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	16
2.3.1 Pengertian Sengketa.....	16
2.3.2 Pengertian Sengketa Tanah.....	17



2.3.3 Jenis-jenis Sengketa Tanah.....	18
2.4 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional.....	20
2.5 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.....	26
2.6 Penyelesaian Kasus Sengketa tanah.....	27
2.6.1 Non Pengadilan.....	27
2.6.2 Melalui Jalur Pengadilan.....	29
2.6.3 Pelaporan Pidana.....	32
2.6.4 Kekuatan Pembuktian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.....	34
2.6.5 Indikator-Indikator Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah.....	34
2.7 Penelitian Terdahulu.....	36
2.8 Kerangka Konsep.....	40

### **Bab III Metode Penelitian**

3.1 Jenis Penelitian.....	41
3.2 Lokasi Penelitian.....	42
3.3 Informan Penelitian.....	42
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	43
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	43
3.6 Analisis Data.....	44
3.7 Definisi Operasional.....	45

### **Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

4.1 Gambaran Umum Kabupaten Gowa.....	48
4.1.1 Sejarah Kabupaten Gowa.....	48

4.1.2 Kondisi geografis Kabupaten Gowa.....	51
4.1.3 Pemerintahan Kabupaten Gowa.....	54
4.1.4 Kependudukan Kabupaten Gowa.....	57
4.1.5 Visi-Misi Kabupaten Gowa.....	59
4.2 Gambaran Umum Pemerintahan Kabupaten Gowa.....	60
4.2.1 Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa.....	60
4.3 Penyelesaian Konflik Sengketa Tanah Kabupaten Gowa.....	66
4.3.1 Kasus Yang Menjadi Fokus Dalam Penelitian.....	69
4.3.1.1 Kasus Yang Terjadi di Desa Panyangkalang (Kasus 001/BA.SKP/I/2021).....	69
4.3.1.2 Kasus Yang Terjadi di Desa Sokkolia (Kasus 002/BA.SKP/I/2021).....	79
4.4 Mekanisme Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah.....	83
4.4.1 Alur Pengaduan Penyelesaian Sengketa Tanah.....	83
4.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyelesaian Sengketa Tanah.....	85
4.5.1Faktor Pendukung Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah.....	85
4.5.2FaktorPenghambat Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah.....	88
4.6 Analisis Hasil.....	91
4.6.1 Pendapat Peneliti.....	91
4.6.2 Kaitan Hasil Penelitian Dengan Teori Konflik.....	93
4.6.3 Kaitan Objek Penelitian Dengan Kajian Ilmu Pemerintahan.....	93

## **Bab V Penutup**

5.1 Kesimpulan.....	96
5.2 Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	100
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	103
DOKUMENTASI.....	124

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 LATAR BELAKANG**

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah<sup>1</sup>. Oleh karena itu, tanah merupakan barang yang berharga bagi masyarakat sehingga semua orang berlomba-lomba untuk memiliki tanah.

Kabupaten Gowa merupakan kabupaten yang memiliki jumlah penduduk terbanyak ketiga di Sulawesi Selatan yaitu sebanyak 765836 penduduk<sup>2</sup>. Semakin banyak jumlah penduduk semakin penting sebidang tanah tersebut yang bisa difungsikan sebagai tempat tinggal atau beraktifitas di atas sebidang tanah tersebut disamping itu tanah juga memiliki nilai yang semakin naik harganya oleh karena itu tanah sering kali menjadi sebuah permasalahan yang muncul ditengah-tengah masyarakat. Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memiliki peranan untuk mendata dan membuatkan sertifikat hak milik atas tanah agar jelas kepemilikan tanah tersebut akan tetapi tetap saja masih banyak terjadi

---

<sup>1</sup>K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm.7

<sup>2</sup>Berita Resmi Statistik No. 06/01/73/Th. I, 21 Januari 2021

permasalahan tanah atau sengketa tanah, khususnya di Kabupaten Gowa berikut

ini tabel jumlah kasus sengketa tanah :

Tabel I. Jumlah Kasus Tanah pada Tahun Periode 2018-2019

NO.	Jumlah Kasus Tahun Sebelumnya	Jumlah Kasus Tahun Berjalan	Jumlah Keseluruhan Kasus			Penyelesaian Kasus									Sisa Kasus			Ket
			Besar	Sedang	Kecil	Besar			Sedang			Kecil			B	S	R	
						K1	K2	K3	K1	K2	K3	K1	K2	K3				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	11	8	0	0	19	0	0	0	0	0	0	3	0	13	0	0	3	

