

## Eksistensi Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam Mengatasi Konflik Kepemilikan Tanah

Sumarni M.<sup>1</sup>, Bahtiar<sup>2</sup>, Abdain<sup>3</sup>, Takdir<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Institut Agama Islam Negeri Palopo

Email: [sumarni.bahtiar@gmail.com](mailto:sumarni.bahtiar@gmail.com); [tiar99tiar@gmail.com](mailto:tiar99tiar@gmail.com); [abdain@iainpalopo.ac.id](mailto:abdain@iainpalopo.ac.id); [dr\\_takdir@iainpalopo.ac.id](mailto:dr_takdir@iainpalopo.ac.id)

Penulis Korespondensi: [sumarni.bahtiar@gmail.com](mailto:sumarni.bahtiar@gmail.com)

**Abstract:** *This study aims to examine the forms of land ownership conflicts in Palopo City. This research was conducted using qualitative method with the type of field research. Data collection in the form of primary data and secondary data through observation, interview and documentation techniques and literature studies through 4 stages, namely reduction (data is filtered/selected), connection (data is connected), interpretation (data is translated/explained) and conclusions (data is concluded). The results showed that: (1) land conflicts occurring in Palopo City are categorised into 4 categories, namely: land boundary conflicts, land ownership conflicts, inherited land conflicts, and conflicts between the government and the community/legal entity; (2) factors causing ownership conflicts, namely unclear land boundaries, incomplete land ownership documents, landowners do not manage their own land, land is not physically controlled, land is abandoned, undivided inherited land, dishonesty of heirs, multiple and overlapping certificate claims, and infrastructure development; (3) The Palopo City Land Office is an institution that has an important role in managing and regulating land aspects in its area by making efforts to minimise the occurrence of land conflicts.*

**Keywords:** *Conflict; Land Ownership; Inherited Land; Legal System*

### *The Existence of Palopo City Land Office in Resolving Land Ownership Conflicts*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bentuk-bentuk konflik kepemilikan tanah di Kota Palopo dan peranan Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam mengatasi konflik tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Pengumpulan data berupa data primer dan data sekunder melalui teknik observasi, wawancara maupun dokumentasi dan studi literatur melalui 4 tahapan, yaitu reduksi (data disaring/dipilih), koneksi (data dihubungkan), interpretasi (data diterjemahkan/dijelaskan) dan konklusi (data disimpulkan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) bentuk konflik pertanahan yang terjadi di Kota Palopo beragam yang dikategorikan dalam 4 (empat) kategori, yaitu: konflik batas tanah, konflik kepemilikan tanah, konflik tanah warisan, dan konflik antara pemerintah dan masyarakat/badan hukum; (2) faktor penyebab terjadinya konflik kepemilikan, yaitu ketidakjelasan batas tanah, dokumen kepemilikan tanah yang tidak lengkap, pemilik tanah tidak mengelola sendiri tanah yang dimiliki, tanah tidak dikuasai secara fisik, tanah ditelantarkan, tanah warisan yang belum dibagi, ketidakjujuran ahli waris, klaim sertifikat ganda dan tumpang tindih, dan pengembangan infrastuktur; (3) Kantor Pertanahan Kota Palopo merupakan institusi yang memiliki peran penting dalam mengelola dan mengatur aspek pertanahan di wilayahnya dengan melakukan upaya meminimalisir terjadinya konflik pertanahan.

**Kata Kunci:** Konflik; Kepemilikan Tanah; Tanah Warisan; Sistem Hukum

## A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara berkembang dan sedang melakukan penataan akses dan aset baik itu fisik maupun nonfisik, dalam penataan dibidang fisik tentunya tidak terlepas dari lahan. Membangun infrastruktur dan fasilitas untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat membutuhkan lahan. Sama halnya, semua lapisan masyarakat membutuhkan lahan untuk meningkatkan kualitas hidup mereka. Oleh karena itu, ada peningkatan jumlah populasi manusia dari waktu ke waktu, yang menyebabkan peningkatan kebutuhan akan lahan, sedangkan tanah relatif semakin sempit.

Konflik kepemilikan tanah merupakan topik yang kompleks dan dapat dilihat dari berbagai perspektif, termasuk sosiologi hukum. Melalui sudut pandang sosiologi hukum, konflik kepemilikan tanah dipahami sebagai produk dari dinamika sosial, politik, ekonomi, dan budaya yang kompleks dalam masyarakat. Analisis ini memungkinkan untuk pemahaman yang lebih dalam tentang akar penyebab konflik serta upaya-upaya untuk penyelesaiannya dengan memperhatikan dinamika dan interaksi antara berbagai aspek sosial.

