

PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENCEGAHAN SENGKETA DAN KONFLIK PERTANAHAN DI KABUPATEN BULELENG

I Gusti Ketut Riski Suputra, Ketut Sudiatmaka, Muhamad Jodi Setianto

Universitas Pendidikan Ganesha

e-mail : riskisuputra1616@gmail.com, sudiatmaka58@gmail.com,
jodi.setianto@undiksha.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa mengenai peran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam pencegahan sengketa dan konflik pertanahan di Kabupaten Buleleng, serta mengetahui dan menganalisa mengenai faktor-faktor penyebab tingginya kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng. Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan sifat penelitian deskriptif. Adapun data dan sumber data yang digunakan yakni data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yakni teknik studi dokumen, teknik observasi, dan teknik wawancara. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah teknik *non probability sampling* dan penentuan subjeknya menggunakan teknik *purposive sampling*. Selanjutnya data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam pencegahan sengketa dan konflik pertanahan di Kabupaten Buleleng adalah melalui beberapa program kerja/rencana kerja tahunan yang rutin dijalankan serta strategi pencegahan yang berupa penguatan kerja sama dan koordinasi dengan Instansi Pemerintah, Kementerian/Lembaga, Perguruan Tinggi, APH, dan stakeholder lainnya yang terkait serta masyarakat umum. Optimalisasi sistem informasi teknologi elektronik sengketa, konflik dan perkara pertanahan untuk perencanaan, analisa kebijakan, penanganan serta pencegahan kasus pertanahan, melakukan pemetaan potensi kasus berdasarkan tipologi kasus dan dilakukan kajian ilmiah/akademis maupun kajian praktis terhadap penyebab terjadinya kasus/akar masalah serta strategi penyelesaiannya maupun pencegahan kasus baru. Sedangkan faktor-faktor penyebab tingginya kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng yaitu belum efektifnya koordinasi dan kerja sama antara Kementerian/Lembaga dan pihak terkait dalam rangka penanganan penyelesaian dan pencegahan kasus pertanahan; belum adanya mekanisme upaya pencegahan yang tepat dan efektif mengenai kasus pertanahan dalam rangka menekan angka penambahan kasus pertanahan di wilayah Kabupaten Buleleng; serta terbatasnya kewenangan institusi yang bersinggungan dengan kewenangan instansi lain. Selain itu beberapa faktor lain dari masyarakat juga dapat mempengaruhi persentase terjadinya kasus pertanahan di Kabupaten Buleleng.

Kata Kunci : pertanahan, sengketa, faktor penyebab, peran kantor pertanahan.

Abstract

This research aims to find out and analyze the role of the Buleleng Regency Land Office in preventing land disputes and conflicts in Buleleng Regency, as well as knowing and analyzing the factors that cause the high number of land dispute cases in Buleleng Regency. In this research, the type of research used is empirical legal research using descriptive research

characteristics. The data and data sources used are primary data and secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data collection techniques used are document study techniques, observation techniques and interview techniques. The sampling technique used was a non-probability sampling technique and the subject determination used a purposive sampling technique. Next, the data obtained is processed and analyzed qualitatively. The research results show that the role of the Buleleng Regency Land Office in preventing land disputes and conflicts in Buleleng Regency is through several work programs/annual work plans that are routinely carried out as well as prevention strategies in the form of strengthening cooperation and coordination with Government Agencies, Ministries/Institutions, Universities, APH, and other related stakeholders as well as the general public. Optimizing electronic technology information systems for land disputes, conflicts and cases for planning, policy analysis, handling and preventing land cases, mapping potential cases based on case typology and carrying out scientific/academic and practical studies on the causes of cases/root problems as well as resolution strategies and prevention of new cases. Meanwhile, the factors causing the high number of land dispute cases in Buleleng Regency are the ineffective coordination and cooperation between Ministries/Institutions and related parties in the context of handling the resolution and prevention of land cases; there is no appropriate and effective prevention mechanism regarding land cases in order to reduce the increase in land cases in the Buleleng Regency area; as well as the limited authority of institutions that intersect with the authority of other agencies. Apart from that, several other factors in society can also influence the percentage of land cases occurring in Buleleng Regency.