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa

Tabel II. Jumlah Kasus Tanah pada Tahun 2020

NO	BULAN	SENGKETA TANAH	PENGADUAN	PERKARA	
				PN	TUN
1	Januari	2	8	17	1
2	Februari	2	3	4	-
3	Maret	-	-	-	-
4	April	-	3	-	-
5	Mei	-	5	1	1
6	Juni	-	4	-	-
7	Juli	-	6	2	1

8	Agustus	1	5	2	3
9	September	2	4	2	1
10	Oktober	-	-	4	-
11	November	-	-	1	-
12	Desember				
TOTAL		7	38	33	7

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa

Tabel III. Jumlah Kasus Tanah pada Tahun 2021

NO	BULAN	SENGKETA TANAH	PENGADUAN	PERKARA	
				PN	TUN
1	Januari	2	11	30	8
2	Februari	-	-	-	1
3	Maret	-	-	-	-
4	April	-	-	-	-
5	Mei	-	-	-	-
6	Juni	-	-	-	-
7	Juli	-	-	-	-
8	Agustus	-	-	-	-
9	September	-	-	-	-
10	Oktober	-	-	-	-
11	November	-	-	-	-
12	Desember				

TOTAL	2	11	30	9
-------	---	----	----	---

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa

Ada banyak permasalahan tanah yang terjadi dikabupaten gowa dalam beberapa tahun terakhir diantaranya pada tahun 2021 ini terdapat kasus dimana kasus ini terjadi di desa panyangkalang, kecamatan bajeng, kabupaten gowa dalam kasus tersebut terjadi sengketa tanah antara paman dan kemenakan. Awal mula dari tanah ini merupakan tanah yang diwariskan oleh orang tua dari ayah pelapor (kakek-neneknya) ke anak-anaknya yang berjumlah 5 (lima) bersaudara akan tetapi Akte Jual Beli tanah tersebut atas nama ayah dari pelapor dan ternyata tanah tersebut sudah disertifikat oleh pamannya atas nama mereka semua yang bersaudara (5 orang saudara ayahnya) tetapi pada tahun 2021 ini ketika tanah tersebut hendak dijual oleh pamannya dan hasilnya mau dibagi rata, pelapor menolak karena mengaku bahwa tanah tersebut milik ayahnya karena memiliki AJB atas nama ayahnya dan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut ternyata telah disertifikatkan oleh pamannya. Pada kasus lain yang terdapat dikabupaten gowa yaitu kasus yang terjadi di desa sokkolia, kecamatan bontomarannu, kabupaten gowa dalam kasus ini pelapor (dalam hal ini ahli waris purnawirawan kodim 1409 Gowa) melapor bahwa tanah yang diwariskan oleh orang tuanya diserobot oleh masyarakat sokkolia, akan tetapi yang terlapor (yaitu masyarakat sokkolia) memiliki AJB yang merupakan buktinya bahwa tanah tersebut miliknya.

Kasus-kasus diatas hampir menyerupai dimana terdapat pihak yang memiliki sertifikat dan pihak satunya memiliki AJB (Akte Jual Beli) sebagai bukti masing-masing pihak dan BPN Kabupaten Gowa selaku lembaga yang ditempatinya melapor tentunya memiliki peranan. Dengan terjadinya permasalahan kasus sengketa tanah seperti yang disebutkan diatas maka perlu dipertanyakan seperti apa BPN berperan dalam proses penyelesaiannya karena seperti yang diketahui bahwa permasalahan tanah terlebih yang telah bersertipikat merupakan ranah atau tugas dari BPN. Berdasarkan latar belakang diatas penulis menarik untuk melakukan penelitian mengenai hal tersebut dengan judul “PERAN BADAN PERTANAHAN KABUPATEN GOWA DALAM PENYELESAIAN KASUS SENGKETA TANAH”

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian demikian diatas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa perlu dipopulerkan mengenai proses penyelesaian konflik sengketa tanah yang mudah yaitu mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa.

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian kasus sengketa tanah yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Gowa ?
2. Faktor apa yang mempengaruhi peran BPN Kabupaten Gowa dalam penyelesaian kasus sengketa tanah?



