



Sengketa Tanah Kavling di Kawasan Senggarang Kota Tanjungpinang

Friska Flisilia¹, Nanik Rahmawati², Siti Arieta³

^{1,2,3} Universitas Maritim Raja Ali Haji

Received: 27 November 2023
Revised: 08 Desember 2023
Accepted: 15 Desember 2023

Abstract

Land issues are becoming increasingly complex. The reason is the limited land conditions along with the increasing population, causing land prices to increase rapidly with the changing conditions that occur. In reality, land disputes are generally land between individuals, legal entities or institutions that have socio-political influence and the causes of land disputes are very diverse, usually the reason is unclear land certification procedures, negligence in land management itself, so that it leads to a conflict. This research aims to know and understand the Conflict of Plot Land Disputes in the Senggarang area of Tanjungpinang City. This research uses a qualitative approach. Data collection techniques in this study used observation, documentation and interviews using Snowball Sampling techniques in accordance with predetermined informants. This research uses Lewis Coser's Conflict theory which focuses on the causes of conflict and forms of conflict. In the land dispute that occurred in the Senggarang area, there was land ownership which was claimed by two parties with the same land location, the easy transfer of land rights, especially the sale and purchase of land lots, indicating the lack of knowledge of the local community and the absence of supervision by the government regarding the transfer of land to other parties. The conclusion in this research is that there are indications of land dispute conflicts.

Keywords: *plot land, dispute, community*

(*) Corresponding Author: friskafli99@gmail.com

How to Cite: Flisilia, F., Rahmawati, N., & Arieta, S. (2023). Sengketa Tanah Kavling di Kawasan Senggarang Kota Tanjungpinang. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10426890>.

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting dan merupakan bagian komponen dalam kehidupan manusia (Badrid Hadriyanto, 2005:3). Tanah yaitu sebuah benda yang mempunyai nilai ekonomis untuk masyarakat Indonesia yang memberikan rasa ketentraman sekaligus permasalahan dalam masyarakat serta menjadi hambatan untuk pelaksanaan pembangunan (Jhon Salindeho, 1993:23).

Dalam kehidupan beradat di Papua, tanah adat bukanlah tanah bebas. Menurut ajaran adat dari setiap masyarakat suku di Papua, mereka mengakui tanah adat sebagai kepemilikan bersama. Kepemilikan ini bersifat abadi dan melekat pada setiap anggota komunitas masyarakat dari suku-suku di Papua, sebagai tanah milik bersama yang melekat tanah adat tidak bisa dijual-belikan dan tidak dapat digantikan dengan berbagai adanya proses pembangunan pemerintah (Suroso:2019).

Sementara itu dalam masyarakat Ambon mengenal tanah sebagai tanah adat yang di kuasai oleh desa atau negeri atau hak petuaan, tanah yang dimaksud adalah "Tanah Dati" yaitu tanah yang dikuasai oleh persekutuan ataupun dikuasai individu dengan bukti kepemilikan yaitu sertifikat sebagai alas hak yang sah (Novyta Uktolseja, 2013).

Menurut BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) mencatat dari tahun 2012 terdapat 4.005 kasus sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia yang belum diselesaikan. Oleh karena itu, saat ini sedang diupayakan untuk mempercepat penyelesaian kasus-kasus tersebut. Menurut Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), konflik agraria selama 2012 terjadi di sejumlah sektor. Sebanyak 90 kasus di sektor perkebunan, 60 kasus di sektor pembangunan infrastruktur, 21 kasus di sektor kehutanan, 5 kasus di sektor pertanian, dan 2 kasus di sektor kelautan dan wilayah pesisir (Ahmath Manurung, 2013).