Keywords : *land, disputes, causal factors, role of the land office.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa sebagai kekayaan nasional suatu bangsa. Hal ini karena seluruh aktivitas dan kelangsungan hidup masyarakat pasti memerlukan tanah (Saputry, 2021:1). Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak dilahirkan hingga meninggal dunia, yang mana manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal saat hidup, tempat untuk melakukan pekerjaan, dan sebagai kuburan saat meninggal dunia (Wowor, 2014: 95).

Tanah dalam bahasa Inggris disebut *land* yang mana mempunyai arti yang berbeda-beda. Perbedaan arti tanah ini tergantung dari aspek kelimuan dalam mengartikannya. Dalam aspek hukum, tanah diartikan sebagai permukaan bumi, yang mana nantinya hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (Julius, 2016: 1). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah permukaan bumi atau lapisan diatas sekali, pengertian ini sejalan dengan pengertian dalam arti yuridis yaitu dalam Pasal 4 ayat (2) dinyatakan termasuk pula tubuh bumi yang ada dibawahnya air dan ruang angkasa ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah lain yang lebih tinggi.

Pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) yang menyatakan, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam konstitusi negara Indonesia tidak dinyatakan secara jelas mengenai tanah, namun dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan “bumi” dalam ketentuan tersebut mencakup mengenai pertanahan (Wowor, 2014:95).

Selanjutnya pengaturan mengenai tanah dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang diundangkan pada 24 September 1960 sebagai pengganti Hukum Agraria Kolonial baik yang bersumber dari *Agrarische Wet* (AW) 1870 maupun Buku Kedua KUH Perdata terkait bumi, air, dan ruang angkasa (Warman, 2018:1), yang mana dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa “seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”, serta dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat dan seterusnya (Sibuea, 2011: 289).

Kebutuhan atas tanah semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, kegiatan pembangunan dan kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Sejalan dengan perkembangan globalisasi, penggunaan tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, dan melakukan pekerjaan seperti bertani, namun juga dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari Bank untuk keperluan sewa menyewa dan jual beli (Sutendi, 2011:45).

Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka permasalahan, konflik ataupun sengketa yang objeknya tanah juga akan semakin banyak terjadi. Konflik pertanahan merupakan perselisihan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosiopolitis (Putri, 2016:4). Timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dari tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

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 (pihak orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan status dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Tasliman, 2021:109).

Selain itu pengertian sengketa tanah dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk penelitian dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut. Sengketa tanah juga bisa dikatakan sebagai proses intraksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang, dan juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan.

Pada prinsipnya setiap sengketa pertanahan dapat diatasi dengan norma dan aturan yang ada atau dengan kata lain dapat diselesaikan dengan peraturan yang berlaku. Bahkan terhadap sengketa pertanahan yang menyangkut aspek politik, ekonomi, sosial-kultural, dan pertahanan keamanan, tetap disiasati penyelesaiannya dengan ketentuan hukum yang ada, sebab semua peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah pada dasarnya merupakan resultante dari faktor-

faktor ekonomi, politik, sosial, budaya dan pertahanan keamanan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan perundang-undangan (Syafrizka, 2020: 235).

Sengketa dibidang pertanahan yang terjadi bisa muncul antara masyarakat dengan masyarakat, dan antara masyarakat dengan pemerintah. Adapun bentuk sengketa tanah antara sesama masyarakat seperti masalah penguasaan dan pemilikan tanah, masalah penentuan batas dan letak bidang tanah, masalah tanah ulayat. Sedangkan sengketa antara masyarakat dengan pemerintah di antaranya, kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan, ganti rugi tanah untuk kepentingan umum dan kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilakukan masyarakat yang tidak jujur dalam permohonan (Syafrizka, 2020: 235).

Menurut Maria S.W. Sumardjono, sengketa pertanahan dapat disebabkan dalam dua faktor yakni faktor hukum dan faktor nonhukum. Faktor hukum meliputi: tumpang tindih peraturan, regulasi kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit. Sementara faktor nonhukum meliputi: tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomis tanah tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap penduduk bertambah dan kemiskinan (Mahfiana, 2013:90).

Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang (widiadnyani, Windari dan Sudiatmaka, 2018: 49). Pencegahan sengketa dan konflik pertanahan merupakan salah satu bidang tugas pemerintah di bidang pertanahan. Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) saat ini disebut Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sebagai badan tunggal yang mengurus penanggulangan sengketa pertanahan, sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa, “Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan”.

