

Penyebab Sengketa Tanah di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia

Ledy Wila Yustini¹

¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

 [10.32502/khdk.v5i1.5850](https://doi.org/10.32502/khdk.v5i1.5850)

Abstract

Land conflict is a process of interaction between two (or more) or groups each fighting for their interests over the same object, namely land and other objects related to land, water, plants, mines, as well as the air that is above the land. Various land disputes in Indonesia need to be examined why these disputes have not been resolved and have even been protracted and widespread in all corners of the land in Indonesia. It is necessary to find the root causes of the disputes that have occurred in Indonesia, so that it is necessary to discuss what is the cause of land disputes in Indonesia. This research method uses normative juridical research methods, carried out based on the main legal materials by examining theories, concepts, legal principles, online news references and laws and regulations related to land regulations. The conclusions obtained that the causes of land disputes in Indonesia are: 1.dualism of agrarian law, 2.differences in interpretation of an object, namely cooperation agreements regarding the management of land rights, 3.land mafia, 4.inaccurate and incomplete land data plus incorrect land data, 5.Actions of applicants for land rights with a background of group interests or political indications, 6.Unbalanced land tenure and ownership structures, 7.Law enforcers do not yet have the commitment to consistently and consistently implement laws and regulations.

Keywords: Causes, disputes, land

Abstrak

Konflik pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Berbagai sengketa pertanahan di Indonesia perlu dicermati mengapa sengketa tersebut tak kunjung selesai bahkan berlarut-larut dan meluas terjadi di seluruh penjuru tanah di Indonesia. Perlu dicari akar permasalahannya terhadap sengketa-sengketa yang terjadi di Indonesia tersebut, sehingga perlu dibahas, apa yang menjadi penyebab sengketa tanah di Indonesia. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, referensi berita online serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan pertanahan. Kesimpulan yang didapat bahwa penyebab sengketa tanah di Indonesia adalah: 1.dualisme hukum agraria, 2.perbedaan penafsiran terhadap suatu objek yaitu perjanjian kerjasama tentang pengelolaan hak atas tanah, 3.mafia tanah, 4.Data tanah yang kurang akurat dan kurang lengkap ditambah juga Data tanah yang keliru, 5.ulah dari Pemohon hak atas tanah yang dilatarbelakangi kepentingan golongan atau ada indikasi politik, 6.Ketimpangan struktur penguasaan dan pemilihan tanah, 7.Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

Kata kunci: Penyebab, sengketa, tanah

Info Artikel

Masuk: 23 Februari 2023, Diterima: 29 Maret 2023, Terbit: 15 Juni 2023

 Email Corresponding Author:

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam hidup manusia, begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia sebagai hal yang tidak dapat dihindari sehingga setiap manusia berupaya untuk dapat memiliki hak atas tanah tersebut. Jumlah manusia yang terus menerus berkembang pesat namun jumlah tanah yang tidak akan pernah bertambah luas menyebabkan tanah menjadi objek yang diperebutkan oleh setiap orang, Lembaga, ataupun badan usaha.

Konflik pertanahan merupakan proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, air, tanaman, tambang, juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan. Secara mikro sumber konflik dapat timbul karena adanya perbedaan atau benturan nilai (*cultural*), perbedaan tafsir mengenai informasi, data, atau gambaran obyektif kondisi pertanahan setempat (teknis), atau perbedaan/benturan kepentingan ekonomi yang terlihat pada kesenjangan struktur pemilikan dan penguasaan tanah¹

Berbagai sengketa pertanahan di Indonesia perlu dicermati mengapa sengketa tersebut tak kunjung selesai bahkan berlarut-larut dan meluas terjadi di seluruh penjuru tanah di Indonesia. Apakah peraturan tentang pertanahan di Indonesia memang belum cukup atau tidak tepat sasaran untuk mengatasi berbagai sengketa tanah, ataukah aturan tersebut tidak diterapkan secara maksimal dalam mengatur pertanahan di Indonesia.

