

BAB II

KARAKTERISTIK SENGKETA PERTANAHAN DI INDONESIA

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang berperan sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Bagi sebagian besar manusia, tanah dijadikan sebagai tempat bermukim, selain itu juga sebagai sumber penghidupan seperti usaha pertanian, perkebunan, dan lain sebagainya. Oleh karena itu, tanah memiliki arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Mengingat peran tanah yang sangat krusial bagi kehidupan manusia, sehingga tidak dapat terlepas pula dari permasalahan-permasalahan yang timbul atas tanah tersebut, yaitu sengketa pertanahan.

Sebagaimana sengketa pertanahan menurut Rusmadi Murad yaitu “*sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah yang bermula dari adanya pengaduan dari suatu pihak (orang/badan) yang mendalilkan keberatan-keberatannya dan mengajukan tuntutan hak atas tanah, baik itu terhadap status tanah, prioritas, maupun terhadap kepemilikannya, yang mana itu dilakukan dengan harapan bisa mendapatkan penyelesaian secara administratif sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku*”.⁶⁰ Sehingga, sengketa pertanahan merupakan perselisihan antara individu, kelompok, organisasi, atau lembaga terkait kepemilikan tanah. Sengketa tanah dapat terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Akar permasalahan dari sengketa pertanahan itu sendiri penting untuk diidentifikasi untuk mencari jalan keluar atau solusi guna mengatasi permasalahan

⁶⁰ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa...*, Op.Cit., hlm. 22

tersebut tidak terulang kembali, serta untuk mengetahui bagaimana bentuk dari penyelesaian yang hendak dilakukan.

Sedangkan, menurut Peraturan Menteri Permen ATR/BPN tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dalam hal permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan, membaginya kedalam 2 (dua) istilah yaitu 'sengketa pertanahan' dan 'konflik pertanahan'. Dalam Pasal 1 Angka (2) "*Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas*". Kemudian dalam Pasal 1 Angka (3) "*Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas*". Sehingga, perbedaan diantara kedua istilah tersebut (sengketa pertanahan dan konflik pertanahan) adalah terletak pada implikasi atau dampak yang ditimbulkan atas permasalahan pertanahan tersebut, yang mana pada konflik pertanahan menimbulkan dampak dengan cakupan yang meluas.

Lebih lanjut, menurut Rusmadi Murad yang menjabarkan terkait faktor-faktor yang dapat menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan, yaitu:⁶¹

1. Administrasi Pertanahan Masa Lalu yang Kurang Tertib

Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah pada masa lalu, terutama terhadap tanah milik adat,

⁶¹ Rusmadi Murad, *Kebijakan Nasional...*, Op.Cit., hlm. 6

seringkali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap.

2. Peraturan Perundang-undangan yang Saling Tumpang Tindih

Kurang terpadunya antara peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agraria dan sumber daya alam dengan peraturan dibidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan, tidak jarang pula menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

3. Penerapan Hukum Pertanahan yang Inkonsisten

Dikarenakan terjadi disharmonisasi mengenai pengaturan tersebut, kemudian muncul konflik kepentingan dan konflik kewenangan maupun, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten dan ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Ditengah era reformasi terlihat kurang adanya harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakan pada kepentingan rakyat. Dari ketiga hal tersebut, supremasi hukum kurang memperoleh perhatian yang seimbang dari segenap elemen bangsa. Hal tersebut dapat dilihat dari seringnya penyelesaian masalah yang lebih mengedepankan pada dasar kekuatan baik melalui kekuatan massa, pengerahan massa dibandingkan dengan dasar peraturan yang lebih menekankan pada aspek legalitas yuridis.

4. Penegakan Hukum yang Belum Dapat Dilaksanakan Secara Konsekuen

Penegakan hukum merupakan bagian penting upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.

Dalam hal sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia dapat dikualifikasikan sebagaimana apabila ditinjau dari subyek yang bersengketa, maka sengketa pertanahan dapat kualifikasikan dalam 3 (tiga) macam yaitu :⁶²

1. Sengketa tanah antar warga;
2. Sengketa tanah antara pihak pemerintah dengan warga setempat;
3. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam.

Kemudian menurut Hasim Purba, sengketa pertanahan secara umum dikualifikasikan kedalam 3 (tiga) bentuk yaitu:⁶³

1. Sengketa Horizontal, yaitu sengketa yang terjadi antara masyarakat dengan masyarakat lainnya;
2. Sengketa Vertikal, yaitu sengketa yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah; dan
3. Sengketa Horizontal-Vertikal, yaitu sengketa yang terjadi antara masyarakat dengan pengusaha (investor) yang di *back up* oleh pemerintah (oknum pejabat) dan preman.

⁶² Universitas Gadjah Mada, *Op.Cit.*

⁶³ Hasim Purba, *Op.Cit.*, hlm. 167

Lebih lanjut menurut Maria S.W. Sumardjono yang secara garis besar mengkualifikasikan sengketa hak atas tanah kedalam 5 (lima) kelompok, yaitu:

1. Kasus-kasus yang berkenaan dengan penggarapan rakyat atas areal perkebunan, kehutanan dan lain-lain;
2. Kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*;
3. Kasus-kasus yang berkenaan dengan ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk pembangunan;
4. Sengketa perdata yang berkenaan dengan masalah tanah; dan
5. Sengketa yang berkenaan dengan hak ulayat.