Kewenangan pencegahan sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dibawah Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Ditjen VII Kementerian Agraria dan Tata Ruang merupakan suatu terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat meminimalisir perkara atau sengketa pertanahan. Hal ini diatur Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni pada Pasal 1 angka 17 yang menyebutkan: “Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Ditjen VII adalah direktorat jenderal yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan serta penanganan perkara pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Persoalan sengketa pertanahan dalam masyarakat akhir-akhir ini terlihat kian cenderung meningkat mengingat akumulasi dalam Mahkamah Agung yang berkisar antara 65% hingga 70% setiap tahun belum terhitung yang belum selesai ketika diputus pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding. Sebagian besar kasus-kasus tersebut berasal dari lingkungan peradilan umum. Disamping itu, ada juga perkara-perkara tanah yang masuk dalam lingkungan peradilan pada Tata Usaha Negara seperti tuntutan pembatalan sertifikat tanah (diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara-perkara perdata.

Tingginya permasalahan atau sengketa tanah juga terjadi di Kabupaten Buleleng Provinsi Bali. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, dalam 5 (lima) tahun terakhir yakni tahun 2018 hingga Agustus 2022 terdapat total 103 kasus sengketa tanah. Berikut data sengketa tanah di Kabupaten Buleleng yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.

Tabel 1

Data Kasus Sengketa Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

No	Tahun	Jumlah
1	2018	20 kasus sengketa tanah
2	2019	30 kasus sengketa tanah
3	2020	12 kasus sengketa tanah
4	2021	7 kasus sengketa tanah
5	2022 (per-bulan Agustus)	34 kasus sengketa tanah

Sumber: Data Tahunan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

Ditinjau dari tabel tersebut, dapat dilihat bahwa pada tahun 2019 terjadi peningkatan kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng, selanjutnya pada tahun 2020 hingga 2021 terjadi penurunan yang cukup signifikan. Namun di tahun 2022 terjadi peningkatan drastis, yang mana baru pertengahan tahun kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng sudah mencapai 34 kasus. Berdasarkan hal itu, kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng masih cukup tinggi, yang mana artinya kewenangan yang diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan belum berjalan maksimal. Menilik kondisi empiris tersebut, penelitian mengenai peran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam melakukan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan di Kabupaten Buleleng ini dirasa perlu dan memiliki nilai urgensi.

Oleh karena itu, maka dalam hal ini akan dikaji lebih lanjut mengenai Peran dari Kantor Pertanahan dalam mencegah kasus sengketa yang terdapat di Kabupaten Buleleng, sehingga dilakukan penelitian dengan judul “Peran Kantor Pertanahan dalam Pencegahan Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kabupaten Buleleng”.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini digunakan metode penelitian yuridis empiris untuk mengetahui implementasi dari peraturan-peraturan yang terkait dengan pencegahan sengketa dan konflik pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, yang menggambarkan secara nyata mengenai keadaan-keadaan atau gejala-gejala yang ada dalam masyarakat.

Dalam penelitian hukum empiris, data yang diteliti ada dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam rangka pengumpulan data primer maupun data sekunder, maka peneliti menggunakan tiga jenis teknik

pengumpulan data, yaitu teknik studi dokumen, wawancara, dan observasi. Dalam penelitian ini teknik yang digunakan untuk pengambilan sampel adalah teknik *non probability sampling*. Penerapan dari teknik *non probability sampling* dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling*.

Langkah-langkah dari analisis kualitatif dalam penelitian ini adalah data yang terkumpul diolah dan selanjutnya dikategorikan dan diklasifikasikan antara data satu dengan data yang lain, kemudian dilakukan interpretasi untuk memahami makna data dalam situasi sosial, dan dilakukan penafsiran dari perspektif peneliti serta memahami keseluruhan kualitas data. Setelah dilakukan analisis secara kualitatif kemudian data akan disajikan secara deskriptif kualitatif dan sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peranan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng Dalam Pencegahan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Kabupaten Buleleng

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, I Gede Susana, A.Ptnh. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, beliau menyampaikan mengenai tugas dan fungsinya dalam melaksanakan pemantauan dan pengawasan serta pengendalian hak atas tanah, dasar penguasaan atas tanah dan hak pengelolaan, melaksanakan penerbitan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, melaksanakan penelitian data dan inventarisasi tanah terindikasi terlantar, dan lain-lainnya. Dengan adanya Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam penyelesaian suatu sengketa hak atas tanah memegang peranan penting dan strategis dalam upaya mencegah dan atau meminimalisir timbulnya sengketa yang berhubungan dengan pertanahan (Husaen: 1997).