### **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan antara lain, yaitu :

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian kasus sengketa tanah yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Gowa
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi peran BPN dalam penyelesaian sengketa tanah

### **1.4 MANFAAT PENELITIAN**

1. Untuk menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis terhadap faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa dan konflik pertanahan yang sering ditemukan dalam lingkungan masyarakat.
2. Memberikan pemahaman bagi masyarakat khususnya masyarakat kabupaten gowa tentang peran badan pertanahan nasional kabupaten gowa dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah.
3. Sebagai saran atau masukan bagi pemerintah dalam hal sumbangan pemikiran terhadap lembaga yang berwenang mengenai berbagai konflik pertanahan yang sering terjadi dalam masyarakat.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan tentang Konflik**

##### **2.1.1 Konsep Konflik Pertanahan**

Teori konflik adalah teori yang memandang bahwa perubahan sosial tidak terjadi melalui proses penyesuaian nilai-nilai yang membawa perubahan, tetapi terjadi akibat adanya konflik yang menghasilkan kompromi-kompromi yang berbeda dengan kondisi semula.<sup>3</sup> Teori konflik menurut para ahli salah satunya yaitu :<sup>4</sup>

##### **Teori Konflik Ralf Dahrendorf**

Sebagaimana dikemukakan oleh Ralf Dahrendorf bahwa masyarakat terbagi dalam dua kelas atas dasar kepemilikan kewenangan (authority), yaitu kelas yang memiliki kewenangan (dominan) dan kelas yang tidak memiliki kewenangan (subjeksi). Menurut Dahrendorf, dalam setiap kehidupan masyarakat selalu ada asosiasi seperti; Negara, industri, partai, agama klub-klub, dan sebagainya. Dalam setiap asosiasi akan selalu ada dua kelas yaitu kelas yang mempunyai kewenangan dan yang tidak mempunyai kewenangan. Konflik antara dua kelompok tersebut akan terjadi ketika kelas yang memiliki kewenangan tersebut berusaha mempertahankan *status quo* pola-pola kewenangannya yang ada (yaitu tetap mendominasi), sedangkan kelas yang tidak memiliki kewenangan

---

<sup>3</sup>Susan Novri. 2010. Sosiologi Konflik dan Isu-Isu Kontemporer. Kencana: Jakarta. Hlm.5

<sup>4</sup>Bernard Raho, Teori Sosiologi Modern. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007. Hlm.54

tersebut berusaha mengubah statusnya atau menentang status pemilik kewenangan.

Jenis-jenis konflik menurut Dahrendorf antara lain:<sup>5</sup>

- Konflik antara atau dalam peran sosial (intrapribadi)
- Konflik antara kelompok-kelompok sosial
- Konflik kelompok terorganisir dan tidak terorganisir
- Konflik antar satuan nasional
- Konflik antar atau tidak antar agama
- Konflik antar politik
- Konflik individu dengan kelompok

Ted Robert Gurr (dalam Maswadi Rauf) menyebutkan paling tidak ada empat ciri konflik, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

- Ada dua atau lebih pihak yang terlibat
- Masing-masing pihak yang terlibat dalam tindakan yang saling memusuhi
- Masing-masing pihak menggunakan tindakan kekerasan yang bertujuan untuk menghancurkan lawannya
- Interaksi pertentangan bersifat terbuka, sehingga bisa dideteksi dengan mudah oleh pengamat independen.

---

<sup>5</sup><https://id.wikipedia.org/wiki/konflik>

<sup>6</sup>Rauf, Maswadi. 2001. Konsensus Politik. Jakarta: Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional. Hlm.7

### 2.1.2 Konflik Pertanahan

Menurut Keputusan Kepala ATR/BPN RI Nomor 34 tahun 2011 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.<sup>7</sup>

Demikian juga dengan definisi konflik pertanahan menurut Peraturan Kepala ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang member penekanan bahwa konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.<sup>8</sup>

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:<sup>9</sup>

- Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantis (contoh: hak atas

---

<sup>7</sup>Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

<sup>8</sup>Bernhard Limbong, "Konflik Pertanahan", Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012. Hlm.51

<sup>9</sup>Maria S.W. Sumardjono, "Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial budaya" Jakarta: Kompas, 2008. Hlm 112-113.

sumber daya agrarian termasuk tanah) kepentingan procedural, maupun kepentingan psikologis.

- Konflik structural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
- Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
- Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
- Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Tanah**

Sebutan “tanah” dalam bahasa ini dapat dipahami dalam berbagai arti, oleh karena itu penggunaan perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Kamus besar bahasa Indonesia terbitan pustaka departemen pendidikan nasional dan kebudayaan, mengemukakan bahwa yang dimaksud tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>10</sup>

Pengertian tanah ditinjau dari segi geologis-agronomis, Tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan.<sup>11</sup>

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>12</sup>

Tanah menurut hukum Indonesia (UUPA) hanya bagian terkecil dari kulit bumi. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan, untuk dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja.

---

<sup>10</sup>Mohammad Hatta, Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan Media Abadi, Yogyakarta, 2005, Hlm.24.

<sup>11</sup>Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria . Bina Aksara, Jakarta. 1988, Hlm.8.