Dengan demikian, dari berbagai bentuk-bentuk maupun kelompok-kelompok sengketa pertanahan yang telah disebutkan tersebut, maka dapat ditarik suatu pengkualifikasian sengketa pertanahan yang sering terjadi di Indonesia yaitu sengketa hak kepemilikan, sengketa batas tanah, sengketa tanah garapan, sengketa tanah terlantar, sengketa tanah kas desa, dan sengketa tanah ulayat. Selanjutnya, terhadap pengkualifikasian sengketa pertanahan tersebut akan dijabarkan lebih lanjut dalam penjelasan berikut.

2.1 Sengketa Hak Kepemilikan

Sertifikat dapat berperan untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum didalam sertifikat tersebut. Kecuali bagi sertifikat yang terindikasi adanya cacat data fisik, maka kekuatan hukum sertifikat tersebut akan hilang. Dalam praktiknya, masih terdapat banyak permasalahan mengenai kepemilikan sertifikat, sehingga timbul sengketa pertanahan. Sengketa tanah merupakan permasalahan yang

timbul karena adanya konflik kepentingan atas sebidang tanah atau lebih. Sengketa ini dapat melibatkan antara individu dengan individu, maupun individu dengan pihak lain seperti pemerintah atau korporasi.

2.1.1 Sengketa Antara Individu Dengan Individu

Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti otentik hak atas tanah selain mempunyai nilai dan fungsi yang sangat penting bagi orang yang memegangnya.⁶⁴ Sengketa pertanahan yang melibatkan antara sesama warga masyarakat masih sering terjadi. Dalam hal jual-beli tanah atau rumah, balik nama harus segera diurus oleh pembeli setelah rampungnya transaksi. Begitu pula apabila jika seseorang baru mendapat harta warisan berupa tanah atau rumah, maka balik nama sertifikat harus segera dilakukan. Hal ini dimaksudkan agar peralihan hak kepemilikan atas objek jual-beli tersebut tercatat serta memiliki kedudukan hukum yang jelas dan berkepastian hukum.

Jika status kepemilikan belum berubah, maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah tersebut. Risiko yang bisa timbul apabila tidak segera melakukan balik nama setelah transaksi adalah objek jual-beli tersebut berpotensi untuk dapat diklaim oleh pemilik pertama atau penjual atau pihak-pihak lain seperti ahli waris dari pemilik pertama sertifikat. Selain itu, risiko lain yang bisa timbul adalah apabila pemilik pertama atau penjual meninggal dunia atau tidak lagi

⁶⁴ D. Lubis, Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya, *Recital Review*, Vol. 3 Nomor 1, 2021, hlm. 107

bisa dihubungi maupun tidak diketahui lagi keberadaannya, maka hal yang demikian ini tentu akan menyulitkan bagi pihak pembeli.⁶⁵

Setiap kali hak milik beralih, baik dikarenakan jual beli, penukaran, atau hibah, maka harus dilakukan didepan PPAT yang merupakan sebagai badan yang memiliki kemampuan khusus dan berwenang untuk mengawasi administrasinya. Namun dalam praktiknya, seringkali terjadi hal-hal yang berada diluar kendali pemegang sertifikat ketika mereka mencoba untuk melakukan perubahan nama sertifikat sebagai pemilik properti yang baru. Hal ini sebagaimana dalam putusan-putusan pengadilan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 61/Pdt.G/2019/PN.Gsk dengan penggugat Muhammad Ali melawan tergugat Laksmida.
2. Putusan Nomor 1147/Pdt.G/2023/PN.Sby dengan penggugat Syarifuddin, S.E melawan tergugat Lily Wijaya.
3. Putusan Nomor 55/Pdt.G/2024/PN.Sby dengan penggugat M. Nasir melawan tergugat Mistri.
4. Putusan Nomor 432/Pdt.G/2024/PN.Bks dengan penggugat Petty Juli Dian Ardanti dan Yogi Sayogia melawan tergugat M. A. Sastrawidjaja dan Marijam.

⁶⁵ I. Gunawan, H. Alting, dan R. Alauddin, Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, *Khairun Law Review*, Vol. 1 Nomor 1, 2021, hlm. 38

5. Putusan Nomor 784/Pdt.G/2022/PN.Sby dengan penggugat Achmad Hoiri melawan tergugat Pudjiwati Sudjanadi.

Sebagai akibat dari proses pengalihan nama dalam sertifikat, jika pembeli tidak dapat menemukan alamat atau lokasi penjual pertama atau nama pada akta asli berada, maka penggugat akan menemui jalan buntu dan status kepemilikan hak atas tanahnya akan hilang. Akibatnya, pemilik sertifikat tanah pendatang baru tidak akan dapat memperoleh kepastian hukum hak atas tanahnya. Sehingga, timbul gugatan atas sengketa pertanahan tersebut karena pihak pembeli merasa dirugikan atas hal tersebut.