Sengketa tanah ini banyak membawa akibat yang tidak baik, karena sengketa tanah orang bisa berkelahi, bahkan saling bunuh, karena

¹ Maharani Nurdin, *Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia*, Jurnal Hukum POSITUM, Vol. 3, No. 2, Desember 2018

sengketa tanah ada orang yang masuk penjara, karena sengketa tanah orang bisa terusir dari tanahnya sendiri, dan lain sebagainya. Untuk menghindari akibat-akibat buruk dari sengketa tanah ini, maka setiap orang, setiap pemegang hak atas tanah harus berusaha untuk mencegah sengketa tanah².

Banyaknya sengketa tanah yang terjadi di Indonesia yang mengakibatkan munculnya pertikaian-pertikaian dalam masyarakat yang pada akhirnya berdampak perpecahan dalam masyarakat sehingga kehidupan menjadi suram dan penuh tekanan. Perlu dicari akar permasalahannya terhadap sengketa-sengketa yang terjadi di Indonesia tersebut, sehingga perlu dibahas, apa yang menjadi penyebab sengketa tanah di Indonesia.

B. METODE

Dalam membahas penelitian ini, dilakukan pendekatan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan pertanahan. Tehnik pengumpulan data berupa bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan tentang pertanahan dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel, dan referensi terkait dengan sengketa pertanahan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Sengketa Tanah

Sebelum menjabarkan apa pengertian sengketa tanah, perlu di mengerti dahulu apa yang dimaksud dengan sengketa. Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah Sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan, Pertikaian; perselisihan, Perkara (dalam pengadilan).

² Abdul Hamid Usman, *Mencegah Sengketa Tanah*, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022

Menurut Rahmadi³ konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Sedangkan menurut Amriani⁴ sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa

Sengketa bisa terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, atau kelompok dengan kelompok, atau individu dengan lembaga atau instansi, atau lembaga dengan lembaga ataupun kelompok dengan lembaga yang mempunyai perbedaan pendapat tentang suatu objek yang sama sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang bersengketa. Sengketa banyak macamnya namun yang menjadi fokus bahasan kita adalah sengketa tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Secara singkat, masyarakat umumnya mengenal sengketa merupakan permasalahan kepemilikan antar dua pihak, yang umumnya terjadi karena kedua pihak mengklaim kepemilikan atas suatu tanah.

Ada 6 (enam) teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat menurut Takdir Rahmadi⁵ :

a. Teori Hubungan Masyarakat

³ Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

⁴ Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012

⁵ Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

Teori Hubungan Masyarakat menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latarbelakang budaya yang berbeda. Untuk itu diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya. Mengurangi stereotip yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori Transformasi

Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi, dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (substantive) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/ rumah dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

Sejarah Hukum Tanah di Indonesia

Mulanya hukum agraria yang berlaku di Indonesia tidak tertulis. Hal ini dapat dimaklumi, sebab hukum agraria pada masa itu semata-mata berdasarkan hukum adat (bahkan keadaan ini masih berlanjut hingga lahirnya UUPA), barulah setelah datangnya bangsa Belanda di Indonesia hukum agraria sedikit demi sedikit berlaku secara tertulis⁶

⁶ Abdul Hamid Usman, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2011

Dalam hukum adat dikenal adanya hak ulayat yaitu hak masyarakat hukum adat atas segala sumber daya agraria yang ada dalam wilayah kekuasaan masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dengan demikian obyek dari hak ulayat meliputi segala sumber daya agraria (bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya). Sehingga setiap masyarakat asli dalam suatu wilayah bebas memanfaatkan tanah di wilayah atau daerahnya masing-masing dengan tidak menguasai hak atas tanah tersebut secara pribadi.

Menurut H. Amrah Muslimin hak ulayat menjadi kabur, apabila tanah yang bersangkutan telah digarap secara individual oleh keluarga tetap secara turun temurun⁶. Jadi disini hak ulayat telah bergeser menjadi hak milik perseorangan atau hak milik adat, namun tetap menghormati hak-hak ulayat dan aturan-aturan adat serta aturan dari pemerintah.

R. Roestandi Ardiwilaga menyebutkan bahwa hak milik adat diperoleh karena “pembukaan tanah, sesudah lebih dulu dibuat tanda-tanda batasnya, dan setelah melalui hak pilih lebih dahulu dan hak memungut hasil. Tanah yang dimiliki sedemikian itu dapat diwariskan, dipindahkan (serah lepas), digadaikan⁷

Sejak zaman *Verenigde Oostindische Compagnie* (VOC) 1602-1799, pengaturan, pemilikan dan penguasaan tanah menerapkan hukum barat dengan tidak mempedulikan hak-hak tanah rakyat dan raja-raja di Indonesia. Hukum adat sebagai hukum yang mempunyai corak dan sistem sendiri, tidak dipersoalkan VOC, bahkan membiarkan rakyat Indonesia hidup menurut adat dan kebiasaannya⁸.