Pada makna sosiologis peranan merupakan sebuah tindakan yang dimiliki oleh pemangku kebijakan atau kepentingan untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai jabatan atau posisi yang diduduki. Suhardono (2016) menjelaskan bahwa "Peran merupakan seperangkat patokan yang membatasi apa perilaku yang mesti dilakukan oleh seseorang yang menduduki suatu posisi apabila bertentangan dapat menimbulkan suatu konflik peran, yang terjadi bila harapan-harapan yang diarahkan pada posisi yang diduduki tidak sesuai dengan semestinya". Peranan secara harfiah diartikan sebagai tanggungjawab yang dimiliki oleh pejabat dalam suatu masyarakat yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat. Peranan menentukan kedudukan dalam sebuah masyarakat, semakin tinggi kedudukan seseorang maka semakin luas peranannya.

Pejabat yang memiliki peranan akan memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan kontrol terhadap isu dan permasalahan yang terjadi dalam masyarakat, termasuk dalam menyelesaikan sengketa penguasaan tanah. Dalam menjalankan peranannya sebagai lembaga pencegahan sengketa dan konflik pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng memiliki beberapa program kerja/rencana kerja tahunan yang rutin dijalankan sebagai upaya pencegahan bertambahnya kasus pertanahan di Kabupaten Buleleng. Kantor Pertanahan memiliki peran yang sangat penting dalam upaya pencegahan sengketa dan konflik pertanahan. Berikut adalah beberapa peran utama Kantor Pertanahan dalam hal ini:

1. Pendaftaran dan Pencatatan Tanah:

Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran dan pencatatan tanah secara akurat. Ini mencakup memastikan bahwa semua informasi terkait kepemilikan, batas-batas lahan, dan hak-hak atas tanah dicatat dengan benar. Dengan

sistem pencatatan tanah yang baik, sengketa dapat dihindari karena adanya catatan yang jelas dan sah mengenai status kepemilikan tanah.

2. Penyediaan Informasi Publik

Kantor Pertanahan harus memberikan informasi yang mudah diakses oleh masyarakat umum tentang properti tanah dan tata cara perolehan hak atas tanah. Ini membantu masyarakat untuk memahami hak-hak mereka dan menghindari sengketa yang mungkin timbul akibat ketidaktahuan atau kebingungan mengenai status tanah.

3. Penyelesaian Sengketa

Kantor Pertanahan dapat menjadi tempat penyelesaian sengketa tanah. Mereka dapat membantu pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk menyelesaikan masalah mereka melalui mediasi atau arbitrase. Penyelesaian sengketa yang efektif dapat menghindari konflik lebih lanjut dan mempertahankan perdamaian di komunitas.

4. Pemberian Sertifikat Tanah

Kantor Pertanahan dapat mengeluarkan sertifikat tanah yang sah sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat tanah ini membantu menghindari sengketa karena adanya bukti yang kuat tentang siapa yang memiliki tanah tersebut.

5. Perencanaan Tata Ruang

Kantor Pertanahan dapat bekerja sama dengan pemerintah daerah dalam perencanaan tata ruang dan penggunaan lahan yang baik. Dengan perencanaan yang baik, konflik pertanahan yang mungkin timbul akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai atau bersaing dapat dihindari.

6. Edukasi dan Pelatihan:

Kantor Pertanahan dapat memberikan pendidikan dan pelatihan kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, tata cara perolehan hak atas tanah, dan cara menghindari sengketa. Ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya menghindari konflik pertanahan.

Pentingnya peran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam pencegahan sengketa dan konflik pertanahan tidak bisa diabaikan. Dengan sistem yang baik, pelayanan yang transparan, dan upaya edukasi yang efektif, Kantor Pertanahan dapat membantu menciptakan lingkungan yang lebih stabil dan damai dalam hal pertanahan.