<sup>12</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta: 2008, Hlm.262.

Pengertian tanah lebih lanjut diatur pula dalam pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah, bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Dengan demikian, maka tanah dalam pengertian hukum pertanahan nasional (HTN) di Indonesia yakni bagian integral dari kulit bumi termasuk segala apa yang ada didalam dan diatas tanah yang bersangkutan.

### **2.2.2 Pengertian Hak Atas Tanah**

Istilah “Hak” selalu tidak dapat dipisahkan dengan istilah “hukum” dalam literatur hukum belanda, kedua-duanya disebut “recht”. Akan tetapi antara hak dan hukum dapat dibedakan dengan mengguakan istilah “objectief recht” dan “subjectief recht”.<sup>13</sup> Mengartikan “objectief recht” dengan hukum objektif, yaitu peraturan hukum yang berlaku umum. “subjectief recht” dengan hukum subjektif yaitu untuk menanyakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, dan yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu.

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah, ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah

---

<sup>13</sup>Van Apeldoorn.1995, Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA (terjemahn Ramli Zein), Jakarta: Rieneka Cipta, 1995, hal.35

berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik, ini dapat dilihat pada pasal 4 ayat (1) UU No.5 1960 yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya mcam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan mempunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah merupakan hak yang member wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum, dimana pada dasarnya tujuan memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 jenis kebutuhan yaitu :

- a. Untuk diusahakan yaitu usaha pertanian, perkebunan, perikanan, perternakan, dan sebagainya.
- b. Untuk tempat membangun sesuatu usaha (wadah, yaitu mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lain.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Ramli Zein, Hak Pengelolaan Dalam System UUPA, Jakarta: Rineka Cipta, 1995.



Setiap hak atas memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu. Dalam memakai tanah mengandung kewajiban untuk memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya.<sup>15</sup>

### **2.2.3 Dasar Hukum Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam pasal 53 yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Berikut ini adalah pengertian hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA:

#### **a. Pengertian Hak Milik**

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 ( berfungsi sosial ). Hak milik dapat beralih dan dialihkan ( Pasal 20 ). Dalam UUPA, hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

#### **b. Pengertian Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan

---

<sup>15</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djambatan.

pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha di atur pada Pasal 28-34 UUPA Jo. Pasal 2-18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

c. Pengertian Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun (Pasal 35 UUPA ). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35-40 UUPA jo. Pasal 19-38 PP Nomor 40 tahun 1996.<sup>16</sup>

d. Pengertian hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu yang tidak tertentu (Pasal 41 UUPA).

e. Pengertian hak sewa

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya ( Pasal 44 UUPA).

f. Pengertian hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan

---

<sup>16</sup>Umar Said Sugiarto, 2013. Pengantar Hukum Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika

memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ( Pasal 46 UUPA ).

g. Hak-hak yang bersifat sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur pada Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini adalah hak yang sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah.

Berikut ini adalah macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara:

Hak gadai adalah hak gadai tanah pertanian merupakan pengertian “jual gadai” tanah yang berasal dari hukum adat. Jual gadai adalah penyerahan sebidang tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain dengan membayar uang kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa tanah akan dikembalikan agar hak-hak ini dihapuskan dari hukum pertanahan atau hukum agraria nasional.

## **2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Sengketa**

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau perpecahan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Salim, Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia, Mataram: Pustaka Reka Cipta, 2012, Hlm.22

Sengketa menurut kamus bahasa Indonesia, berarti pertentangan atau konflik, konflik dapat terjadi karena adanya pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok ataupun organisasi-organisasi. Winardi berpendapat pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Adapun tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa adalah untuk menyelesaikan masalah yang konkret dan memuaskan.

### **2.3.2 Pengertian Sengketa Tanah**

Menurut Rusmadi Murad pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) 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.<sup>18</sup>

Sengketa tanah banyak terjadi karena adanya sebuah benturan kepentingan antara siapa dengan siapa. Sadar akan pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan lainnya menyebabkan tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan bahkan ada yang sudah jelas kepemilikannya pun masih ada yang diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan dan haknya, selain itu harga tanah yang semakin meningkat.