Akibat dari politik hukum pertanahan Hindia Belanda, maka hukum pertanahan berstruktur ganda atau dualistik, yaitu disatu pihak berlaku hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat dan dilain pihak berlaku hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Buku II

⁷ Abdul Hamid Usman, *Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Volume 1 Nomor 2, Juni 2020

⁸ B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018

KUHPerdata, yang merupakan hukum tertulis. Dengan demikian dibidang penguasaan dan pemilikan tanah, terdapat perbedaan hukum yang berlaku. Untuk golongan Eropa dan dipersamakan dengan itu dan golongan Timur Asing berlaku Hukum Tanah Barat yang berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Buku II KUHPerdata sedangkan untuk golongan Bumi Putera (Pribumi) berlaku hukum tanah Adat yang bersumber pada Hukum Adat. Sehingga terdapat adanya tanah-tanah yang dikuasai dan dihaki dengan hak-hak atas tanah yang berdasarkan pada Hukum Tanah Adat. Tanah-tanah yang dikuasai dan dihaki berdasarkan Hukum Tanah Barat berlaku Buku II KUHPerdata, sedangkan tanah yang dikuasai dan dihaki berdasarkan Hukum Tanah Adat berlaku Hukum Adat⁹.

Setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, pada saat itulah dimulainya perkembangan politik hukum Indonesia. Dengan telah diproklamirkannya kemerdekaan Indonesia maka pada tanggal 18 Agustus 1945 pemerintah negara Indonesia membentuk UUD 1945 sebagai dasar konstitusi yang merupakan titik awal pembangunan hukum nasional Indonesia. Dalam UUD 1945 pasal 33 ayat (3) menentukan : “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan pasal 33 ayat (3) inilah yang menjadi landasan dasar pemerintah Indonesia untuk membentuk peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Aturan tentang pertanahan ini sangat penting dan perlu perhatian yang optimal dari pemerintahan Indonesia karena sejak masa penjajahan hingga Indonesia merdeka persoalan tentang pertanahan tidak pernah ada habisnya, dikarenakan mata pencaharian penduduk Indonesia sebagian besar adalah pertanian, sementara tanah-tanah yang subur dan berlokasi strategis dikuasai oleh segelintir orang yaitu penguasa dan pengusaha.

Dualisme hukum agraria ternyata masih berlangsung meskipun Negara Indonesia telah merdeka. Pada masa ini aturan atau hukum yang berlaku didasarkan pada ketentuan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, yaitu :

⁹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019

“Segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar 1945 ini”. Jadi semua aturan agraria yang telah ada pada masa lampau dengan terpaksa tetap berlaku, namun pelaksanaannya disesuaikan dengan pancasila dan UUD 1945.

Aturan yang berlaku didasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 tersebut yaitu :

1. Hukum Barat yang tertuang dalam Buku II KUHPerdara, khusus mengenai tanah, Agrarische Wet 1870, Agrarische Besluit dengan s 1870-118 tentang *Domein Verklaring* (pernyataan domein negara)
2. Hukum adat tentang tanah

Berlakunya dua macam aturan hukum tersebut tetap berakibat munculnya persoalan antar golongan, dan persoalan antar adat yang pada era kemerdekaan menjadi penghambat pelaksanaan pembangunan, khususnya pembangunan hukum pertanahan.

Dualisme dalam Hukum Agraria di Indonesia sesudah proklamasi kemerdekaan Indonesia masih terus berlangsung hingga lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA.

Berlakunya UUPA sebagai peraturan pertanahan di Indonesia dicapai dengan perjalanan panjang dengan berbagai alasan seperti tertuang dalam UUPA pada bagian “Menimbang”, yaitu :

- a. bahwa didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan

- dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
 - d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.
 - e. Dengan alasan tersebutlah maka peraturan agraria lama yang merupakan peninggalan penjajah Belanda harus diganti dengan peraturan agraria yang baru sehingga rakyat Indonesia mendapatkan kepastian hukum dibidang agraria sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia.