2.1.2 Sengketa Antara Individu Dengan Pemerintah

Sengketa hak kepemilikan atas tanah selain terjadi antara individu dengan individu, juga dapat terjadi antara individu dengan pemerintah. Penyebab terjadinya sengketa tanah antara individu dengan pemerintah salah satunya adanya pemaksaan proses-proses pengadaan, pengukuran dan pembebasan tanah yang dilakukan pemerintah untuk kepentingan investasi proyek-proyek pembangunan infrastruktur. Selain itu, maraknya konflik sengketa tanah antara pemerintah dengan masyarakat yang terjadi saat ini pada umumnya dilatarbelakangi oleh ketidaksamaan tujuan penggunaan tanah itu sendiri, pemerintah mengharapkan adanya tanah dapat dilakukan pembebasan lahan kemudian tanah dapat diinvestasikan sebagai interpretasi negara maju, sedangkan masyarakat mempunyai persepsi bahwa tanah dapat

dijadikan sebagai tempat untuk bermukim dan menggantungkan mata pencaharian mereka disana. Hal ini sebagaimana dalam putusan-putusan pengadilan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Sby dengan penggugat Jenny Ruslim melawan tergugat Walikota Surabaya.
2. Putusan Nomor 237 K/Pdt/2017 dengan penggugat Dra. Roikatin melawan tergugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik.
3. Putusan Nomor 977/Pdt.G/2018/PN.Sby dengan penggugat : Nurul Yaman, S.E melawan tergugat Walikota Surabaya.
4. Putusan Nomor 190/Pdt.G/2022/PN.Sby dengan penggugat Siti Muazaroh, S.Pd melawan tergugat Walikota Surabaya, Lurah Gununganyar Surabaya, dan Lurah Panjang Jiwo Surabaya.
5. Putusan Nomor 133/Pdt.G/2023/PN.Smn dengan penggugat Yuniardi Susanto dan Feny Lucita melawan tergugat Kantor Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sengketa tanah antara individu dengan pemerintah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh ketidaksebandingan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah juga karena kekhawatiran masyarakat untuk bertempat tinggal dan bekerja. Selain itu, belum lagi apabila pembebasan lahan juga berdampak pada tanah wakaf, maka proses pembebasannya akan lebih rumit serta negosiasinya akan lebih sulit meskipun secara undang-

undang telah diatur, namun kembali lagi pengetahuan perundang-undangan saat ini juga masih menjadi permasalahan utama.

Pihak pemerintah dalam membangun infrastruktur, tentunya membutuhkan lahan yang cukup banyak, baik berupa lahan kosong, area persawahan, bahkan tidak jarang juga pembangunan infrastruktur ini harus mengorbankan pemukiman warga. Hal inilah yang menyebabkan timbulnya konflik antara warga dengan pemerintah. Di Indonesia sendiri terdapat banyak konflik yang terjadi antara masyarakat dengan pemerintah berkaitan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan. Beberapa hal yang melatarbelakangi masyarakat enggan untuk menyerahkan tanahnya adalah :

- a. Warga menggunakan tanah yang dimilikinya sebagai sumber penghidupan sehari-hari;
- b. Pemerintah menggunakan tanah warga untuk pembangunan jalan tol dengan cara memberikan ganti rugi berupa uang;
- c. Warga menolak dikarenakan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah tidak sesuai dengan yang mereka inginkan;
- d. Pemerintah menerapkan sistem konsinyasi, yaitu uang ganti rugi tetap jalan dengan dititipkan di pengadilan.

2.1.3 Sengketa Antara Individu Dengan Perusahaan atau Badan Hukum

Sengketa hak kepemilikan tanah juga dapat terjadi antara individu dengan perusahaan atau badan hukum. Dalam praktiknya, masih banyak terjadi ekspansi lahan atau penguasaan tanah dalam skala besar

oleh segelintir pihak, sementara sebagian besar masyarakat, terutama petani, hanya memiliki lahan yang sangat terbatas atau bahkan tidak memiliki tanah sama sekali. Alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian juga menjadi isu yang mengkhawatirkan. Banyak lahan produktif yang beralih fungsi menjadi kawasan industri atau perumahan.

Selain itu, lemahnya pengawasan pemerintah terhadap pemberian izin Hak Guna Usaha kepada perusahaan. Hal ini tidak lepas dari kontrol sosial yang ada di pemerintahan, karena jika tidak ada kekuasaan yang mendukung tindakan pembiaran terhadap izin Hak Guna Usaha perusahaan, maka pihak perusahaan tidak akan berani melakukan pengoperasian sebuah perusahaan yang masa izin usahanya sudah berakhir (selesai). Akan ada sanksi yang diterima oleh perusahaan jika melakukan hal itu karena kontrol dan pengawasan menjadi tugas wajib dari instansi atau lembaga yang terkait dalam urusan surat menyurat, dan pemberian izin dan legalnya sebuah perusahaan. Hal ini merupakan tugas dan tanggung jawab instansi yang terkait agar tidak merugikan negara dan masyarakat yang ada dalam suatu daerah atau wilayah tertentu. Hal ini sebagaimana dalam putusan-putusan pengadilan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 1490 K/Pdt/2014
2. Putusan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Sda dengan penggugat Atik Setia Watiningsih melawan tergugat PT. BPR Intan Kita.

3. Putusan Nomor 44 PK/TUN/2000 dengan penggugat Makmur Murod melawan tergugat PT Harangganjang.
4. Putusan Nomor 662/Pdt.G/2019/PN.Sby dengan penggugat dwi hartanto melawan tergugat PT. Mahkota Berlian Cemerlang
5. Putusan Nomor 1236/Pdt.G/2021/PN.Smn dengan penggugat yusrini melawan tergugat CV. Cahaya Mentari Pratama.