Kemudian pencegahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng agar kasus sengketa konflik dan perkara (SKP) tidak terulang lagi yaitu dengan melakukan pencegahan terlebih dahulu diprioritaskan pada SKP dengan trend tertinggi, upaya tersebut berupa:

1. Memperkuat kerja sama dan koordinasi dengan Instansi Pemerintah, Kementerian/Lembaga, Perguruan Tinggi, APH, dan stakeholder lainnya yang terkait serta masyarakat umum tentunya agar dapat membangun kesadaran bersama dan penyusunan kebijakan dan pelaksanaan kegiatan pencegahan bersama;
2. Optimalisasi sistem informasi teknologi elektronik sengketa, konflik dan perkara pertanahan untuk perencanaan, analisa kebijakan, penanganan serta pencegahan kasus pertanahan;
3. Melakukan pemetaan potensi kasus berdasarkan tipologi kasus dan dilakukan kajian ilmiah/akademis maupun kajian praktis terhadap penyebab terjadinya kasus/akar masalah serta strategi penyelesaiannya maupun pencegahan kasus baru.

Dari strategi tersebut akan diperoleh efektivitas kinerja pelayanan yang ingin ditingkat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan bekerja sama dengan seluruh lapisan masyarakat, lembaga/instansi terkait guna memperoleh kualitas informasi yang baik dan akurat, kualitas pelayanan yang tepat waktu dan kinerja organisasi yang baik dan mumpuni. Bentuk kerjasama yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng sebagai salah satu strategi pencegahan terjadinya sengketa dan konflik pertanahan bersama dengan Kejaksaan Negeri Buleleng termuat dalam Keputusan Bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan Kepala Kejaksaan Negeri Buleleng Nomor: 137/SKB.UP.02.03-51.08/II/2020 dan Nomor: 257/N.1.11/Gs/02/2020 tentang Koordinasi dan Kerja Sama Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Dalam Rangka Penegakan Hukum dan Pemulihan Aset di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang.

Faktor-Faktor Penyebab Tingginya Kasus Sengketa Tanah di Kabupaten Buleleng

Pada diktum menimbang pada huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 dinyatakan bahwa:

“dengan meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan pembangunan, meningkat pula sengketa pertanahan yang disampaikan ke Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional”

Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 menyatakan:

“Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai; a. keabsahan suatu hak, b. pemberian hak atas tanah, c. pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.”

Sumber penyebab konflik pertanahan itu ada tujuh, yakni tumpang tindih kewenangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria dan menjadi tugas sektor lain (pertambangan, kehutanan, lingkungan hidup, dan lain-lain); kebijakan yang terlalu berorientasi pada pertumbuhan ekonomi tinggi dan mengabaikan keadilan dan lingkungan hidup yang berpotensi besar di masyarakat; penyusunan dan penatalaksanaan tata ruang yang mengabaikan azas-azas penggunaan tanah yang benar, rasa keadilan, keseimbangan, dan peran serta masyarakat; perubahan orientasi masyarakat bermodal kuat yang melihat potensi nilai tanah yang tinggi; pertumbuhan penduduk dan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang menimbulkan konflik kepentingan; lemahnya administrasi pertanahan; dan yang terakhir adalah adanya kombinasi dari sumber-sumber yang telah disebutkan di atas (Hambali, 2012).

Adanya kasus sengketa dan konflik pertanahan menyebabkan timbulnya beberapa dampak yang dapat mempengaruhi kestabilan pertanahan di Kabupaten Buleleng. Dampak tersebut yaitu tanah menjadi tidak produktif, pusat kegiatan ekonomi tidak bisa dibangun, dan tidak terciptanya lapangan pekerjaan karena tanahnya *idle*. Memungkin munculnya potensi kehilangan pemasukan kas negara yang bersumber dari pajak. Timbulnya persoalan sosial akibat tanah yang tidak dikuasai oleh para pihak, yang pada akhirnya di okupasi oleh masyarakat dan berdiri bangunan liar. Dampak yang paling buruk dari terjadinya kasus pertanahan yaitu terjadinya tindak pidana akibat berbenturan dengan masyarakat dan tidak jarang terjadi kekerasan di lapangan sehingga menimbulkan adanya korban jiwa.