Berbagai Sengketa Tanah yang Terjadi di Indonesia

Semangat UUPA sangat nasionalis dan populis. Secara tegas dalam butir-butirnya dinyatakan bahwa UUPA merupakan implementasi Pasal 33 UUD 1945. Semangat nasionalis dan populis ini tentu saja merupakan hasil olah batin *the founding fathers* sebagai bagian suatu bangsa jajahan. Setelah kemerdekaan tahun 1945, mereka tak ingin bangsanya melarat dan teraniaya lagi akibat jerat penjajahan dalam bentuk apa pun termasuk penjajahan oleh bangsa sendiri. Lihatlah ketentuan dalam UUPA: hanya warga negara Indonesia yang boleh memiliki tanah—manusianya saja, korporasinya tidak. Lantas, luas kepemilikan tanah harus dibatasi agar semua kebagian dan tak ada lagi kesenjangan sosial¹⁰

Menurut Darwin Ginting¹¹, Sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya yang diselesaikan melalui musyawarah atau pengadilan. Menurutnya bahwa akar permasalahan sengketa pertanahan secara komprehensif disebabkan oleh :

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2014

¹¹ Mulia Kartiwi, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah*, Res Nullius Law Journal, Vol. 2 No. 1. Januari 2020

1. Kurang tertibnya administrasi petanahan masa lalu.
2. Ketimpangan struktur penguasaan dan kepemilikan tanah
3. Meningkatnya kebutuhan tanah sehingga harga tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah.
4. Sistem publikasi pendaftaran tanah negatif
5. Tumpang tindihnya peraturan perundangan tentang tanah
6. Masih banyaknya terdapat tanah terlantar
7. Kurang cermatnya notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya.
8. Belum terdapat persamaan persepsi atau interpretasi para penegak hukum khususnya hakim terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
9. Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

Beberapa kasus sengketa tanah di Indonesia yang dapat dianalisa, apa yang menjadi penyebab sengketa tanah tersebut dapat terjadi. Beberapa sengketa tanah yang baru-baru saja terjadi, yaitu :

1. Kasus sengketa tanah Matoa tahun 2021 (Gatra.com)

Proses hukum dari sengketa lahan Matoa Golf & Country House, Jakarta Selatan, yang melibatkan PT Saranagraha Adisentosa dengan Induk Koperasi Angkatan Udara (INKOPAU). Suryadi yang merupakan mantan direktur PT Saranagraha Adisentosa 2001-2004, menyebut jangka waktu kerja sama dalam pengelolaan lahan Matoa Golf seharusnya berjalan selama 30 tahun sejak 1996, yang berarti akan berakhir pada 2026. Namun, terdapat Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 470 Tahun 1994 yang membolehkan perjanjian hanya 25 tahun saja. Meski begitu Suryadi mengatakan dalam perjanjian bersama INKOPAU ada kesepakatan untuk melanjutkan kerja sama selama lima tahun setelah menyelesaikan kontrak 25 tahun. Suryadi beralasan bahwa dalam salah satu pasal berbunyi dan akan diperpanjang selama lima tahun. Berarti berakhir lah dia di tahun 2026. Klop dengan surat kesepakatan bersama, ujar

Suryadi. Sebelumnya, pihak TNI AU menilai bahwa kerja sama antara kedua belah pihak berakhir pada 18 Maret 2021. Di bulan Maret, PT Saranagraha Adisentosa melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Hal ini dilakukan karena adanya dugaan pelanggaran perjanjian dalam pengelolaan Matoa Golf. Lahan seluas 60 hektare tersebut sedari awal memang termasuk lahan milik negara. PT Saranagraha Adisentosa bekerja sama dengan Yayasan Adi Upaya dari TNI AU pada tahun 1993 dan disubtitusikan ke Inkopau pada tahun 2008. Dari kasus ini dapat di analisa bahwa penyebab dari sengketa tersebut adalah adanya perbedaan penafsiran terhadap suatu objek yaitu perjanjian kerjasama, sehingga menyebabkan para pihak bersikeras untuk mempertahankan pendapatnya terhadap pengelolaan tanah sengketa.