Pada umumnya, penyebab sengketa tanah sangat beragam biasanya alasannya adalah prosedur sertifikasi tanah yang tidak jelas, kelalaian dalam pengelolaan tanah itu sendiri, sehingga mudah untuk menuntutnya dari pihak lain, dan kecerobohan yang menyebabkan gangguan dalam bisnis. Untuk mengatasi masalah ini, masyarakat biasanya mengajukan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Faktanya, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah menangani kasus pertanahan yang berindikasi keterlibatan mafia tanah. Ada banyak kasus seperti pemalsuan dokumen, perubahan batas tanah secara ilegal. Ketidakjelasan kepemilikan tanah disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya kepemilikan tanah dan kepercayaan masyarakat terhadap mafia tanah tanpa kontrak.

Berdasarkan data Komnas Hak Asasi Manusia selama lima tahun terakhir, pengaduan masyarakat yang ditujukan kepada Komnas Hak Asasi Manusia menunjukkan bahwa konflik pertanahan merupakan masalah serius dan mendesak untuk dicarikan solusinya. Area konflik seluas 2.713.369 hektar tersebar di 33 provinsi di berbagai sektor.

Tabel Data Konflik Sektor Pertanahan

No	Sektor	Jumlah Kasus
1	Perkebunan	53
2	Infrastruktur	44
3	Barang Milik Negara	41
4	Kehutanan	14
5	Pertambangan	11

Sumber : Data Komisi Nasional Hak Asasi Manusia 2019

Hasil yang didapat peneliti dengan Polres Tanjungpinang pada tahun 2021 menunjukkan bahwa menyebutkan beberapa titik yang menjadi indikasi kasus sengketa tanah di kawasan Senggarang yaitu Sungai Ladi dengan jumlah 9 kasus, Madong 7 kasus, dan Tanjung Sebauk 5 kasus dengan total keseluruhan kasus pada tahun 2021 yaitu dengan total keseluruhan sebanyak 21 kasus yang tercatat di Polres Tanjungpinang.

Berdasarkan hasil observasi peneliti setelah turun lapangan, ditemukan bahwa timbulnya konflik ini bermula dari tanah yang diperjual-belikan secara tidak jelas kepemilikannya. Tanah yang berada di kawasan Senggarang pada umumnya milik pemerintah kota Tanjungpinang, tetapi seiring berjalannya waktu tanah-tanah tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat menjadi tanah yang kavlingkan dan kemudian di perjual-belikan secara ilegal dalam bentuk tanah kavlingan oleh beberapa oknum. Hal lain menunjukkan bahwasanya ada permasalahan antara perorangan dan perorangan yang mana adanya pihak yang berkuasa terhadap tanah

tersebut, selanjutnya dijual-belian, di dalam konflik ini, yaitu adanya upaya yang dilakukan oleh pihak pembeli tanah untuk saling berebut tanah yang diklaim oleh dua pihak dengan lokasi tanah yang sama. Kondisi lain terjadi adanya usaha yang dilakukan oleh pihak penguasa untuk memperjual-belian kembali tanah-tanah yang telah dibeli oleh pembeli sebelumnya berujung pada kepemilikan tanah oleh dua pihak dengan lokasi tanah yang sama. Kemudian, hal ini menjadi *boomerang* bagi kedua pihak adanya saling mengklaim kepemilikan tanah kavlingan tersebut. Merasa dirugikan oleh pihak yang menjual tanah tersebut pembeli akhirnya meminta untuk ganti rugi dengan si penjual dengan cara pengembalian dana baik secara *cash* ataupun dicicilkan secara berangsur. Berdasarkan penjelasan di atas, hal ini penting dilakukan lebih mendalam oleh peneliti untuk mengkaji tentang bagaimana konflik sengketa tanah kavling di kawasan Senggarang Kota Tanjungpinang.

METODE

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif, yang mana objek dalam penelitian yang dimaksud peneliti yaitu beberapa masyarakat yang telah lama serta yang menempati tanah kavling di kawasan Senggarang Kota Tanjungpinang yang mengalami permasalahan konflik sengketa tanah. Lokasi penelitian ini berada di beberapa titik di kawasan Senggarang yang terindikasi terdapat adanya konflik sengketa tanah kavling yang terjadi pada kawasan tersebut. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti menggunakan triangulasi (gabungan observasi, wawancara, dokumentasi).