Isu-isu yang terkait dengan tanah harus diberikan perhatian khusus dan penanganan yang sesuai oleh pemerintah sebagai penanggung jawab administrasi pertanahan, sehingga dapat menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan dibutuhkan kesediaan dokumen hukum atau ketersediaan perangkat hukum tertulis yang komprehensif dan transparan, serta diterapkan secara konsisten, terutama dalam penegakan hukum, memerlukan inovasi agar penegakan hukum tidak stagnan, reformasi dan inovasi dalam penegakan hukum harus menjadi fokus,<sup>1</sup> dan juga penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>2</sup>

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan bagi rakyat, bangsa, dan negara Indonesia yang harus dijaga, dimanfaatkan, dan digunakan untuk kemakmuran

---

<sup>1</sup>Muammar Arafat Yusmad, *Format Masa Depan (Catatan Hukum dan Demokrasi Indonesia)* (Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV. Budi Utama, 2020), xvi.

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan* (Jakarta: Djambatan, 2005), 69.

masyarakat. Secara yuridis, tanah adalah bagian permukaan bumi, dengan hak atas tanah merupakan klaim terhadap sebagian tertentu dari permukaan bumi tersebut, memiliki dimensi dua dengan panjang dan lebar tertentu. Dasar kepastian hukum diberikan melalui peraturan-peraturan tertulis, seperti Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya UUPA), yang memungkinkan pihak-pihak yang terlibat untuk dengan mudah memahami hukum yang berlaku, serta hak dan kewajiban terkait tanah yang mereka miliki.<sup>3</sup>

Tanah dianggap sebagai salah satu aset yang dianggap penting oleh masyarakat sebagai lokasi tempat tinggal maupun sumber penghidupan sebagai lokasi pertanian dan perkebunan selain memberikan manfaat positif juga dapat menjadi sumber terjadinya konflik. Seiring berkembangnya peradaban manusia konflik pun semakin beragam, perbedaan pandangan dan persepsi dalam memahami sesuatu menjadi penyebab terjadinya konflik.

Sejatinya tanah harusnya menjadi aset bagi pemiliknya agar dapat memberikan manfaat sosial, ekonomi guna pemenuhan harkat dan martabat sebagai manusia, dari segi horizontal pelaksanaan kewajiban dasar merupakan bentuk penghormatan terhadap hak-hak individu lain yang patut dihormati. Dari segi vertikal, pelaksanaan kewajiban dasar adalah ekspresi dari ketaatan manusia sebagai hamba kepada Tuhan untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban serta mencegah kerusakan di bumi.<sup>4</sup> Terkait tanah, konflik yang terjadi terbagi menjadi dua jenis konflik yakni konflik horizontal dan konflik vertikal, secara horizontal yaitu konflik yang terjadi antara masyarakat dengan masyarakat lainnya dan konflik vertikal yaitu antara pemerintah/badan hukum dengan masyarakat.

Konflik vertikal adalah pertentangan yang terjadi antara pemerintah dan masyarakat, sebagai contoh kasus dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memerlukan proses pembebasan lahan masyarakat. Pada proses pembebasan lahan ini yang terkadang menyebabkan timbulnya konflik disebabkan

---

<sup>3</sup>Dwi Meity Rohmawati, "Analisis Yuridis Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Islam," *Gloria Yuris Jurnal Hukum* 2, no. 3 (2014).

<sup>4</sup>Muammar Arafat Yusmad, *Hukum Di Antara Hak dan Kewajiban Asasi* (Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV. Budi Utama, 2020), 96.

tidak adanya titik temu atau kesepakatan antara kedua belah pihak, antara pemerintah selaku pelaksana pengadaan tanah dengan masyarakat selaku pemilik tanah.

Hal ini sejalan dengan temuan penelitian yang dilakukan oleh Yeyen Auliati, et.al. terkait pelaksanaan pembebasan hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol sesi Padang-Sicincin masih menuai pro dan kontra di kalangan masyarakat yang terdampak oleh proses pembebasan lahan dan pengadaan tanah sepanjang  $\pm 4,2$  km meliputi tanah pertanian dan pemukiman yang diantaranya terdapat tanah pusaka warga Kabupaten Padang Pariaman yang rencananya akan dibangun jalan tol oleh pemerintah setempat. Banyak terjadi perselisihan antara anggota masyarakat, khususnya terkait pengenaan ganti kerugian tanah yang nilainya berbeda-beda, untuk ganti kerugian pembebasan lahan ini dititipkan di Pengadilan Negeri Padang Pariaman. Untuk penyelesaian konflik pertanahan ini diupayakan dengan cara perdamaian melalui musyawarah dan kesepakatan yang diwujudkan dalam bentuk keputusan perdamaian mengenai jumlah kompensasi kerugian yang disetujui bersama oleh kedua belah pihak.<sup>5</sup>