2. Kasus Sengketa Tanah Salve Veritate 2021 (Jakarta, Kompas.com)

Kasus mafia tanah ini merupakan modus maladministrasi penerbitan Surat Hak Milik (SHM) Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim, di Cakung, Jakarta Timur, dengan luas tanah 7,78 hektare. Awalnya, PT Salve Veritate yang merupakan pemilik tanah kaget dan tidak terima ketika tanahnya menjadi objek sengketa karena diakui orang lain. Tanah milik PT Salve Veritate berjumlah 38 bidang tanah dengan luas total 77.582 meter persegi terletak di Kelurahan Cakung Barat Jakarta Timur yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB). Menindaklanjuti laporan kuasa hukum, Kementerian ATR/BPN akhirnya mengecek kelengkapan dokumen asli tanah atas nama PT Salve Veritate. Setelah dilakukan pengecekan, Sertifikat HGB PT Salve Veritate tidak menemukan hal-hal yang membuat tim pemeriksa menganggap bahwa proses penerbitan sertifikat tersebut di atas tidak sesuai dengan prosedur. Dari kasus ini dapat dianalisa bahwa penyebab sengketa tanah yang terjadi adalah karena adanya

mafia tanah yang menjadikan pencaplokan tanah sebagai matapencarian mereka.

3. Kasus Sengketa Tanah Pak Eko Tahun 2018 (Kompas.com)

Kasus yang dialami Pak Eko muncul pada tahun 2018 akibat sengketa tanah di Desa Sukagalih, RT 5 RW 6, Kecamatan Pasirjati, Ujungberung, Bandung. Rumah yang disewakan kepada Eko Purnomo sejak 2016 itu tertutup bangunan lain sehingga tidak ada akses jalan. Eko mencoba mengadukan masalah ini kepada Presiden Jokowi dan Ridwan Kamil yang saat itu menjabat Wali Kota Bandung. Kasus ini berlarut-larut meski tetangga Eko yang merupakan ahli waris pemilik gedung bersedia menghibahkan sebagian tanahnya untuk dijadikan jalan. Hibah yang diberikan adalah 1×6 meter persegi. Namun, menurut Eko, jalan berukuran 1x6 meter itu sudah diatur dalam sertifikat tanahnya. Analisa terhadap kasus ini, bahwa penyebab sengketa tanah yang terjadi adalah karena Data tanah yang kurang akurat dan kurang lengkap ditambah juga Data tanah yang keliru, sehingga peran pejabat pertanahan dalam mendata tanah sangat penting.

4. Kasus Sengketa Tanah Rizieq Shihab – PTPN VIII Tahun 2021 (kompas.com)

Laporan PTPN VIII telah didaftarkan dengan nomor: LP/B/0041/I/2021/Bareskrim tanggal 22 Januari 2021, dengan Muhammad Rizieq Shihab dilaporkan sebagai ulama. Dalam kasus sengketa lahan dengan PT Perkebunan Nasional (PTPN) VIII di Megamendung, Jawa Barat, Rizieq diduga menggunakan lahan tanpa izin untuk Pesantren Alam Agrokultur Syariah Markaz. Ketua Bantuan Hukum Front Pembela Islam (FPI) Sugito Atmo Prawiro pun menyesalkan laporan terhadap Rizieq. Sugito mengatakan, lahan yang digunakan untuk pondok pesantren dibeli secara sah dari penggarap dan memiliki bukti yang hitam di atas putih. Ia pun menduga, PTPN VIII sengaja mempermasalahkan lahan yang sudah lama ditelantarkan

tersebut. Bareskrim Polri mengaku sudah memeriksa semua pihak terlapor dan pelapor sudah diklarifikasi. Kasus ini masih dalam penyelidikan. Selain itu, penyidik masih memanggil dan memeriksa sejumlah saksi. Serta, pendalaman beberapa dokumen. Analisa dari kasus ini bahwa adanya ulah dari Pemohon hak atas tanah yang dilatarbelakangi kepentingan golongan atau ada indikasi politik.