Umumnya sengketa lahan yang terjadi antara masyarakat dengan korporasi terjadi karena pada saat izin Hak Guna Usaha (HGU) berakhir, pemerintah menghimbau kepada pihak perusahaan agar memberikan tanah yang tidak dikuasai oleh perusahaan untuk dibagikan kepada masyarakat, namun tidak dilaksanakan oleh pihak perusahaan karena perusahaan tetap mempertahankan tanah tersebut sebagai bagian dari tanah yang dikuasai perusahaan. Namun, masyarakat tidak terima dan melakukan pemblokiran (akses) menuju ke perusahaan. Aksi-aksi tersebut sebagai wujud dari sikap protes masyarakat terhadap perusahaan yang menolak memberikan tanah kepada masyarakat.

2.2 Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*)

2.2.1 Sengketa Tumpang Tindih Sebagian Tanah

Sertifikat tumpang tindih merupakan sertifikat pada sebidang tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya

bertindihan, baik seluruhnya maupun sebagian.⁶⁶ Adanya tumpang tindih tanah tersebut tercantum dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tumpang tindih pada sertifikat tanah merupakan permasalahan yang serius karena menyangkut tentang siapa yang seharusnya berhak atas tanah tersebut.

Penetapan batas bidang tanah harus berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Para pemegang hak atas tanah yang berbatasan yaitu para tetangga yang bersebelahan dengan tanah milik pendaftar, yaitu pada bagian kanan, kiri, depan, dan/atau belakang dari tanah tersebut. Adanya keterlibatan para tetangga yang berbatasan dengan tanah pemilik hak atas tanah, mengharuskan para tetangga yang berbatasan hadir pada saat penetapan batas bidang tanah. Ketidakhadiran para tetangga yang berbatasan menjadi salah satu faktor terjadinya sebagian bidang tanah tumpang tindih pada sertifikat tanah yang bersangkutan.

Faktor lain dari terjadinya tumpang tindih pada sebagian bidang tanah pada Sertifikat Hak Milik adalah adanya pemalsuan sertifikat tanah, dengan adanya pemalsuan sertifikat tanah tersebut membuat orang yang awam akan merasa kebingungan tentang hak atas tanah yang ia miliki. Selanjutnya, adanya pembagian hak waris yang tidak

⁶⁶ Carrissa Nurfaliza Waluya. dkk, Kepastian Hukum Terhadap Kasus Tumpang Tindih Pada Sebagian Bidang Tanah yang dikuasai oleh Dua Pihak Pemilik Sertipikat Hak Milik, *Jurnal Media Hukum Indonesia*, Vol. 2 Nomor 3, September 2024, hlm. 146

menjelaskan secara rinci mengenai penetapan batas bidang tanah yang mengakibatkannya terjadi sengketa atau tumpang tindih dari sebagian tanah yang dibagikan. Sehingga, timbul sengketa-sengketa terkait batas tanah sebagaimana putusan-putusan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 39/G/2012/PTUN.Pbr dengan penggugat Sahat Pardede melawan tergugat Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru.
2. Putusan Nomor 301 K/TUN/2000 dengan penggugat PT. Sabar melawan tergugat Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat.
3. Putusan Nomor 118/Pdt/2021/Pt.Plg dengan penggugat Rohmat melawan tergugat Asmara.
4. Putusan Nomor 74 Pk/TUN/2016 dengan penggugat Badrus Sholeh dan H. Ali Ma'rup melawan tergugat Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
5. Putusan Nomor 70 Pk/TUN/2015 dengan penggugat Abd. Rahman Rajaf dan Huseng Setiawan melawan tergugat Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Penyelesaian sengketa mengenai sertifikat hak milik, apabila tumpang tindih terjadi karena adanya kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan koreksi terhadap data dan menerbitkan sertifikat yang baru. Pengukuran ulang juga dapat dilakukan untuk memberikan kepastian kepada seluruh

pihak yang berkaitan dan menyelesaikan sengketa yang sedang terjadi, pengukuran dapat dilakukan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan serta tidak adanya sertifikat yang pada sebagian tanahnya mengalami tumpang tindih. Selanjutnya, apabila tumpang tindih terjadi karena warisan tanah yang tidak dibagi dengan jelas, maka ahli waris dapat menyelesaikannya melalui musyawarah dan membuat perjanjian tertulis tentang pembagian tanah.

2.2.2 Sengketa Tumpang Tindih Seluruh Tanah / Sertifikat Ganda

Secara umum, sertifikat yang mengalami cacat hukum dapat dibagi ke dalam 3 (tiga) jenis, yaitu :⁶⁷

a. Sertifikat Palsu

Sertifikat dinyatakan palsu apabila data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah;

b. Sertifikat Asli Tapi Palsu

Sertifikat dinyatakan asli tapi palsu apabila sertifikat yang secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu; dan

⁶⁷ Rusman, dkk, Dilema Kepemilikan Sertipikat Ganda: Kasus Kontroversial Obyek Tanah, *Jurnal Litigasi Amsir*, Vol. 11 Nomor 23, Mei 2024, hlm. 322

c. Sertifikat Ganda

Sertifikat dinyatakan sebagai sertifikat ganda apabila suatu sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian, satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya.

Akibat dari terbitnya sertifikat ganda adalah dapat menimbulkan sengketa perdata antar para pihak. Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat menjadi ganda, yaitu sertifikat dimaksud tidak dipetakan didalam peta pendaftaran tanah, atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum adanya peta tunggal. Selain itu, penyebab sertifikat ganda dapat terjadi, antara lain :

- a. Kesalahan pemilik tanah dalam pengelolaan dan pemantauan tanah mereka;
- b. Kesalahan dalam pengukuran atau penelitian lapangan;
- c. Kesengajaan pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sudah ada;
- d. Kelemahan lembaga badan pertanahan nasional;
- e. Kurangnya basis data tanah yang terdaftar atau belum terdaftar;
- f. Kurangnya data valid di tingkat pemerintah setempat, kelurahan, atau desa; dan
- g. Ketiadaan peta pendaftaran tanah, surat bukti atau pengaduan yang tidak valid atau palsu.