Konflik horizontal yaitu konflik yang terjadi antara masyarakat dengan masyarakat. Temuan dari hasil penelitian dari Yeyen terkait sengketa jual beli tanah waris yang dijual oleh anak angkat tanpa persetujuan ahli waris yang lain dengan Nomor Perkara 01/Pdt.G/2013/PN.TGL, di mana dalam perkara ini terjadinya penjualan tanah oleh anak angkat tanpa persetujuan dari ahli waris yang lain, untuk pertimbangan keadilan semua pewaris lain memiliki kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga transaksi jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan dari semua pewaris sebagai pemegang hak dianggap cacat demi hukum, sehingga dalam perkara ini hakim menyatakan bahwa jual beli objek sengketa oleh anak angkat adalah cacat dan tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena akta jual beli atas objek sengketa tersebut terbukti ada pelanggaran atas hak-hak subjektif seseorang dan juga kepatutan, dan ahli waris yang lain tidak boleh dirugikan

---

<sup>5</sup>Yeyen Auliati, Hayatul Ismi dan Hengki Firmanda S., "Pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Harta Pusaka pada Pembangunan Jalan Tol Sesi Padang-Sicincin," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 21 (2023): 847-859.

sebagaimana ditentukan pada pasal 1365 dan pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>6</sup>

Di satu sisi UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dipindahkan dari pemiliknya kepada pihak lain. Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah ketika pemilik tanah meninggal dunia dan hak tersebut dialihkan kepada ahli warisnya melalui proses pewarisan. Peralihan ini terjadi secara hukum, artinya ahli waris memperoleh hak atas tanah tersebut setelah pemegang hak meninggal. Dalam proses ini, penerima hak harus memenuhi syarat sebagai pemilik tanah.<sup>7</sup>

Di sisi lain Negara Indonesia merupakan negara hukum, sehingga segala hal terkait kehidupan tidak terlepas dari peraturan, pelanggaran terhadap peraturan yang berlaku akan dikenakan sanksi atau hukuman. Kata hukuman sebenarnya merujuk pada konsekuensi hukum dari pelanggaran suatu norma hukum, seperti pelanggaran dalam bidang perdata, menghasilkan sanksi/hukuman perdata; pelanggaran dalam bidang administrasi, menghasilkan sanksi/hukuman administrasi; dan pelanggaran dalam bidang pidana menghasilkan sanksi/hukuman pidana.<sup>8</sup>

Sebagai dasar hukum menyelenggarakan proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya PP 24/1997). Selain itu, juga terdapat Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya Permen ATR/BPN 3/1997). Selanjutnya diterbitkan juga Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

UUPA pasal 2 menyatakan:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa,

---

<sup>6</sup>Yeyen Marliah, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris yang dijual oleh oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain (Studi Kasus pada Putusan Pengadilan Nomor: 01/Pdt.G/2013/PN.TGL)," *Tesis* (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2023).

<sup>7</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010), 301.

<sup>8</sup>Takdir, *Mengenal Hukum Pidana*, Ed. 1. (Cet. 1; Palopo: Penerbit Laskar Perubahan, 2013), 2.

termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak penguasaan oleh Negara seperti yang disebutkan dalam ayat (1) pasal ini memberikan kekuasaan untuk:
  - a. mengatur dan menjalankan penggunaan, pemanfaatan, penyediaan, dan pemeliharaan lahan, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menetapkan dan mengatur relasi hukum antara individu dengan lahan, air, dan ruang angkasa;
  - c. menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan tindakan hukum yang berhubungan dengan lahan, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.<sup>9</sup>

Berdasarkan prakteknya tidaklah mudah untuk merealisasikan tujuan pembentukan UUPA, karena konflik kepentingan antara berbagai pihak selalu menjadi rintangan dalam mencapai sasaran tersebut. Hal ini mengakibatkan kebijakan yang mengatur hak atas tanah tidak berjalan dengan lancar seperti yang diharapkan. Konflik secara horizontal dan vertikal seringkali menjadi permasalahan dominan dalam ranah pertanahan Indonesia, terutama dalam konteks hak kepemilikan tanah, yang pada akhirnya memunculkan banyak sengketa hak milik.

Peraturan atau kewajiban untuk mendaftarkan tanah juga berlaku saat terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui proses jual beli, warisan, hibah, pertukaran, dan lain sebagainya. Berdasarkan UUPA mengenai hak milik disebutkan bahwa:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, pasal 2 ayat (2) dan (3).

<sup>10</sup>*Ibid.*, pasal 23.

Peralihan hak tersebut memang memungkinkan sebagaimana disebutkan dalam UUPA bahwa: ‘Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.’<sup>11</sup> Dalam hal ini, penerima hak yang baru diwajibkan untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya. Hal ini dilakukan untuk memberikan perlindungan terhadap hak pemegang tanah yang baru, sehingga tercipta ketertiban dalam proses pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan alat bukti yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari pewarisan harus dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang menerima warisan, guna memastikan keberadaan kekuatan hukum yang jelas.