---

<sup>18</sup>Rusmadi Murad, Penyelesaian sengketa hak atas tanah, Bandung: Mandar Maju, 1991) Hlm.2

Priyatna Abdulrasyid mengemukakan bahwa dalam setiap sengketa, salah satu pihak mungkin merupakan pihak yang benar, juga kemungkinan memiliki elemen hak hukum satu pihak mungkin benar dalam satu masalah dan pihak lain benar dalam masalah lainnya, atau kedua tuntutan pada dasarnya bermanfaat untuk keduanya, atau salah satu pihak mungkin benar secara hukum namun pihak lainnya benar secara moral. Oleh karena itu sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar menyangkut suatu persepsi atau konsep yang membuat kedua pihak benar jika ditinjau dari sudut yang berbeda.<sup>19</sup>

### **2.3.3 Jenis-Jenis Sengketa Tanah**

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan secara komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Persoalan tanah juga masuk ke persoalan hukum pidana yakni persengketaan tanah yang disertai dengan pelanggaran hukum pidana (tindak pidana).<sup>20</sup>

Adapun jenis-jenis perkara sengketa pertanahan yaitu :

---

<sup>19</sup>Priyatna Abdulrasyid, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Fikahati Aneska, 2022, Hlm.6

<sup>20</sup>Robert L. Weku, kajian terhadap tanah ditinjau dari aspek hukum pidana dan hukum perdata, jurnal penyerobotan tanah, portalgaruda.org., 29 april 2020

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu perbedaan persepsi, nilai, atau pendapat kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, yaitu perbedaan 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.
- c. Sengketa waring, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat atas hak tanah lebih dari 1
- f. Sertifikat pengganti, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti.
- g. Akta jual beli palsu, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu karena adanya akta jual beli palsu.

- h. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- i. Tumpah Tindih, yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya.
- j. Putusan Pengadilan, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.<sup>21</sup>

## **2.4 Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintahan non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui peraturan presiden Nomor 10 Tahun 2016 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN)

---

<sup>21</sup>Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus Pertanahan (<http://www.bpn.go.id>. 30 april 2020

- b. Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah
- d. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis
- e. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain:

- a. Pengelolaan data dan informasi dibidang pertanahan
- b. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan
- d. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah
- e. Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (trust building), salah satunya yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Tap MPR/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan



berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Penyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari:

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :

- a) Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b) Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c) Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain;
- d) Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :

- a) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi.
- b) Pencatatan dalam Sertifikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya.
- c) Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu :

- a. Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa; Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI 2012-15
- b. Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- c. Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak.
- d. Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai.
- e. Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilahkan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional,

regional dan sektoral. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain :

- a) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- c) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- d) Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.

Sasaran pembangunan di bidang pertanahan adalah terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, karenanya perlu diambil langkah-langkah :

- a) Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai Tertib Hukum Pertanahan guna tercapainya Kepastian Hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku. Dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah.
- b) Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi.

- c) Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian.
- d) Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e) Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f) Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Dengan usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya Tertib Hukum Pertanahan yang menimbulkan Kepastian Hukum Pertanahan dan Hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

## 2. Tertib Administrasi Pertanahan

Dewasa ini, masih terasa adanya keluhan kesah dari masyarakat, tentang hal berurusan dengan aparat pertanahan, khususnya dalam hal :

a) Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.

b) Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.

## 3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Dengan

demikian yang disebut Tertib Penggunaan Tanah adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya Tujuan Nasional.
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah.
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

## **2.5 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah**

Pada waktu pemerintah Hindia Belanda juga diadakan institusi lain di luar pengadilan yang juga mempunyai tugas menyelesaikan perkara dagang, yakni arbitrase atau perwasitan sebagaimana diatur dalam Pasal 615 sampai dengan Pasal 651 Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) Staatsblad 1941 Nomor 44, Pasal 705 Rechtsreglement Buifengewesten (RBg) Staatsblad 1927 Nomor 227.

Selanjutnya, berhubung ketentuan yang terdapat dalam Rv yang dipakai sebagai pedoman arbitrase sudah tidak sesuai lagi, maka dilakkan penyesuaian dan perubahan yang mendasar melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, diatur pula di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 ini mengenai penyelesaian sengketa alternatif yaitu mediasi.

## **2.6 Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah**

### **2.6.1 Non-Pengadilan**

Penyelesaian sengketa tanah non-pengadilan adalah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta-merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (Sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain:

1. Mengenai masalah status tanah.
2. Masalah kepemilikan.

Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan

pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat letak tanah yang disengketakan.

Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi produser, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus di-*status quo*, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini sering kali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Berkenan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat, dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan yang sempurna.

Pembatalan keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Yang menjadi dasar hukum kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan PERTanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999.<sup>22</sup>

## **2.6.2 Melalui Jalur Pengadilan**

### **a. Melalui Gugatan Perdataan**

Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan. Mislanya sengketa mengenai hak waris. Jual beli tanah yang berdimensi keperdataan. Sengketa piutang tanah dan sebagainya.