Penyelesaian sertifikat ganda dapat dilakukan melalui musyawarah atau mediasi di luar pengadilan, dan jika tidak berhasil, maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini sebagaimana dalam putusan-putusan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 44/Pdt.G/2016/PN.Dmk dengan penggugat Mundakkirin melawan tergugat Edy Budy Santoso.
2. Putusan Nomor 170 K/Pdt/2017 dengan penggugat hamzah melawan tergugat Harjanto Jasin, Halim Hermawan, dan Hadi Jasin.
3. Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dengan penggugat Paulus Bundu melawan tergugat H. Muslimin.
4. Putusan Nomor 490/Pdt.G/2018/PN.Dps dengan penggugat Sahariah melawan tergugat I Ketut Diarka.
5. Putusan Nomor 309 PK/Pdt/2021 dengan penggugat Biantoro Sudargo melawan tergugat Harry Jansjah Limantara.

Munculnya sertifikat ganda dalam kasus-kasus tersebut timbul karena para pihak selaku pemilik hak atas tanah melakukan pengaduan dan keberatan sebagai pihak yang dirugikan dengan munculnya sertifikat pada obyek yang sama dengan nomor yang sama tetapi pengeluaran tanggal yang berbeda tahun, sedangkan untuk surat ukur/gambar situasi dengan nomor dan tanggal yang sama, serta luas tanah yang sama. Para pemegang pemilik hak atas tanah merasa

dirugikan sehingga terjadilah sengketa atas sertifikat ganda atau tumpang tindih batas tanah secara keseluruhan.

2.3 Sengketa Tanah Garapan

Sengketa tanah garapan seringkali menjadi masalah kompleks yang membutuhkan penyelesaian yang tepat dan komprehensif. Sengketa tanah garapan terjadi ketika terdapat perselisihan mengenai kepemilikan atau penggunaan tanah yang diolah oleh pihak ketiga tanpa izin dari pemilik sah. Sengketa semacam ini dapat melibatkan berbagai pihak, termasuk pemilik tanah, penggarap, dan otoritas terkait.

Tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah atau belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan dan dimanfaatkan oleh pihak lain, baik dengan persetujuan atau tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Istilah tanah garapan tidak dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan peraturan perundang-undangan tidak menentukan khusus mengenai perolehan suatu tanah garapan. Sehingga, peraturan perundang-undangan tidak mempunyai standar tertentu dalam memperoleh suatu tanah garapan, maka dalam memperoleh tanah garapan apakah harus dengan persetujuan atau tanpa persetujuan dari pihak yang berwenang.

Mayoritas pemohon tanah garapan adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatarbelakang ekonomi lemah. Disamping itu, tanah juga bisa diberikan kepada penduduk yang telah lama mendiami dan mengerjakan suatu bidang tanah yang merupakan tanah negara yang berada

di suatu kawasan tertentu. Tanah garapan yang sudah dilekati dengan sesuatu hak, jika hak tersebut adalah hak milik tentunya tidak bisa didaftarkan menjadi hak milik oleh penggarap karena sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) UUPA “*hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh*”. Namun, kecuali untuk hak milik tanah tersebut yang sudah jatuh kepada negara sesuai dengan Pasal 27 huruf a Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara dikarenakan pencabutan hak berdasarkan Pasal 18, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan, dan/atau karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

Peralihan hak tanah garapan berhubungan dengan menggarap atau izin menggarap, status obyek yang diperjanjikan akan menimbulkan permasalahan tersendiri, hal tersebut dikarenakan cara peralihan hak atau izin menggarap, dengan memohonkan kembali kepada pihak yang berwenang untuk dialihkan hak menggarap atau izin menggarap. Apabila status obyek diperjanjikan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Masalah tanah garapan seringkali terjadi persengketaan dalam lingkungan masyarakat. Hal ini sebagaimana dalam putusan-putusan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 537 K/Pdt/2011 dengan penggugat Nila Kesuma melawan tergugat Merawaty, Sri Hayati, Mariani, Sofyan Hadi, Rahmadsyah dan Machdian Agus.
2. Putusan Nomor 1150 K/Pdt/2018 dengan penggugat Sunyoto melawan tergugat Ir. Abdul Wahab Asjari dan Rainold Bin Rainir.

3. Putusan Nomor 373/Pdt.G/2021/PN.Cbi dengan penggugat Yendra Jong melawan tergugat Kepolisian Republik Indonesia dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
4. Putusan Nomor 425/Pdt/2021/PT.Bdg dengan penggugat Sunyoto melawan tergugat Syaften Zaidt alias Caca dan Sugito.
5. Putusan Nomor 146/Pdt.G/2012/PN.Dpk dengan penggugat Naalih melawan tergugat Rachmawatie Achmad Mc.Combs, Drs. Kartama, dan R. Roro Susanti.