Permasalahan pertanahan di Kota Palopo yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Palopo, yaitu berbentuk pengaduan dan masuk ke dalam perkara. Berdasarkan data yang diperoleh pada tahun 2022 pengaduan berjumlah 66 dan perkara berjumlah 8; tahun 2023 pengaduan berjumlah 43 dan perkara berjumlah 5; dan tahun 2024 pengaduan berjumlah 4 dan perkara 0. Dengan total pengaduan berjumlah 113 dan perkara berjumlah 15.<sup>12</sup>

Mencermati data tersebut jumlah pengaduan terkait pertanahan di Kota Gorontalo cukup tinggi, namun jumlah pengaduan maupun perkara mengalami penurunan setiap tahunnya. Secara umum pengaduan yang masuk di Kota Palopo ada yang berpotensi menjadi konflik dan ada yang hanya berupa permintaan informasi maupun perbaikan gambar di dalam sertifikat tanah. Data pengaduan di Kota Palopo berupa pengaduan untuk memperoleh informasi dalam rangka perbaikan data dan percepatan proses penerbitan sertifikat; pengaduan yang dapat berpotensi menjadi konflik jika data yang disampaikan tidak mematuhi peraturan yang berlaku dan belum lengkap; konflik yang terjadi karena keberatan atas dua atau lebih pihak yang mengklaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama, maupun konflik karena perbedaan luas dan batas tanah yang belum memiliki titik temu. Inilah yang menjadi dasar untuk mengetahui konflik kepemilikan tanah di Kota Palopo dan langkah-langkah penyelesaian sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo.

---

<sup>11</sup>*Ibid.*, pasal 20 ayat (2).

<sup>12</sup>Kantor Pertanahan Kota Palopo, *Data Primer Kantor Pertanahan Kota Palopo Tahun 2024*

## **B. Bentuk Konflik Kepemilikan Tanah di Kota Palopo**

Konflik pertanahan merupakan fenomena yang kompleks dan seringkali mengakar dalam struktur sosial, politik, dan ekonomi suatu masyarakat. Dalam tinjauan sosiologi hukum, konflik pertanahan tidak hanya dipahami sebagai ketidaksepakatan antara individu atau kelompok terkait kepemilikan tanah. Namun, juga sebagai gambaran dari perubahan sosial yang lebih umum. Dalam konteks Kota Palopo, konflik pertanahan memiliki dimensi yang unik yang perlu dipahami dengan cermat. Kota Palopo yang terletak di antara lautan dan pegunungan ini, dengan kekayaan alam dan keberagaman budaya yang melimpah, memberikan latar belakang yang kaya untuk memahami dinamika konflik pertanahan

Secara sosiologi hukum terhadap konflik pertanahan di Kota Palopo tidak hanya melihatnya sebagai masalah hukum formal, tetapi juga sebagai hasil dari proses sosial, kebijakan publik, dan interaksi antara berbagai pemangku kepentingan. Dalam konteks ini, peran hukum bukan hanya untuk menegakkan keadilan formal, tetapi juga untuk memfasilitasi dialog, mediasi, dan solusi berkelanjutan yang memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat, dengan memahami akar penyebab dan dinamika konflik pertanahan di Kota Palopo.

Pengaduan dan perkara yang masuk berupa permohonan informasi meliputi: informasi penyelesaian sertifikat; perbaikan gambar; perbaikan nama, dan informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan pengaduan yang berpotensi menjadi konflik adalah perbedaan batas tanah dilapangan, kekurangan luas, overlap/tumpang tindih serta perubahan status tanah dari Ruang Terbuka Hijau (RTH), jual beli di bawah tangan dan pengaduan yang mengarah ke konflik pertanahan meliputi: keberatan penerbitan sertifikat karena tidak melibatkan ahli waris, keberatan proses penerbitan sertifikat karena belum ada pembagian antara para pihak/ahli waris, lokasi yang masuk kawasan hutan, keberatan penerbitan sertifikat oleh penggarap/bukan pemilik asli, pembangunan perumahan di atas tanah hak milik dan penyerobotan tanah.

Adapun kategori pengaduan dan perkara dapat dilihat pada tabel 1 berikut ini:

Tabel 1. Kategori Pengaduan dan Perkara di Kota Palopo

<b>Permintaan Informasi</b>	<b>Berpotensi Konflik</b>	<b>Konflik/Perkara</b>
1. Perbaiki gambar	1. Perbedaan batas-batas tanah	1. Keberatan atas proses penerbitan karena belum ada kesepakatan pembagian tanah
2. Perbaiki nama	2. Pengembalian batas	2. Pembatalan sertifikat karena tidak melibatkan seluruh ahli waris
3. Informasi penyelesaian proses pengukuran	3. Kekurangan luas	3. Lokasi yang masuk dalam Kawasan hutan
4. Informasi penyelesaian sertifikat tanah	4. Overlap/tumpang tindih	4. Pembangunan perumahan di atas tanah Hak Milik orang lain
5. Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT)	5. Perubahan status tanah dari Ruang Terbuka Hijau (RTH)	5. Keberatan Penerbitan sertifikat tanah oleh bukan an. Pemilik/penggarap
	6. Jual beli di bawah tangan	6. Blokir karena proses sengketa
	7. Hak tanggungan yang tidak dapat diproses	7. Penyerobotan Tanah