Prosedur yang dilakukan pertama kali adalah mengajukan gugatan. Gugatan harus diajukan dengan surat gugat yang ditandatangani oleh penggugat atau

---

<sup>22</sup>Badriyah Harum SH., Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Jakarta: Pustaka Yustisia, Hlm.79-82



kuasanya yang sah dan ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Gugatan disampaikan kepada pengadilan negeri, kemudian akan diberi nomor dan didaftarkan dalam buku register setelah penggugat membahar panjar biaya perkara, yang besarnya ditentukan oleh pengadilan negeri (pasal 121 HIR).<sup>23</sup>

### Kompetensi Relatif

Pengadilan negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi :

- Dimana penggugat bertempat tinggal
- Dimana tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya)
- Salah satu tergugat bertempat tinggal, jika ada banyak tergugat yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum pengadilan negeri.
- Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berutang dan penjaminnya.

Penggugat atau salah satu dari penggugat bertempat tinggal dalam hal :

- Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada.
- Tergugat tidak dikenal.
- Dalam hal tersebut di atas dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka di tempat benda yang tidak bergerak terletak.

---

<sup>23</sup>Badriyah Harum SH., Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Jakarta: Pustaka Yustisia, Hlm.79-82

- (ketentuan HIR dalam hal ini berbeda dengan RBg. Menurut pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada pengadilan negeri dimana tanah itu terletak).

Dalam hal ada pilihan domisili secara tertulis dalam akta, jika penggugat menghendaki, di tempat domisili secara relatif ini, pengadilan negeri tidak boleh menyatakan dirinya tidak berwenang. (Hal ini adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 133 HIR, yang menyatakan, bahwa eksepsi mengenai kewenangan relatif harus diajukan pada permulaan sidang, apabila diajukan terlambat, hakim dilarang untuk memerhatikan eksepsi tersebut.

#### b. Gugatan PTUN

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Badan atau pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut.

- c. Badan atau pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-ndangan yang berlaku, yang bersifat konkret, Individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

### **2.6.3 Pelaporan Pidana**

Pelaporan pidana dalam hukum, merupakan tahapan ultimum remedium. Yaitu upaya hukum di mana tidak ada upaya hukum lain yang dapat diupayakan selain upaya pidana.

Pada kasus penyerobotan tanah, atau menggunakan tanah tanoa izin dan tanpa hak penguasaannya maka tindakan tersebut dapat dipidanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Mengenai penyerobotan tanah, diatur dalam PRP NO.51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau kuasanya.

Selain menggunakan tanah tanpa hak, menurut peraturan tersebut, tindakan lain yang dapat dipidanakan adalah sebagai berikut :

- a. Barang siapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1).
- b. Barang siapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah.
- c. Barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan tersebut.
- d. Barang siapa member bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut.

Maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).<sup>24</sup>

Laporan adalah pemberitahuan yang disampaikan seorang karena hak atau kewajiban berdasarkan undang-undang kepada pejabat yang berwenang tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pidana. Pengaduan adalah pemberitahuan disertai permintaan oleh pihak yang berkepentingan kepada pejabat yang berwenang untuk menindak menurut hukum seorang yang telah melakukan tindak pidana aduan yang merugikannya.

Dalam melaksanakan penyelidikan, penyelidik berwenang: menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau kelompok orang tentang terjadinya pelanggaran hak asasi manusia yang berat, serta mencari keterangan dan barang bukti.

---

<sup>24</sup>Badriyah Harum SH., Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Jakarta: Pustaka Yustisia, Hlm98-99

#### **2.6.4 Kekuatan Pembuktian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah**

Pembuktian adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Secara umum kekuatan pembuktian berupa alat bukti tertulis, terutama akta autentik yang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu<sup>25</sup>:

1. Kekuatan pembuktian formal. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil. Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat. Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa kata autentik mempunyai kekuatan pembuktian ke luar.

#### **2.6.5 Indikator-Indikator Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah**

1. Penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional

Dalam penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah sebagai berikut :

---

<sup>25</sup>Badriyah Harum SH., Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Jakarta: Pustaka Yustisia, Hlm.100