Sengketa tanah garapan merupakan konflik yang seringkali terjadi antara pemilik tanah dan pihak yang menggarap tanah tanpa memiliki hak kepemilikan resmi. Hal yang demikian itu menimbulkan perselisihan ketika pemilik tanah asli ingin mengambil kembali lahannya atau ketika penggarap merasa memiliki hak atas tanah yang telah mereka olah. Sengketa tanah garapan biasanya disebabkan oleh kurangnya dokumen kepemilikan, tumpang tindih hak atas tanah, perubahan status tanah, dan komunikasi yang buruk antara pemilik tanah dengan penggarap lahan. Ketidakjelasan mengenai hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat memperburuk konflik.

Selain itu, tingkat pendidikan yang rendah juga menjadi kendala dalam pemahaman isu sengketa. Kemudian, kedisiplinan dalam mengikuti proses penyelesaian dan ketidakjelasan batas tanah seringkali menyulitkan penyelesaian. Ditambah lagi adanya intervensi dari pihak ketiga, seperti keluarga yang mempengaruhi keputusan yang dapat semakin memperburuk

situasi. Oleh karena itu, sangat penting untuk kesadaran dan partisipasi aktif semua pihak untuk mencapai penyelesaian yang efektif.

2.4 Sengketa Tanah Terlantar

Tanah terlantar adalah tanah hak, tanah hak pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan dasar penguasaan atas tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Prinsipnya, secara hukum setiap pemegang hak, pemegang hak pengelolaan, dan pemegang dasar penguasaan tanah wajib mengusahakan, mempergunakan, memanfaatkan, dan/atau memelihara tanah yang dimiliki atau dikuasai. Apabila dipandang dari sisi secara hukum, jika kewajiban itu tidak dijalankan, maka konsekuensinya adalah tanah tersebut menjadi objek penertiban tanah terlantar. Sedangkan, dari sisi lain, tanah terlantar juga berpotensi dikuasai oleh warga, baik dalam jangka pendek maupun selama bertahun-tahun.

Potensi besar sengketa muncul apabila tanah terlantar dibiarkan puluhan tahun didiami oleh warga yang tidak berhak. Hak atas tanah yang dimiliki seseorang atau suatu korporasi tidak menghalangi orang lain mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah. Pada dasarnya penelantaran tanah dinilai tidak baik, dan secara hukum dapat menghapuskan hak seseorang atas tanah.

Dalam banyak kasus, tanah terlantar yang kemudian ditempati oleh warga selama bertahun-tahun biasanya berasal dari Hak Guna Usaha (HGU). HGU yang tidak diperpanjang kembali akan menjadikan status tanah tersebut

menjadi tanah negara. Seringkali warga menempati tanah bekas HGU tersebut dan dibiarkan selama berpuluh-puluh tahun. Dalam kasus semacam ini, maka timbul pertanyaan yaitu sudah berapa lama warga menempati tanah terlantar tersebut, karena hal tersebut menjadi dasar untuk menentukan keabsahan menempati tanah. Dengan kata lain, apakah mereka memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah bekas HGU bukan satu-satunya yang dapat dikualifikasi sebagai tanah terlantar. Demikian pula terhadap tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Pengelolaan, dan tanah berdasarkan Dasar Penguasaan Tanah. Tanah hak milik bisa menjadi objek penertiban tanah terlantar apabila ada kesengajaan tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan, dan/atau tidak memeliharanya, sehingga dikuasai oleh masyarakat serta menjadi wilayah perkampungan, dikuasai oleh pihak lain secara terus menerus selama 20 tahun tanpa ada hubungan hukum dengan pemegang hak, dan/atau fungsi sosial hak atas tanah tidak terpenuhi, baik pemegang hak masih ada maupun sudah tidak ada. Hal yang demikian itu sebagaimana yang terjadi dalam perkara-perkara yang telah diputus secara *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 138 PK/TUN/2014 dengan penggugat PT. Pasetran Wanarattindo melawan tergugat Kantor Pertanahan Kota Cilegon.
2. Putusan Nomor 137 PK/TUN/2016 dengan penggugat PT. Kebunaria melawan tergugat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

3. Putusan Nomor 129 PK/TUN/2012 dengan penggugat PT. Perkebunan Nusantara VIII melawan tergugat Harry Santoso, T. Lily Santoso, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.
4. Putusan Nomor 90 PK/TUN/2016 dengan penggugat PT. Mojokerto Industrial Park melawan tergugat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Putusan Nomor 268 PK/Pdt/2017 dengan penggugat Oei Halim Wibisono, S.H melawan tergugat Kepolisian Republik Indonesia dan Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk.

2.5 Sengketa Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa adalah salah satu jenis tanah desa yang digunakan untuk kepentingan umum, menambah pendapatan asli desa, dan menjalankan fungsi sosial. Tanah Kas Desa yang berupa tanah sawah biasanya diberikan kepada Kepala Desa dan para Perangkat Desa menurut jabatannya untuk dikelola sebagai upah menjalankan Pemerintahan Desa. Tanah Kas Desa juga digunakan untuk pembangunan desa dan tidak jarang disewakan kepada warga desa untuk membantu perekonomian warga desa sekaligus menambah pendapatan asli desa. Keberadaan Tanah Kas Desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa.

Selain itu, dengan adanya Tanah Kas Desa yang mempunyai hasil yang cukup baik, diharapkan dapat dipergunakan untuk membiayai segala urusan pemerintahan desa, terutama pembiayaan urusan administrasi pemerintah

desa dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. hal ini sebagaimana pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa dijelaskan bahwa “*Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah*”. Lebih lanjut masih dalam Undang-Undang Desa, pada Pasal 76 Ayat (1) menyatakan bahwa “*Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa...*”.