Jika diperinci jumlah pengaduan dan perkara yang masuk di Pertanahan Palopo per kelurahan, maka dapat diketahui yang paling besar di Kelurahan Takkalala dan Kelurahan Songka. Dari total 66 pengaduan di Kota Palopo terdapat 8 pengaduan di tahun 2022 dan 5 pengaduan di tahun 2023 di Kelurahan Takkalala; dan di Kelurahan Songka pada tahun 2022 sebanyak 6 pengaduan, tahun 2023 sebanyak 4 pengaduan dan 1 perkara, dan tahun 2024 terdapat 1 pengaduan.

Hasil penemuan di lapangan bahwa bentuk konflik yang terjadi di Kota Palopo dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini:

Tabel 2. Bentuk Konflik Pertanahan di Kota Palopo

<b>No</b>	<b>Bentuk Konflik Pertanahan</b>
1	Keberatan penerbitan sertifikat karena tidak melibatkan seluruh ahli waris
2	Terjadinya overlapping atau tumpang tindih sertifikat tanah
3	Keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Pakai Tanah Islamic Center oleh Pemerintah Kota Palopo oleh Pengurus Yayasan Masjid Islamic Center Kota Palopo

Eksistensi Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam Mengatasi  
Konflik Kepemilikan Tanah

4	Sengketa batas-batas tanah
5	Kepemilikan tanah yang telah beberapa kali berpindah tangan / jual beli tanpa diketahui oleh pemilik tanah

Tabel 2 tersebut menunjukkan adanya variasi konflik yang terjadi di Kota Palopo. Hal ini dapat diketahui dengan adanya jenis pengaduan yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo yang dapat dilihat pada tabel 3 berikut ini:

Tabel 3. Jenis Pengaduan Pertanahan di Kota Palopo

No	Jenis Pengaduan Pertanahan	Keterangan
1	Kesalahan Nama di Sertifikat Tanah	Informasi dan Perbaikan Data
2	Bidang Tanah yang tertukar	Informasi dan Perbaikan Data
3	Sertifikat yang tidak dapat diproses dalam Program Strategis Nasional karena ada Induk	Informasi dan Pendaftaran Rutin
4	Gambar berbeda dengan lokasi di lapangan	Informasi dan Perbaikan Gambar
5	Proses Penerbitan Sertifikat yang lama	Informasi
6	Permohonan perubahan jenis tanah dari Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi tanah pekarangan	Perbaikan data (Berpotensi Konflik)
7	Perbaikan Luas Tanah di Sertifikat	Informasi dan Perbaikan Data
8	Overlap/Tumpang Tindih Sertifikat	Perbaikan Data (Berpotensi Konflik)
9	Permohonan pembatalan sertifikat	Konflik
10	Sengketa Batas-batas bidang tanah	Konflik

Jika mencermati tabel 3 tersebut, maka dapat diketahui bahwa konflik yang terjadi karena adanya kesalahan-kesalahan dalam administrasi dalam penyusunan laporan kepemilikan tanah, sehingga langkah yang ditempuh adalah melakukan perbaikan data. Namun persoalan tersebut dapat berpotensi konflik dan menjadi konflik pada masyarakat Kota Palopo.

### **C. Eksistensi Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam Meminimalisir Konflik Pertanahan di Kota Palopo**

Tanah memiliki peran krusial dalam pembangunan dan keberlanjutan ekonomi serta sosial masyarakat sebagai salah satu aset utama. Namun, kompleksitas dalam

kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan seringkali menjadi pemicu konflik yang menghambat proses pembangunan. Konflik pertanahan merupakan salah satu masalah yang kompleks dan seringkali mengganggu ketentraman dan pembangunan di berbagai wilayah.

Di tengah kebutuhan akan pemenuhan tanah untuk berbagai kepentingan, baik itu untuk perumahan, pertanian, industri, maupun infrastruktur, terdapat potensi konflik yang dapat menghambat proses pembangunan dan yang dapat menyebabkan kerugian baik bagi individu maupun masyarakat secara keseluruhan. Konflik pertanahan menjadi tantangan serius yang memerlukan penanganan yang tepat guna untuk mewujudkan keadilan dan ketertiban dalam penguasaan dan pengelolaan tanah.