- a. Adanya pengaduan, sengketa tanah muncul karena adanya pengaduan dari pihak yang merasa ada kesalahan dalam suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan BPN yang dianggap merugikan pihak tersebut atas suatu bidang tanah.
  - b. Penelitian dan pengumpulan data, setelah laporan pengaduan diterima pihak yang berwenang (BPN) melakukan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan untuk diputuskan apakah pengaduan itu beralasan atau tidak dapat diproses.
  - c. Pencegahan (mutasi), mutasi tidak boleh dilakukan agar kepentingan pihak yang berhak atas tanah yang bersengketa dapat perlindungan hukum. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa atau pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan tanah sengketa.
  - d. Musyawarah, cara ini merupakan langkah pendekatan yang bersengketa dimana biasanya pihak BPN sebagai mediator dalam penyelesaian tersebut.
  - e. Pencabutan/pembatalan surat keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN, jika semua hasil penelitian yang dilakukan oleh pihak BPN menyebutkan bahwa ada kesalahan dalam pengaduan tersebut maka pihak BPN berhak mencabut atau membatalkan surat kepemilikan tersebut. Jika ada pihak yang menolak maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan.
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan

Penyelesaian ini dilakukan apabila proses penyelesaian di lembaga BPN tidak tercapai karena tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya melalui pengadilan.

- a. Gugatan yang diajukan permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan.
- b. Pemeriksaan Pendahuluan
- c. Pemeriksaan Persidangan
- d. Pembacaan Putusan (Pasal 108 UU No. 5/1986)
- e. Materi Muatan Putusan (Pasal 109 UU No.5/1986)
- f. Amar Putusan (Pasal 97 ayat 7 UU No.5/1986)
- g. Pengambilan Keputusan (Pasal 97 ayat 3,4 dan 5 UU No.5/1986)
- h. Jangka Waktu Penyelesaian Sengketa PTUN
- i. Minutasi Putusan (Pasal 109 ayat 3 UU No.5/1986)
- j. Pelaksanaan Putusan (Pasal 116 UU No.51/2009)<sup>26</sup>

## **2.7 Penelitian Terdahulu**

Review penelitian merupakan salah satu referensi yang diambil peneliti. Melihat hasil karya ilmiah para peneliti terdahulu yang mana pada dasarnya peneliti mengutip beberapa pendapat yang dibutuhkan oleh peneliti sebagai pendukung penelitian. Hasil penelitian yang berada dibawah ini merupakan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini, khususnya pada fokus

---

<sup>26</sup>Badriyah Harum SH., Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Jakarta: Pustaka Yustisia, Hlm.92-96

penelitian mengenai peranan dari Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian sengketa tanah dan dengan melihat hasil karya ilmiah yang memiliki pembahasan serta tinjauan yang hampir sama. Hasil-hasil penelitian tersebut ditampilkan untuk memperlihatkan perbedaan dan persamaan dari masing-masing penelitian tersebut dengan penelitian ini.

No	Nama Peneliti dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Pendekatan	Hasil Penelitian
1	Muh. Diswan R 2013	Fungsi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Menurut Hukum dan Perundang-undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Di Takalar	Kualitatif	Hasil penelitiannya mengatakan bahwa Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi oleh BPN perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undang karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif dilapangan
				Lembaga yang diadakan oleh BPN sejajar dengan lembaga yang diadakan oleh independen yang bertujuan menyelesaikan