Jika dilihat secara faktual, diagram yuridis yang mengatur masalah tanah tidak dapat diimplementasikan secara konsekuen dengan berbagai alasan sehingga menimbulkan sengketa pertanahan. Sumber konflik tanah yang ada meliputi (Rachman, 2013: 4):

1. Kontrol kepemilikan / kendali tanah yang tidak merata;
2. Perbedaan dalam penggunaan lahan pertanian dan non-pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan bagi orang-orang yang ekonominya lemah;
4. Kurangnya pengakuan dari masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat;
5. Lemahnya tawar menawar dari hak atas tanah masyarakat dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar. Maria SW Sumardjono menyebutkan beberapa akar konflik tanah, sebagai berikut:

- a. Konflik yang ditimbulkan oleh kepentingan yang terkait substantif (Contoh: hak atas sumber daya alam termasuk tanah) kepentingan pribadi, serta kepentingan psikologis.
- b. Konflik struktural yang disebabkan oleh kehidupan masyarakat yang berinteraksi atau destruktif, pengawasan kepemilikan atau distribusi sumber daya yang tidak merata, otoritas yang tidak seimbang, dan faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama.
- c. Konflik nilai disebabkan oleh perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi ide atau perilaku, Perbedaan didalam gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
- d. Konflik hubungan yang disebabkan oleh dialog yang berlebihan, persepsi yang salah, komunikasi yang buruk, dan pengulangan perilaku negatif.
- e. Konflik data yang disebabkan oleh informasi yang salah, informasi yang salah, tentang perbedaan pendapat hal-hal yang sudah biasa, interpretasi terhadap data-data yang berbeda, dan perbedaan dalam prosedur penilaian.

Berbagai aspek penyebab terjadinya konflik pertanahan, antara lain: tapal batas, pewarisan, penguasaan tanah negara, ketidak pastian hukum dalam penguasaan tanah, yang pada hakikatnya konflik pertanahan terjadi karena kurangnya lahan pertanian, dengan kata lain tidak seimbang penguasaan hak atas tanah diantara warga Negara Indonesia baik perseorangan maupun badan hukum. Di samping itu adanya alih fungsi lahan yang tidak terkendali, sehingga harga tanah yang melambung tinggi, yang berimplikasi pada semakin tingginya fungsi tanah sebagai Capital Asset (Surata, 2022).

Tentang Tapal Batas, terjadinya pergeseran batas tanah baik milik perseorangan maupun kolektif (desa). Hal tersebut terjadi karena warga desa masing-masing memiliki sebidang tanah pertanian, batasnya melewati batas desa yang bersangkutan, sehingga pada saat pendaftaran haknya dilakukan pengukuran, agar sertipikatnya menjadi satu maka batas desa yang semula digeser sedemikian mengikuti batas tanahnya sendiri, maka bergeser batas desa yang satu sedang desa yang lainnya menjadi berubah juga. Selain itu juga Pembagian waris, di Bali sering terjadi sebelum pemilik tanah meninggal dunia sudah membagikan tanahnya kepada ahli warisnya melalui “dum pamong” dengan membagi tanahnya berdasarkan ukuran perkiraan saja, setelah meninggalnya pewaris/orang tuanya, masing-masing ahli waris mendaftarkan haknya dengan mengadakan pengukuran, setelah pengukuran dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, ternyata luas tanahnya masing-masing berbeda, akibatnya terjadi perkara/konflik.

Penguasaan tanah negara, masyarakat dapat saja menguasai tanah Negara secara fisik, berdasarkan ketentuan perundang-undangan setelah dikuasai lebih dari 20 tahun dapat dipakai dasar pendaftaran Pasal 61 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Namun karena pemerintah mempunyai kepentingan lain tanah itu tidak dapat didaftarkan untuk memperoleh penguasaan secara yuridis. Ketidak pastian hukum dalam penguasaan tanah, artinya bahwa sekalipun tanah

telah dikuasai, namun status hukumnya tidak jelas karena belum didaftarkan, maka yang sering terjadi adalah pergeseran batas tanah oleh salah satu pemegang hak atas tanah yang akhirnya setelah diketahui oleh pemegang hak atas tanah yang ada disebelahnya, terjadi pengambilalihan hak penguasaan, yang kesemuanya itu akibat dari ketidak pastian penguasaan hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam wilayah hukum pertanahan Kabupaten Buleleng terdapat beberapa faktor penyebab tingginya kasus sengketa, konflik dan perkara pertanahan diantaranya yakni:

1. Belum efektifnya koordinasi dan kerja sama antara Kementerian/Lembaga dan pihak terkait dalam rangka penanganan penyelesaian dan pencegahan kasus pertanahan;
2. Belum adanya mekanisme upaya pencegahan yang tepat dan efektif mengenai kasus pertanahan dalam rangka menekan angka pertambahan kasus pertanahan di wilayah Kabupaten Buleleng;
3. Terbatasnya kewenangan institusi yang bersinggungan dengan kewenangan instansi lain.