Kantor Pertanahan Kota Palopo merupakan institusi yang memiliki peran penting dalam mengelola dan mengatur aspek pertanahan di wilayahnya. Dalam konteks ini, penelitian ini bermaksud menginvestigasi upaya Kantor Pertanahan Palopo meminimalisir konflik pertanahan. Dengan memahami peran serta kinerja Kantor Pertanahan, diharapkan dapat diidentifikasi strategi dan kebijakan yang efektif dalam mengelola konflik pertanahan serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Upaya mitigasi konflik pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo bisa meliputi beberapa langkah sebagai berikut:

#### 1. Sosialisasi dan Penyuluhan

Kantor Pertanahan Kota Palopo menyelenggarakan sosialisasi dan program penyuluhan dan pendidikan hukum kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam pertanahan, prosedur perolehan dan pendaftaran hak atas tanah, serta upaya pencegahan terjadinya konflik pertanahan. Kegiatan penyuluhan ini dilakukan setiap tahun di beberapa Kelurahan sebelum dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau sebelumnya disebut Program Sertifikasi Tanah (Prona).<sup>13</sup> Sebagaimana ditunjukkan pada gambar 1 berikut ini:

---

<sup>13</sup>Lihat Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*; Republik Indonesia, *Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang*

## Eksistensi Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam Mengatasi Konflik Kepemilikan Tanah

Gambar 1. Kegiatan Penyuluhan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap



Kegiatan penyuluhan dilakukan dari unsur Kantor Pertanahan, Kepolisian dan dari Kejaksaan yang dihadiri oleh masyarakat dan pemerintah setempat, baik Lurah maupun Camat. Dalam kegiatan ini disampaikan syarat-syarat pendaftaran tanah, penjelasan terkait proses pengukuran beserta ketentuan dan syaratnya serta implikasi hukum dari proses pendaftaran tanah baik terkait hak maupun sanksi jika menyalahi ketentuan yang berlaku. Dalam penyuluhan dilaksanakan dialog interaktif antara masyarakat dan penyuluh.

### 2. Mediasi

Kantor Pertanahan Kota Palopo menyediakan layanan mediasi bagi para pihak yang berkonflik pertanahan. Pendekatan yang memudahkan para pihak menemukan solusi yang saling menguntungkan dan menghindari proses hukum yang panjang dan mahal.

Adanya mediasi ini merupakan amanah dari perundang-undangan di Indonesia sebagai berikut:

Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa melalui tahap negosiasi guna mencapai kesepakatan yang melibatkan pihak-pihak yang terlibat,

---

*Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Republik Indonesia, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria Menteri Dalam Negeri.* Prona dan PTSIL sama-sama merupakan program strategis nasional sertifikasi tanah gratis yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk Masyarakat, jika prona pendaftarannya dilaksanakan menyebar di desa maupun kelurahan, sedangkan PTSIL dilaksanakan secara sistematis dari desa ke desa yang berdekatan, setelah dilakukan pengukuran dan pemetaan lengkap satu desa/kelurahan baru pindah ke desa/kelurahan selanjutnya. Dalam proses pengukuran prona yang diukur hanya yang tanah yang akan didaftarkan saja dan belum bersertifikat, sedangkan untuk PTSIL seluruh bidang tanah diukur baik yang sudah bersertifikat maupun belum bersertifikat dalam rangka perbaikan data pemetaan bidang tanah.

diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau Kantor Pertanahan sesuai dengan bidang keahliannya, dan/atau mediator pertanahan.<sup>14</sup>

### 3. Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan

Membangun atau meningkatkan sistem informasi pertanahan yang transparan dan mudah diakses adalah komitmen Kantor Pertanahan Kota Palopo. Dengan adanya sistem informasi pertanahan, maka masyarakat bisa mendapatkan informasi yang akurat tentang status dan batas-batas lahan mereka, mengurangi potensi konflik yang disebabkan oleh ketidakjelasan dalam kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Adapun kegiatan yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo, sebagai berikut:

#### a. Tanya Kakan Palopo (Tanya KAPOLO) #TKP

Tanya KAPOLO merupakan inovasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo untuk memfasilitasi masyarakat Kota Palopo yang ingin bertanya langsung dengan Kepala Kantor (Kakan) terkait hal-hal seputar pertanahan. Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo bahwa Tanya KAPOLO menggunakan hastag TKP (#TKP) bertujuan untuk:

- a. Memperluas wawasan terkait hal-hal yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat maupun hal lain terkait pertanahan.
- b. Merangsang pemikiran masyarakat untuk memberi masukan bagi perbaikan layanan pertanahan.
- c. Mendorong dialog antara masyarakat Kota Palopo dengan Kantor Pertanahan terkait permasalahan pertanahan dan langkah penanganannya.<sup>15</sup>

Program Tanya KAPOLO ini disosialisasikan dalam berbagai jejaring sosial, seperti di Instagram dengan nama “kantahkotapalopo”; di Facebook dengan nama “Atr Bpn Palopo (Kantah Kota Palopo)”; TikTok dengan nama “Kantor Pertanahan Kota Palopo.” Sebagaimana ditunjukkan pada gambar 2 berikut ini:

---

<sup>14</sup>Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, pasal 1 ayat (11).