Kemudian, dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, pada Pasal 6 Ayat (1) “*Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa*”. Sehingga, sudah jelas bahwa sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memerintahkan agar seluruh aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.

Selain itu, dalam Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 dikatakan bahwa “*Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa*”. Kemudian dalam Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 menyatakan “*Bentuk Pemindahtanganan Aset Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf h, meliputi: (a) Tukar Menukar; dan (b) Penjualan*” serta dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 dipertegas bahwa “*Pemindahtanganan Aset Desa berupa Tanah Desa melalui Tukar Menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a terdiri dari: (a) untuk Proyek Strategis*

Nasional; (b) untuk kepentingan umum; (c) untuk bukan kepentingan umum; dan (d) untuk kepentingan Desa”.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tersebut. Serta, hak pakai Tanah Kas Desa merupakan hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukkan Tanah Kas Desa itu sendiri. Bilamana terjadi sebaliknya, maka dapat menimbulkan permasalahan dan sengketa atas tanah kas desa tersebut sebagaimana dalam putusan-putusan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 468 K/Pdt/2005 dengan penggugat Ahli Waris Nyonya Esther Petrus Haryono (Alm) melawan tergugat Pemerintah Desa Hargobinangun.
2. Putusan Nomor 485 K/Pdt/2005 dengan penggugat Kamad dan tergugat Pemerintah Desa Bagjasari.
3. Putusan Nomor 51/Pdt.G/1999/PN.Bi dengan penggugat Sutardi melawan tergugat Soemardi, Suyoto, Marjono, Sukamto, Martodiryo Tukiyo Karyosumarto, dan Sutarno.
4. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN.Lmj dengan penggugat H. Sahari melawan tergugat Muhammad Bustomi, S.Pd dan Kepala Desa Pagowan.
5. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2010/PN.Jr dengan penggugat H. Bambang Wartono, S.H melawan tergugat Drs. Sujitno.

2.6 Sengketa Tanah Ulayat

Secara umum, pengertian hak ulayat utamanya berkenaan dengan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah dalam lingkungan wilayahnya. Hubungan hukum tersebut berisi wewenang dan kewajiban. Dalam pengertian “tanah dalam lingkungan wilayahnya” itu mencakup luas kewenangan masyarakat hukum adat yang berkenaan dengan tanah, termasuk segala isinya, yakni perairan, tumbuh-tumbuhan, dan binatang dalam wilayah yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencahariannya. Pemahaman ini penting karena pada umumnya pembicaraan mengenai hak ulayat hanya di fokuskan pada hubungan hukum dengan tanahnya.⁶⁸

Hak Ulayat adalah hak penguasaan yang tertinggi atas tanah dalam hukum adat yang meliputi semua tanah yang termasuk dalam lingkungan wilayah suatu masyarakat hukum adat tertentu, yang merupakan tanah kepunyaan bersama para warganya. Hak ulayat bersifat *Magis Religius*, artinya hak ulayat merupakan tanah milik bersama, yang diyakini sebagai sesuatu yang memiliki sifat gaib dan merupakan peninggalan nenek moyang dan para leluhur kepada masyarakat adat sebagai unsur terpenting bagi kehidupan mereka sepanjang masa.⁶⁹

Dengan demikian, hak ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat yang pada hakikatnya merupakan kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat

⁶⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 170

⁶⁹ Boedi Haarsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dan Hubungan Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm. 227

hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu untuk dapat mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut demi kelangsungan hidup dan kehidupan yang secara khas timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah, secara turun-temurun, dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayahnya.

Subjek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat tertentu, bukan orang-perorangan dan bukan kepala persekutuan adat. Kepala persekutuan adat adalah pelaksana kewenangan masyarakat hukum adat, dalam kedudukannya selaku petugas masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Sedangkan, Objek hak ulayat adalah wilayah berupa lingkungan hukum tempat masyarakat hukum adat hidup, mengusahakan dan mengambil hasil untuk kehidupan sehari-hari. Kewenangan mengatur hubungan hukum pada masyarakat hukum adat dengan wilayah didasarkan pada hukum adat, yaitu norma-norma yang hidup di dalam masyarakat hukum adat yang dipatuhi dan mempunyai sanksi. Mengenai objek hak ulayat dapat dibedakan menjadi 4 (empat) bagian yaitu :⁷⁰

- a. Tanah;
- b. Air (perairan seperti kali, danau, pantai, serta perairannya);
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya); dan
- d. Binatang liar yang hidup di alam bebas.

⁷⁰ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1983, hlm. 109

Dalam prespektif hukum adat, segala sengketa yang terjadi di lingkungan masyarakat adat dapat diselesaikan melalui mekanisme musyawarah dan mufakat dengan mengedepankan nilai-nilai keadilan.⁷¹ Meskipun tanah ulayat merupakan peninggalan nenek moyang dan para leluhur dari masyarakat adat, namun masih kerap ditemui perselisihan yang menyangkut tanah-tanah adat. Hal ini sebagaimana yang ada dalam putusan-putusan pengadilan yang telah *inkracht*, antara lain :

1. Putusan Nomor 131/Pdt/2012/PT.Pdg dengan penggugat Yulinar melawan tergugat SY. DT. Bintaro Rajo, S.Km, SA. DT. Majo Sati, N. DT. Ganto Suaro, dan JP. DT. Bintaro Hitam.
2. Putusan Nomor 3609 K/Pdt/2020 dengan penggugat Abdul Arifin melawan tergugat Kharudin dan Kasmidar.
3. Putusan Nomor 30/Pdt.G/2022/PN.Bjn dengan penggugat Paini melawan tergugat Sukiran, Suparman, Sarini, dan Patrim.
4. Putusan Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Sml dengan penggugat Raimondus Rewemase melawan tergugat Paulus Lelerwain.
5. Putusan Nomor 103/Pdt/2024/PT.Kpg dengan penggugat Mansyur Ahmad melawan tergugat Maryanto Kore Mega.