Dokumentasi juga menjadi faktor penunjang dalam sebuah penelitian agar penelitian tersebut dapat diuji keabsahannya. Peneliti membutuhkan materi yang berkaitan dengan konflik sengketa dari jurnal, data, dan dokumentasi berupa foto dengan beberapa masyarakat yang terkait dengan penelitian, serta data-data pendukung dari instansi pihak kepolisian, pihak kelurahan, dan pihak ATR/BPN Kepulauan Riau Tanjungpinang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejak dahulu tanah sudah menjadi sumber sengketa atau konflik dan tidak jarang menimbulkan korban berupa kerugian. Sebagai suatu gejala sosial, sengketa atau konflik tanah merupakan suatu proses interaksi antara dua atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Menurut Kepala Badan Pertahanan Nasional No.1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertahanan, sengketa pertanahan merupakan perselisihan mengenai keabsahan pemberian hak atas tanah, dan pengesahan hak atas tanah dan sertifikat hak, antara pemangku kepentingan dan pihak lain, pihak yang berkepentingan dengan kantor-kantor Administrasi Pertanahan.

1. Perebutan tanah dan tumpang tindih kepemilikan

Pertama, sengketa atau konflik tanah ini terjadi adanya perebutan atas tanah dan tumpang tindih kepemilikan pada tanah yang sama dimiliki ataupun diklaim oleh nama yang berbeda serta adanya perebutan tanah atau penyerobotan yang dimiliki oleh pihak lain.

Hal tersebut menunjukkan bahwa kawasan Senggarang semakin berkembang yang dimana dapat dilihat mulai ramainya masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan tersebut, mudahnya akses jalan, dan berdirinya beberapa kantor-kantor pemerintah serta ruko kecil, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sehingga menimbulkan beberapa masalah yang ditemukan pada masyarakat, yakni adanya beberapa oknum yang menjual-belikan tanah ke masyarakat dengan harga murah yang tidak disertai dokumen pendukung sehingga menimbulkan konflik yang mempermasalahkan hak kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki, yang mana tanah tersebut telah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk tempat tinggal, tempat ibadah, maupun ladang. Tidak jarang juga bangunan yang telah dibuat tersebut melebihi batas yang tidak sesuai sehingga terjadilah konflik seperti cekcok dan adu mulut antar kedua belah pihak hingga membuat hubungan antara kedua belah pihak terpecah. Jika dikaitkan dengan teori konflik yang dijelaskan oleh Lewis Coser mendefinisikan konflik sosial sebagai perebutan nilai dan klaim atas status, kekuasaan dan sumber daya yang langka. Artinya terdapat masalah konflik sengketa tanah yang berada di kawasan Senggarang tersebut disebabkan atas yaitu kepemilikan tanah yang sama dan adanya perebutan atas tanah yang berujung pada sengketa tanah.

2. Praktik Jual-Beli Tanah Yang Tidak Melibatkan Pihak Berwajib

Kedua, praktik jual-beli tanah yang tidak melibatkan pihak berwajib dalam transaksi tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual-beli tanah di bawah tangan. Praktik jual-beli tanah ini biasanya melalui akta di bawah tangan yang dilakukan hanya dengan dibuktikan oleh selembur kuitansi yang ditandatangani kedua pihak atau berupa surat pernyataan jual-beli yang dibuat oleh Kepala Desa dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan saksi.