<sup>15</sup>Ir. Aspar S.SiT., MPA., Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo, *Hasil Wawancara*, tanggal 14 Mei 2024.

## Eksistensi Kantor Pertanahan Kota Palopo dalam Mengatasi Konflik Kepemilikan Tanah

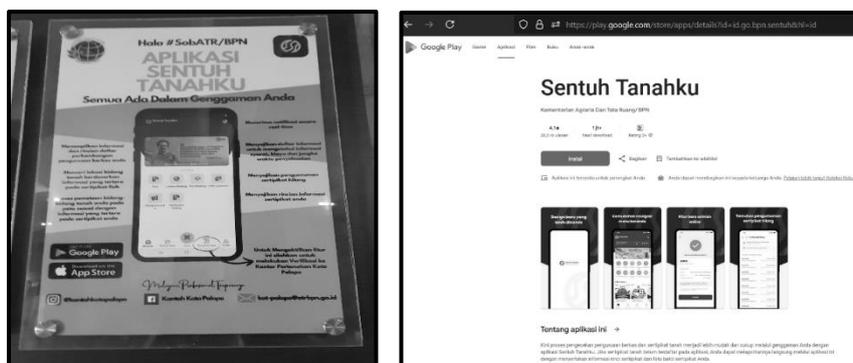
Gambar 2. Dialog Interaktif melalui Tanya KAPOLO



### b. Aplikasi Sentuh Tanahku

Aplikasi Sentuh Tanahku adalah upaya yang dicanangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Indonesia. Tujuan utama dari aplikasi ini adalah untuk menyediakan akses yang lebih sederhana dan transparan terkait informasi kepemilikan tanah serta prosedur administrasi pertanahan di Indonesia. Aplikasi ini dapat didownload pada aplikasi *Play Store* di *handphone* android atau melalui *browser* Mozilla Firefox, Google Chrome, dan aplikasi pencari lainnya. Sebagaimana ditunjukkan pada gambar 3 berikut ini:

Gambar 3. Aplikasi Sentuh Tanahku



Beberapa hal yang bisa diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku antara lain:

- 1) Informasi kepemilikan tanah; Pengguna dapat memeriksa informasi kepemilikan tanah, termasuk data pribadi pemilik, luas lahan, dan status legalitas tanah.
- 2) Prosedur administrasi pertanahan; Aplikasi ini memberikan panduan mengenai prosedur administrasi yang diperlukan dalam kepemilikan, peralihan, dan pemanfaatan tanah, sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi persyaratan yang dibutuhkan.
- 3) Peta pertanahan; Pengguna dapat mengakses peta digital yang menampilkan informasi tentang batas-batas administratif tanah, sehingga memudahkan dalam mengetahui lokasi dan status tanah.

c. Gerakan Masyarakat Memetakan Tanah Sendiri (GEMAPETAS)

Gerakan Masyarakat Memetakan Tanah Sendiri (GEMAPETAS) adalah layanan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo. Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo diketahui bahwa:

GEMAPETAS adalah layanan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan dengan melibatkan pemilik tanah untuk menunjukkan lokasi bidang tanah secara mandiri. Layanan ini bertujuan untuk memberi kemudahan warga memverifikasi dan memastikan batas-batas tanah yang dimiliki secara akurat.<sup>16</sup>

Lebih lanjut disampaikan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo bahwa GEMAPETAS meliputi:

- 1) Akses mandiri; Layanan ini memungkinkan masyarakat untuk melakukan menunjuk titik batas-batas tanah secara mandiri melalui aplikasi atau platform yang disediakan.
- 2) Verifikasi mandiri; Dengan menggunakan layanan ini, masyarakat dapat melakukan verifikasi sendiri terhadap batas-batas fisik tanah yang dimiliki. Hal ini membantu dalam memastikan keakuratan informasi mengenai luas dan letak tanah yang terdaftar dalam dokumen administrasi pertanahan.
- 3) Pentingnya verifikasi, cek plot tanah mandiri; Membantu masyarakat untuk lebih memahami dan memastikan status kepemilikan tanah yang dimilikinya. Dengan melakukan verifikasi secara mandiri, masyarakat dapat menghindari potensi konflik atau masalah terkait batas-batas tanah di kemudian hari.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Ir. Aspar S.SiT., MPA., Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo, *Hasil Wawancara*, tanggal 14 Mei 2024.

<sup>17</sup>Ir. Aspar S.SiT., MPA., Kepala Kantor Pertanahan Kota Palopo, *Hasil Wawancara*, tanggal 14 Mei 2024.