Ketidajelasan garis keturunan, dimana dalam seorang ranji, terjadi kecemburuan dan permasalahan keuangan antar anggota garis keturunan, sehingga menimbulkan konflik sengketa tanah, hal inilah yang mungkin

⁷¹ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 185

menjadi akar permasalahan penyelesaian tanah adat. Sengketa tanah adat ini juga muncul disebabkan pada waktu melakukan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali dalam Kantor Pertanahan, sehingga sebenarnya hal tersebut dapat diselesaikan melalui peradilan adat. Konflik yang melibatkan masyarakat hukum adat seringkali disebabkan karena keterlambatan pemerintah untuk menyelesaikan keluhan, terutama mengenai ketidakjelasan batas-batas wilayah atau batas-batas penguasaan masyarakat hukum adat.

Dengan demikian, sengketa-sengketa pertanahan yang ada di Indonesia dapat dikualifikasikan kedalam beberapa kelompok, yaitu sengketa hak kepemilikan, sengketa tumpang tindih tanah (*overlapping*), sengketa tanah garapan, sengketa tanah terlantar, sengketa tanah kas desa, dan sengketa tanah ulayat. Apabila dicermati, maka akan diketemukan beberapa spesifikasi atau ciri khas yang menjadi karakteristik dari masing-masing beberapa kelompok sengketa pertanahan yang telah dijabarkan tersebut.

Dalam hal sengketa hak kepemilikan, timbul karena kurangnya dalam memperhatikan proses administrasi, sehingga membuat orang lain lebih mudah dalam mengklaim hak atas kepemilikan tanah tersebut. Selain itu, proses jual-beli yang tidak langsung segera melakukan balik nama sertifikat juga masih kerap mengakibatkan terjadinya sengketa hak kepemilikan. Ketidaksebandingan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat atas pembebasan lahan juga menjadi karakter utama terjadinya sengketa antara masyarakat dengan pemerintah. Serta, penyerobotan atau ekspansi lahan oleh pihak korporasi juga menjadi faktor utama terjadinya sengketa pertanahan terkait hak kepemilikan.

Dalam hal sengketa tumpang tindih (*overlapping*) merupakan sengketa yang timbul dikarenakan adanya sertifikat pada sebidang tanah yang diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan, baik seluruhnya maupun sebagian. Hal ini bisa juga dipicu adanya kemungkinan pada administrasi pertanahan yang masih kurang ketat. Selain itu, dapat juga terjadi karena adanya pemalsuan sertifikat tanah maupun karena pembagian tanah warisan tidak dibagi dengan jelas.

Dalam hal sengketa tanah garapan, terjadi ketika adanya perselisihan mengenai kepemilikan atau penggunaan tanah yang diolah oleh pihak ketiga tanpa izin dari pemilik sah. Karakteristik utama terjadinya sengketa tanah garapan sering kali berkaitan dengan 3 (tiga) hal. *Pertama*, status kepemilikan yang memuat ketidakjelasan mengenai siapa yang memiliki hak atas lahan tersebut. *Kedua*, peruntukan tanah yaitu penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam peraturan. *Ketiga*, perjanjian penyewaan atau penggarapan antara pemilik tanah dan penggarap lahan karena terjadi ketidaksepakatan dalam perjanjian.

Dalam hal sengketa tanah terlantar, utamanya muncul apabila sebidang tanah yang dengan sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara. Sehingga, kemudian tanah tersebut menjadi objek penertiban tanah terlantar atau tanah tersebut berpotensi ditempati oleh warga selama bertahun-tahun dan menjadikan status tanah tersebut menjadi tanah negara.

Dalam hal sengketa tanah kas desa, utamanya terjadi karena aktivitas jual-beli Tanah Kas Desa yang masih marak terjadi. Ketika dilakukan penjualan,

biasanya tidak sesuai harganya dan tidak sesuai pula fungsinya karena umumnya Tanah Kas Desa di tukar dengan tanah dengan berbeda persil/kelas. Selain itu, juga dapat timbul karena Tanah Kas Desa yang belum disertifikatkan atas nama pemerintah desa, maka berpotensi dapat dipindahtangankan dengan cara jual-beli tanpa sepengetahuan dan kesepakatan warga desa maupun perangkat desa.

Dalam hal sengketa tanah ulayat, utamanya terjadi karena meningkatnya permintaan tanah yang tidak sebanding dengan ketersediaan tanah. Pertumbuhan perkotaan yang pesat mengakibatkan pergeseran fungsi lahan dari pertanian atau pemukiman tradisional menuju pengembangan infrastruktur perkotaan. Ditambah kurangnya pengetahuan masyarakat adat mengenai batas-batas tanah yang dimaksud, karena beberapa dari mereka masih menggunakan batas alam sebagai patokan seperti batas sungai, batas bukit, batas batu besar, batas pohon besar dan lain sebagainya, sehingga menimbulkan batas-batas lahan yang kurang pasti.