5. Kasus Sengketa Tanah Alam Sutera Tahun 2020 (detik.com)

Berawal dari tersangka berinisial D berpura-pura berseteru dengan tersangka M atas tanah 45 hektare di Alam Sutera. Pada April 2020, D menggugat M secara perdata mengenai kepemilikan lahan itu. Padahal di atas lahan sudah ada warga dan perusahaan yang menempatinnya. Pada Mei 2020, M dan D kemudian bersekongkol untuk berdamai dan melakukan mediasi atas kasus sengketa tanah itu. Setelah terjadi kesepakatan damai, pada Juli 2020 komplotan mafia tanah itu mengajukan eksekusi lahan ke pihak Pengadilan. Hal ini sontak mendapat perlawanan dari warga dan perusahaan yang melapor ke Polres Metro Tangerang Kota. Dari hasil penyelidikan, berkas klaim kepemilikan atas lahan 45 hektare itu ternyata palsu. Keduanya bahkan menyertakan berkas tersebut ke Pengadilan untuk saling gugat. Para tersangka saat ini dijerat dengan Pasal 263 dan 266 KUHP tentang pemalsuan dokumen dengan ancaman 7 tahun penjara. Dari kasus ini dapat dianalisa bahwa penyebab sengketa tanah yang terjadi adalah karena adanya mafia tanah yang menjadikan pencaplokan tanah sebagai matapencaharian mereka.

D. KESIMPULAN

Dari beberapa penyebab sengketa tanah yang telah didapat, pada dasarnya masih dapat ditelaah kembali penyebab-penyebab lainnya, namun telah mewakili terhadap kasus-kasus sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia. Dari hal-hal yang telah dibahas diatas bahwa

penyebab sengketa tanah yang ada di Indonesia dimulai dari sejarah hingga kasus-kasus yang pernah terjadi di Indonesia adalah:

1. Hukum agraria di Indonesia masih bersifat dualisme yaitu Hukum Perdata dan Hukum Adat, sehingga sering muncul konflik tentang hak atas tanah, dan administrasi pertanahan yang kurang tertib;
2. Adanya perbedaan penafsiran terhadap suatu objek yaitu perjanjian kerjasama tentang pengelolaan hak atas tanah, sehingga menyebabkan para pihak bersikeras untuk mempertahankan pendapatnya terhadap pengelolaan tanah sengketa.
3. Adanya mafia tanah yang menjadikan pencaplokan tanah sebagai matapencaharian mereka.
4. Data tanah yang kurang akurat dan kurang lengkap ditambah juga Data tanah yang keliru, sehingga keseriusan pejabat pertanahan dalam mendata tanah sangat penting.
5. Adanya ulah dari Pemohon hak atas tanah yang dilatarbelakangi kepentingan golongan atau ada indikasi politik.
6. Ketimpangan struktur penguasaan dan kepemilikan tanah
7. Para penegak hukum belum mempunyai komitmen untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan secara konsekuen dan konsisten.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, 2011
- Abdul Hamid Usman, *Mencegah Sengketa Tanah*, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022
- Abdul Hamid Usman, *Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Volume 1 Nomor 2, Juni 2020
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), Jakarta, 2014
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019

- Maharani Nurdin, *Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia*, Jurnal Hukum POSITUM, Vol. 3, No. 2, Desember 2018
- Mulia Kartiwi, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah*, Res Nullius Law Journal, Vol. 2 No. 1. Januari 2020
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

Online news :

- Fakhry, <https://www.gatra.com/news-522832-hukum-sengketa-matoa-saksi-sebut-ada-klausul-perpanjang-5-tahun.html>, 15 September 2021
- Adriansyah Fadli,
<https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/24/180000821/8-pegawai-bpn-jadi-tersangka-kasus-mafia-tanah-di-cakung-apa-kata-jubir?page=all>, 24 Desember 2021
- Michael Hangga Wismabrata,
<https://regional.kompas.com/read/2018/09/15/06000071/kasus-rumah-eko-terkepung-tetangga-kian-pelik-berikut-fakta-terbarunya?page=all>, 15 September 2018
- Devina Halim,
<https://nasional.kompas.com/read/2021/02/17/12475711/duduk-perkara-sengketa-lahan-pondok-pesantren-rizieq-shihab-di-megamendung>, 17 Februari 2021
- Yogi Ernes, https://news.detik.com/berita/d-5531147/2-otak-mafia-tanah-45-hektare-di-alam-sutera-ditangkap-1-pengacara-buron?tag_from=wp_nhl 4, selasa 13 April 2021