Dengan demikian bahwa layanan GEMAPETAS ini diharapkan masyarakat dapat lebih aktif dan mandiri dalam memverifikasi informasi mengenai kepemilikan tanah mereka, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum terkait tanah.

#### 4. Penegakan Hukum

Melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dalam konteks pertanahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku menjadi komitmen dari Kantor Pertanahan Kota Palopo. Langkah penting dalam menjamin keadilan serta menekan potensi terjadinya konflik. Penegakan hukum bagi pegawai Kantor Pertanahan Kota Palopo yang melakukan pelanggaran berupa hukuman disiplin, mutasi ke Kantor Wilayah untuk memperoleh pembinaan dari pejabat Pembina, hingga pemecatan sebagai pegawai.

#### 5. Kolaborasi dengan Pihak Terkait

Kolaborasi dalam setiap kegiatan adalah sangat penting dilakukan, sehingga program dan tujuan yang diharapkan dapat terlaksana dengan maksimal. Hal ini juga dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palopo sebagaimana terkonfirmasi dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Palopo bahwa:

Menjalin kolaborasi dengan *stakeholder* terkait meliputi pemerintah daerah, kepolisian, lembaga hukum, PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) dan komunitas lokal untuk mengidentifikasi, mencegah, dan menyelesaikan konflik pertanahan secara efektif, serta peningkatan kualitas administrasi di Kelurahan maupun PPAT Notaris dan PPATs di Kecamatan.<sup>18</sup>

#### 6. Pengawasan dan Evaluasi

Melakukan pengawasan secara berkala terhadap implementasi kebijakan dan program-program yang telah dilaksanakan, serta mengevaluasi efektivitasnya dalam meminimalisir konflik pertanahan. Sebagaimana ditunjukkan pada gambar 4 berikut ini:

---

<sup>18</sup>Andi Muhammad Irvan Latief, S.E. Kepala Seksi Pengendalian Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Palopo, *Hasil Wawancara*, tanggal 17 Mei 2024

Gambar 4. Kegiatan Monitoring dan Evaluasi



Berdasarkan langkah-langkah mitigasi tersebut dan dengan menggabungkan berbagai pendekatan yang telah dilakukan secara holistik, maka diharapkan Kantor Pertanahan Kota Palopo dapat menciptakan lingkungan yang lebih harmonis dalam hal pertanahan, mengurangi potensi konflik, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat, sehingga eksistensi dari Kantor Pertanahan Kota Palopo lebih nyata dan terukur dalam menangani konflik-konflik yang terjadi terkait sengketa tanah.

#### D. Kesimpulan

Bentuk konflik kepemilikan tanah yang terjadi di Kota Palopo cukup beragam yang dikategorikan dalam 4 jenis konflik, yaitu (1) sengketa batas tanah, meliputi (a) ketidaksepakatan batas tanah, dan (b) tumpang tindih sertifikat); (2) konflik pemilikan tanah, meliputi: (a) sertifikat ganda, (b) tanah yang beberapa kali dijual tanpa sepengetahuan pemilik tanah, dan (c) penyerobotan tanah); (3) konflik waris; dan (4) konflik antara pemerintah dan masyarakat/badan hukum.

Kantor Pertanahan Kota Palopo merupakan institusi yang memiliki peran penting dalam mengelola dan mengatur aspek pertanahan di wilayahnya. Upaya yang dilakukan untuk meminimalisir terjadinya konflik pertanahan, yaitu melalui: (1) sosialisasi dan penyuluhan; (2) mediasi antar pihak yang bersengketa; (3) pengembangan sistem informasi pertanahan; (4) penegakan hukum; (5) kolaborasi dengan pihak terkait; dan (6) pelaksanaan monitoring dan evaluasi kegiatan maupun layanan pertanahan.

## Daftar Pustaka

- Aulianti, Yeyen, Hayatul Ismi dan Hengki Firmada S. “Pelaksanaan Pembebasan Hak Atas Tanah Harta Pusaka pada Pembangunan Jalan Tol Sesi Padang-Sicincin,” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 21 (2023): 847-859.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- \_\_\_\_\_. *Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- \_\_\_\_\_. *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria Menteri Dalam Negeri*.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*.
- Rohmawati, Dwi Meity. “Analisis Yuridis Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Islam.” *Gloria Yuris Jurnal Hukum* 2, no. 3 (2014).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Takdir. *Mengenal Hukum Pidana*. Cet.1. Palopo: Penerbit Laskar Perubahan, 2013.
- Yeyen, M. “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris yang dijual oleh oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain (Studi Kasus pada Putusan Pengadilan Nomor: 01/Pdt.G/2013/PN.TGL).” *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2023.
- Yusmad, Muammar Arafat. *Format Masa Depan (Catatan Hukum dan Demokrasi Indonesia)*. Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV. Budi Utama, 2020.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Di Antara Hak dan Kewajiban Asasi*. Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV. Budi Utama, 2020.