Praktik jual-beli tanah yang terjadi di kawasan Senggarang dilakukan oleh RT/RW ataupun orang lama yang telah menguasai daerah di Senggarang dengan menggunakan surat atas hak yang mereka buat sendiri dengan beberapa saksi, tetapi faktanya tanah yang diperjual-belikan tersebut kenyataan masih dimiliki oleh pihak yang membeli sebelumnya. Sehingga hal tersebut menunjukkan terjadinya ketimpangan kepemilikan tanah di atas tanah yang sama serta masih adanya beberapa masyarakat yang mengabaikan tentang peralihan hak suatu aset kepada seseorang sehingga menimbulkan terjadinya konflik yang bersangkutan.

Secara komprehensif pada hakikatnya konflik pertanahan yang akhirnya menjadi sengketa tanah di Indonesia disebabkan oleh kurang tertibnya administrasi pertanahan masa lalu, ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif, meningkatnya kebutuhan tanah, sehingga harga tanah tidak dapat dikendalikan karena ulah mafia tanah, peraturan perundangan saling tumpang tindih, baik horizontal maupun vertikal, demikian juga substansi yang diatur masih banyaknya terdapat tanah terlantar kurang cermat notaris dan pejabat pembuat akta (Bernhard, 2013).

3. Mudahnya peralihan hak atas tanah

Ketiga, mudahnya peralihan hak atas tanah khususnya jual-beli tanah kavling mengindikasikan minimnya pengetahuan masyarakat setempat dan tidak adanya pengawasan oleh pemerintah terkait tindakan pencegahan dan koreksi atas terjadinya pemindahtanganan tanah kavling ke pihak lain. Jual-beli tanah kavling

ini menyisakan persoalan bagi si pembeli yang di kemudian hari akan di tuntutan hak kepemilikan oleh pihak lainya.

Transaksi jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh beberapa pihak hingga saat ini pada kenyataan dilakukan oleh beberapa pihak. Mudahnya akses untuk pengalihan tanah dikawasan tersebut membuat beberapa oknum memanfaatkan peluang tersebut untuk mencari keuntungan, namun faktanya hubungan si pembeli tanah dengan si penjual pada dasarnya murni sebatas transaksi jual-beli pada umumnya ada beberapa penawaran dan harga yang ditentukan dengan persyaratan yang sudah di sepakati oleh kedua belah pihak. Transaksi yang dilakukan oleh si penjual tersebut biasanya tidak disertai alas hak hanya berdasarkan kuitansi pembayaran dengan nominal yang telah ditentukan dan tanda tangan kedua belah pihak yang bersangkutan serta didamping oleh saksi-saksi yang yakni keluarga yang bersangkutan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa umumnya si pembeli sudah mengetahui bahwasan tanah kavlingan tersebut ilegal atau milik PT, tetapi mereka tetap membeli dengan beberapa faktor tersendiri ada yang karena harganya terjangkau serta ada yang dimanfaatkan untuk tempat tinggal, warung maupun ladang, pada kenyataannya tanah yang dijual-belian tersebut berujung konflik yang dimana terjadi tumpang tindih, penyerobotan, ataupun ada dua kepemilikan tanah yang dimana saling klaim atas kepemilikan tanah tersebut. Hal ini untuk memenuhi kebutuhan sumber daya, maka mereka memanfaatkan atau mengelola tanah tersebut. Di samping itu kebutuhan yang banyak, sehingga timbulnya persaingan untuk mengelola tanah semakin besar dari masalah ini kemudian menimbulkan pertentangan antara mereka dalam kepemilikan tanah. Kebijakan yang dilakukan tidak jarang menimbulkan konflik karena masyarakat merasa hak atas tanahnya dirampas. Setiap kali ada kesempatan atau setiap kali muncul ketidakpuasan manusia yang melewati batas kesabaran manusia, gerakan sosial muncul dengan sendirinya dan terwujud dalam aksi-aksi dari kesadaran kolektivitas (Sufriadi, 2011).