Dari latar belakang tersebut mengakibatkan tingginya angka kasus pertanahan di Kabupaten Buleleng. Beberapa faktor yang mungkin mempengaruhi tingginya kasus pertanahan di Kabupaten Buleleng atau daerah sejenisnya meliputi:

1. Tingkat Pertumbuhan Penduduk. Kabupaten Buleleng yang mengalami pertumbuhan penduduk yang cepat dapat menyebabkan permintaan akan tanah yang lebih besar. Ini bisa memicu sengketa antara pemilik tanah yang sudah ada dan calon pembeli atau penyewa.
2. Pembangunan dan Investasi: Ketika daerah tersebut mengalami pembangunan infrastruktur dan investasi, tanah seringkali dibutuhkan untuk proyek-proyek tersebut. Proses akuisisi tanah untuk pembangunan infrastruktur bisa menjadi sumber konflik.
3. Kepemilikan Tanah yang Kabur: Kepemilikan tanah yang tidak jelas atau terdokumentasi dengan baik dapat menyebabkan konflik. Ini bisa disebabkan oleh warisan tanah yang tidak dibagi dengan jelas atau ketidakmampuan untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah.
4. Perubahan Tata Guna Lahan: Ketika tanah digunakan untuk tujuan yang berbeda atau ketika tanah pertanian berubah menjadi lahan perumahan atau komersial, hal ini dapat menyebabkan konflik antara pemilik tanah yang berbeda kepentingan.
5. Pengembangan Pariwisata: Kabupaten Buleleng, yang merupakan daerah pariwisata yang penting di Bali, mungkin mengalami konflik terkait kepemilikan tanah yang diinginkan untuk pengembangan pariwisata.
6. Ketidakjelasan Hukum Pertanahan: Masalah hukum atau kebijakan yang tidak jelas atau kontradiktif dalam hal pertanahan bisa memicu konflik. Hal ini termasuk peraturan tata ruang dan regulasi pertanahan yang mungkin tidak selaras.
7. Konflik Warisan: Konflik antara anggota keluarga atau pewaris yang berpotensi bersaing untuk kepemilikan tanah keluarga dapat menyebabkan masalah pertanahan.
8. Ketidaksetaraan Akses Informasi: Tidak semua individu atau kelompok memiliki akses yang sama terhadap informasi mengenai hukum pertanahan, proses pendaftaran, dan hak kepemilikan. Ketidaksetaraan ini dapat menghasilkan sengketa.

Faktor yang menjadi tantangan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam mencegah dan menyelesaikan konflik pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Masyarakat/kedua belah pihak disini adalah salah satu sebagai faktor yang menjadi tantangan dalam pencegahan maupun penyelesaian, karena peran masyarakat/kedua belah pihak yang sangat menentukan dalam keberhasilan Kantor Pertanahan dalam melakukan pencegahan dan penyelesaian konflik pertanahan.
- b. Payung hukum yang digunakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng adalah masih belum kuat ada lagi peraturan yang lebih tinggi dari pada payung hukum yang digunakan saat ini.
- c. Pihak Kantor Pertanahan itu sendiri, dimana permasalahan yang sering terjadi adalah adanya sertifikat lebih dari satu diatas tanah yang sama.

Selain itu ada beberapa faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam upaya pencegahan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan. Dalam mencapai tujuan mencegah dan menyelesaikan konflik pertanahan tentunya ada beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi tercapainya tujuan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Kemampuan mediator dalam menyikapi kedua belah pihak dengan serius sangat menentukan keberhasilan dalam penyelesaian sengketa/konflik pertanahan.
- b. Memanfaatkan anggaran serta penyusunan anggaran yang baik akan lebih banyak berhasil apabila ditunjang oleh penggunaan anggaran yang terarah dan dibantu oleh perencanaan-perencanaan yang matang.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dipaparkan, dapat diformulasikan simpulan sebagai berikut.

1. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam pencegahan sengketa dan konflik pertanahan di Kabupaten Buleleng yaitu, dengan adanya Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dalam penyelesaian suatu sengketa hak atas tanah memegang peranan penting dan strategis dalam upaya mencegah dan atau meminimalisir timbulnya sengketa yang berhubungan dengan pertanahan. Dalam menjalankan peranannya, Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng memiliki beberapa program kerja/rencana kerja tahunan yang rutin dijalankan serta strategi pencegahan yang berupa penguatan kerja sama dan koordinasi dengan Instansi Pemerintah, Kementerian/Lembaga, Perguruan Tinggi, APH, dan stakeholder lainnya yang terkait serta masyarakat umum. Optimalisasi sistem informasi teknologi elektronik sengketa, konflik dan perkara pertanahan untuk perencanaan, analisa kebijakan, penanganan serta pencegahan kasus pertanahan, melakukan pemetaan potensi kasus berdasarkan tipologi kasus dan dilakukan kajian ilmiah/akademis maupun kajian praktis terhadap penyebab terjadinya kasus/akar masalah serta strategi penyelesaiannya maupun pencegahan kasus baru.
2. Faktor-faktor penyebab tingginya kasus sengketa tanah di Kabupaten Buleleng yaitu belum efektifnya koordinasi dan kerja sama antara Kementerian/Lembaga dan pihak terkait dalam rangka penanganan penyelesaian dan pencegahan kasus pertanahan; belum adanya mekanisme upaya pencegahan yang tepat dan efektif mengenai kasus pertanahan dalam rangka menekan angka pertambahan kasus pertanahan di wilayah Kabupaten Buleleng; serta terbatasnya kewenangan institusi yang bersinggungan dengan kewenangan instansi lain. Selain itu beberapa faktor lain dari masyarakat juga dapat mempengaruhi persentase terjadinya kasus pertanahan di Kabupaten Buleleng.

Saran

Adapun saran yang dapat disampaikan setelah adanya kesimpulan antara lain Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng diharapkan memberikan penyuluhan dan sosialisasi/penyuluhan terkait pencegahan sengketa/konflik tidak hanya satu kali dalam satu tahun karena masih kurang efektif mengingat pencegahan lebih baik dibandingkan menyelesaikan masalah yang sudah timbul. Dalam melakukan pencegahan diharapkan supaya penertiban administrasi yang diperketat karena administrasi yang keliru merupakan salah satu penyebab timbulnya akar permasalahan pertanahan.

Bagi masyarakat diharapkan mengikuti kegiatan sosialisasi/penyuluhan yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional, supaya diketahui dan ikut serta dalam mengantisipasi terjadinya sengketa/konflik pertanahan disekitar lingkungan milik masing-masing. Selain itu juga perhatikan dokumen-dokumen penting lengkapi dan simpan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Hambali, Thalib. 2012. *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Husein, Ali Sofwan. 1997. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Julius, S. 2016. Tanah Negara. Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung.
- Mahfiana, Layyin. (2013). "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo". *Kodifikasia, Volume 7 Nomor 1*, 83-102.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1369 Tahun 2020.
- Saputry, S. E. 2021. *Penyelesaian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gowa dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah*. Skripsi (tidak diterbitkan). Makasar: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. (2011). "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali". *Negara Hukum, Volume 2 Nomor 2*, 28-306.
- Surata, I Gede. 2022. Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan. *Kertha Widya Jurnal Hukum Vol. 10 No. 2 Desember 2022*, diakses pada <https://ejournal.unipas.ac.id/> tanggal 24 September 2023
- Sutendi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syafrizka, M. F. (2020). "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang". *Soumatera Law Review, Volume 3 Nomor 2*, 234-246.
- Tasliman, Michael Timothy. (2021). "Penyusunan Pedoman Pengendalian Penguasaan Tanah di Pulau- Pulau Kecil Terluar Dalam Upaya Bela Negara". *Jurnal Pertahanan dan Bela Negara, Volume 11 Nomor 3*. 104-118
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960.

Widiadnyani, I.G.A., Windari, Ratna Artha, dan Sudiarmaka, Ketut. 2018. Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah Adat Melalui Perjanjian Dibawah Tangan Dalam Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria. *Journal Komunitas Yustitia Universitas Pendidikan Ganesha*. Volume 1 Nomor 1. 45-54

Wowor, F. A. (2014). "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah". *Lex Privatum, Volume II, Nomor 2*, 95-104.