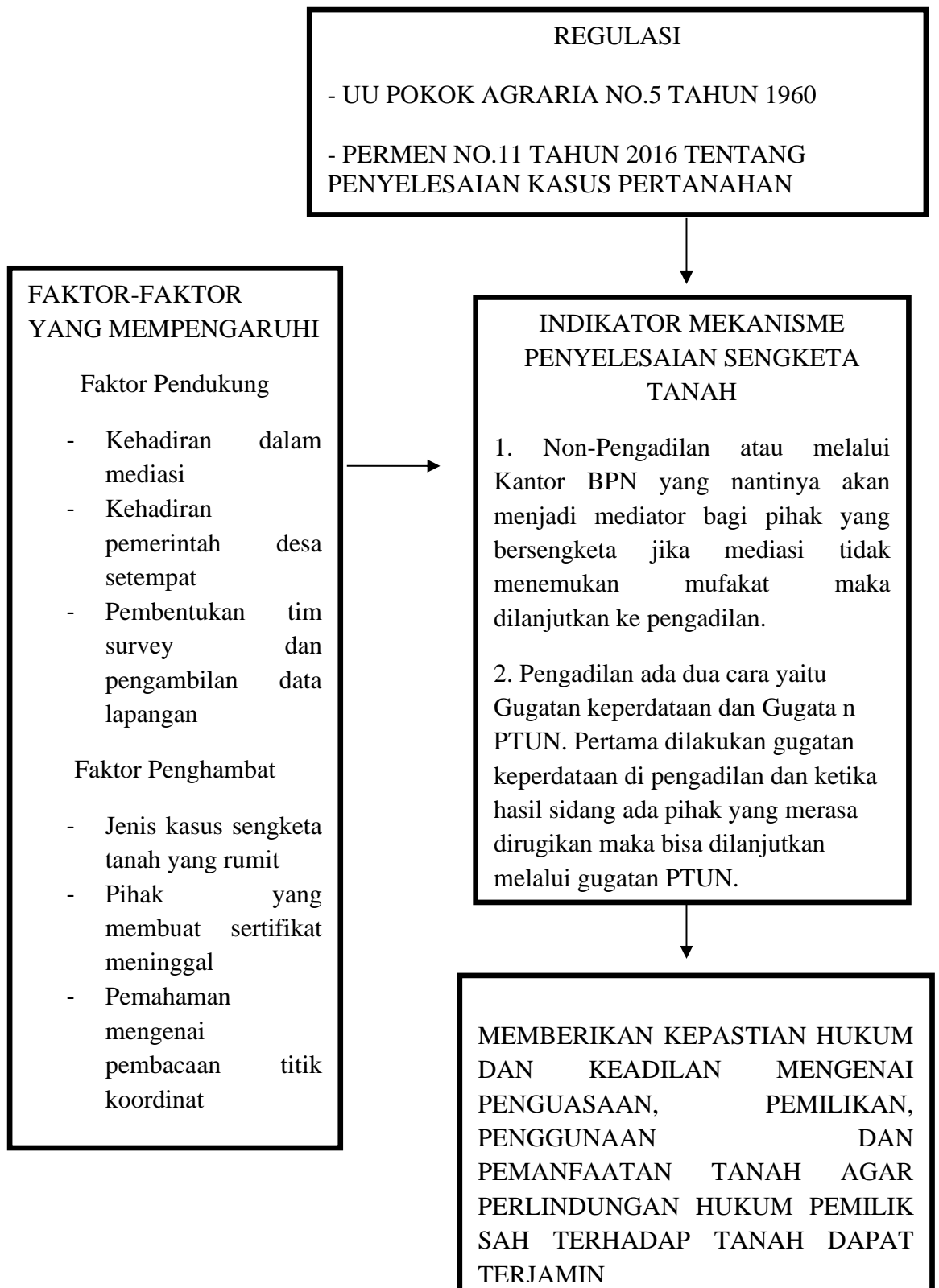
2	Irma Nur Hidayani 2017	Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah	Kualitatif	sengketa antara para pihak dengan melibatkan kedua belah pihak yang netral dan imparisial, dengan menggunakan model penyelesaian settlement mediation, facilitative mediation, transformative mediation dan evaluation mediation dalam proses ini penyelesaian sengketa batas tanah dapat terselesaikan dengan baik.
---	---------------------------	--	------------	--

1. Muh. Diswan R, Tahun 2013. *Fungsi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Menurut Hukum dan Perundang-undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Di Takalar*. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana BPN menyelesaikan sengketa tanah berdasarkan dengan hukum dan perundang-undangan yang ada. Landasan BPN menjadi mediator didalam penyelesaian sengketa pertanahan karena pertanahan dikuasai oleh aspek hukum publik dan hukum privat maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja yang dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu membahas mengenai kinerja dari Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian suatu sengketa pertanahan. Sedangkan perbedaannya yaitu penelitian ini lebih fokus pada fungsi dan tanggung jawab BPN menurut hukum dan

perundang-undangnya dan penelitian penulis yaitu membahas mengenai bagaimana BPN berperan jika terdapat sengketa tanah.

2. Irma Nur Hidayani, 2017. *Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan Dalam Penyelesaian Sengketa Batas Tanah*. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana peranan BPN dalam menyelesaikan kasus sengketa batas tanah. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama mengambil fokus penelitian mengenai peranan dari BPN dalam penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan perbedaannya yaitu terletak pada objek penelitiannya dimana penelitian ini mengambil sengketa batas tanah dan penelitian penulis yaitu sengketa atas sebidang tanah.

## KERANGKA KONSEP PENELITIAN



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Didalam suatu penelitian, metode penelitian merupakan suatu faktor yang penting dan menunjang proses penyelesaian suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode merupakan cara utama yang akan digunakan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang diharapkan, akan tetapi dengan mengadakan klasifikasi yang didasarkan pada pengalaman dapat ditentukan jenis metode penelitian.<sup>27</sup>

Metode yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah sebagai berikut :

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif bermaksud untuk memahami fenomena tentangapa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alami dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian ini memberikan gambaran mengenai situasi dan kejadian secara sistematis, utuh serta aktual mengenai peran BPN Kabupaten Gowa dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah yang melibatkan pihak lembaga berwenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa.

---

<sup>27</sup>Wisarno Surachmad, Metode Penelitian Survey (Jakarta: LP3S, 1997) Hlm.131