KESIMPULAN

Bentuk dari hasil penelitian yang dilakukan peneliti, tentang adanya sengketa tanah kavling di kawasan Senggarang Kota Tanjungpinang, dapat diambil kesimpulan konflik yang terjadi di kawasan senggarang pada dasarnya disebabkan oleh beberapa hal, yaitu pertama, kepemilikan tanah yang dimana diklaim oleh dua pihak dengan lokasi tanah yang sama. Kedua, praktik jual-beli tanah yang tidak melibatkan pihak berwajib dalam transaksi tersebut lebih dikenal dengan istilah praktik jual-beli tanah dibawah tangan. Ketiga, mudahnya peralihan hak atas tanah khususnya jual-beli tanah kavling mengindikasikan minimnya pengetahuan masyarakat setempat dan tidak adanya pengawasan oleh pemerintah terkait tindakan pencegahan terjadinya pemindahtanganan tanah kavling ke pihak lain.

REFERENSI

- Bagong, S S. (2008). *Metode Penelitian Sosial Berbagai Alternatif Pendekatan*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Dinas, K B. (2021). *Buku Analisis Statistik Sektoral*.
- Dwirianto. (2013). *Komplikasi Sosiologi Tokoh dan Teori*. UR Press. Pekanbaru.

- Nanik, R., & T. S. (2017). *Sosiologi Konflik*. UMRAH Press. Tanjungpinang.
- Nasdian. (2015). *Sosiologi Umum*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia. Jakarta.
- Polomo. (2007). *Sosiologi Kontemporer*. PT. Raja Grafindo Persabda. Jakarta.
- Ritzer. (2014). *Teori Sosiologi Modern Edisi Ketujuh* Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. Jakarta.
- Soekanto. (2015). *Sosiologi Suatu Pengantar*. PT Raja Grafindo Persada. Depok.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. CV ALFABETA. Bandung.
- Sugiyono. (2021). *Medote Penelitian Kualitatif*. CV Alfabeta. Bandung.
- Sutomo. (2015). *Masalah Sosial dan Upaya Pemecahannya*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Susan, N. (2009). *Sosiologi Konflik dan Isu-isu Konflik Kontemporer*. PT Fajar Interpratama. Jakarta.
- Wahyudi. (2021). *Teori Konflik dan Penerapannya Pada Ilmu-Ilmu Sosial*. UMMPress. Malang.
- Asri, S. (2020). *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah di Kecamatan Kanjang. Siyasatuna*, 562-570.
- Beritno, P. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangka Raya. Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* , 682-707.
- Fadhilah, N. (2011). *Sengketa Tanah Wakaf dan Strategi Penyelesaiannya. Jurnal Syariah dan Hukum*, 71-85.
- Beritno, P. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangka Raya. Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* , 682-707.
- Nainggolan, N H. (2016). *Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT.Emha Dengan Kelompok Tani Sekar Rukun di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batubara. Jurnal Mercatoria*, 19-35.
- AntaraNews,S.k.(2010).Retrieved from <https://kepri.antaranews.com/berita/14004/polisi-anggap-bpn-tanjungpinang-tidak-profesional>
- Maulana,H.(2022).<https://regional.kompas.com/read/2022/05/26/145810378/sindik-pemalsuan-surat-tanah-seluas-48-hektar-di-bintan-polisi-tetapkan?page=all>.
- Prasetio, B. (2022). Retrieved from <https://bimoprasetio.com/kilas-balik-kasus-sengketa-tanah-meruya-hati-hati-dalam-jual-beli-tanah/>
- Putra, H. S. (2021). Retrieved from <https://www.batamnews.co.id/berita-82756-polisi-ringkus-mafia-tanah-di-bintan-termasuk-kades-bintan-buyu.html>
- Saputra, T. (2022, Juli). Retrieved from Detik.com: <https://www.detik.com/sumut/hukum-dan-kriminal/d-6187507/lahan-warga-tanjung-sari-lampung-diduga-diserobot-mafia-tanah>
- Syahri, A. (2020). *jantung melayu com*. Retrieved from <https://jantungmelayu.com/2020/02/tambang-batu-di-pulau-senggarang-tanjungpinang-1853-195-an/>