

# SENGKETA TANAH PARTIKELIR

Luthvi Febryka Nola

Peneliti Bidang Hukum Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi Setjen DPR RI

Email: febi\_80@yahoo.com.

## Abstract

*This paper describes the cause, typology and settlement partikelier dispute. The causes of dispute could be related with direct and indirect partikelier land. The typology of dispute divided based on problem and actor. The settlement of dispute can be through administrative settlement, alternative dispute resolution or the courts. Administrative settlement could be applied to vertical simple dispute. While alternative dispute resolution was applied to the horizontal dispute. For vertical and triangular disputes were resolved in court.*

Kata Kunci: tanah partikelir, sengketa

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah partikelir adalah tanah eigendom dengan hak-hak pertuanan (*landheerlijke rechten*).<sup>1</sup> Tanah eigendom sendiri maksudnya adalah tanah dengan hak milik mutlak sebagaimana diatur dalam Pasal 570 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Sedangkan hak-hak pertuanan adalah hak untuk mengangkat dan memberhentikan aparat desa, menuntut adanya kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa, menarik pungutan-pungutan, mendirikan pasar, memungut biaya pembukaan jalan dan berbagai hak sederajat lainnya.<sup>2</sup>

Pemilik tanah partikelir dikenal dengan sebutan tuan tanah. Penguasaan tuan tanah atas tanah partikelir dibagi ke dalam dua konsep yaitu tanah kongsi dan tanah usaha. Tanah kongsi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh tuan tanah dan apabila di atasnya terdapat usaha atau perumahan rakyat, didasarkan kepada konsep sewa.<sup>3</sup> Sedangkan

tanah usaha adalah tanah yang tidak dikuasai secara langsung oleh tuan tanah melainkan merupakan tanah desa atau milik masyarakat adat yang di atasnya terdapat hak penduduk bersifat turun temurun.<sup>4</sup>

Terkait dengan tanah partikelir di atas tanah usaha, konsep kepemilikan oleh para tuan tanah merupakan bagian dari konsep penjajahan yang mengambil atau menguasai secara paksa tanah masyarakat. Terlebih lagi dengan adanya hak-hak pertuanan yang dimiliki oleh para tuan tanah sangat memberatkan penyewa maupun pemilik tanah dengan berbagai aturan dan pungutan yang ditetapkan secara sepihak oleh tuan tanah. Kekuasaan para tuan tanah yang begitu besar ini tentunya menyengsarakan masyarakat yang berada di kawasan tanah partikelir. Sehingga sejarah mencatat, setidaknya beberapa kerusuhan pernah terjadi, seperti kerusuhan Cikandi Udik (1845); Pondok Gedeh (1864); Bekasi (1869);<sup>5</sup> dan Ciomas (1886).<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 1 huruf a UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir.

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat 1 huruf b, *Ibid*.

<sup>3</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hal.99.

<sup>4</sup> *Ibid*.

<sup>5</sup> Marwati Djoened Poesponegoro *et.al*, *Sejarah Nasional Indonesia IV*, Jakarta: Balai Pustaka, 2008, hal.424.

<sup>6</sup> Mohammad Iskandar, *Hak-Hak Pemilikan Tanah dan Kerusuhan Sosial: Kasus Tanah Partikelir Ciomas Tahun 1886*, Laporan Penelitian UI.

Setelah Indonesia mereka, secara bertahap keberadaan tanah partikelir mulai dihapuskan. Penghapusan dilakukan karena konsep pemilikan oleh tuan tanah bertentangan dengan hak asasi manusia (HAM). Selain itu keberadaan tanah partikelir juga sangat mengganggu proses pembangunan karena berada di areal strategis dengan luas tanah yang begitu besar namun hanya dimiliki oleh segelintir orang.<sup>7</sup>

Diawali dengan penghapusan konsep kerja paksa dan pungutan oleh tuan tanah. Kemudian secara tegas tahun 1958 dilakukan penghapusan terhadap semua tanah partikelir melalui UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir (UU No. 1 Tahun 1958). Penghapusan tersebut didasarkan pada Pasal 33 UUD 1945 (saat itu berlaku UUD RIS) yang dimaknai secara imperatif sebagai perintah kepada negara supaya bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, diletakkan dalam penguasaan negara dan dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>8</sup>

Pembentuk UU No. 1 Tahun 1958 tidak sewenang-wenang menghapus tanah partikelir akan tetapi memberikan jaminan ganti kerugian kepada bekas pemiliknya. Maksud baik dari pembentuk UU No. 1 Tahun 1958 ternyata tidak mudah dalam prakteknya karena hingga kini setelah UU ini berumur lebih dari setengah abad, konflik dan sengketa berkaitan tanah partikelir masih terus terjadi. Bahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadikan sengketa atas tanah partikelir sebagai salah satu permasalahan dari delapan tipologi konflik pertanahan.<sup>9</sup>

Beberapa contoh sengketa yang terjadi terkait tanah partikelir adalah sengketa yang melibatkan PT Marba yang menguasai kurang lebih 887.591 M2 luas tanah partikelir yang berada di kawasan strategis yaitu Kemayoran,

Jakarta Pusat. Saat ini di atas tanah itu telah berdiri perkampungan, tempat ibadah, jalan bahkan ada yang telah memiliki sertifikat hak milik, HGU, HGB dan hak pakai.<sup>10</sup>

Selain itu terdapat juga konflik di wilayah Patunjang, Karawang. Konflik ini bermula dari klaim masyarakat setempat yang menyatakan bahwa mereka telah memiliki hak milik atas tanah bekas tanah partikelir di daerah tersebut. Akan tetapi kemudian secara sepihak diambil oleh penguasa orde baru dan saat ini oleh penguasa ditetapkan sebagai bagian dari kawasan hutan.<sup>11</sup> Konflik lainnya terkait putusan pengadilan terkait beralihnya gedung dan tanah kantor lama Walikota Jakarta Barat ke Yayasan Sawerigading. Padahal terdapat putusan pengadilan yang berbeda atas tanah lainnya yang masih dalam satu bagian pengelolaan tanah eks partikelir.<sup>12</sup>

Dari beberapa konflik yang terjadi, para pihak yang terlibat sengketa terlebih dahulu berusaha menyelesaikan perkara melalui mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan berupa negosiasi, mediasi atau konsolidasi. Akan tetapi sebagian besar justru tidak selesai-selesai, malah kemudian berlanjut menjadi perkara di pengadilan. Namun, ironisnya ketika perkara sudah memiliki kekuatan hukum tetappun belum tentu dapat dieksekusi.

Sengketa apabila dibiarkan berlarut-larut dapat berkembang menjadi konflik yang cenderung berdampak luas secara sosial-politik.<sup>13</sup> Contoh sengketa yang berkembang menjadi konflik adalah kasus PT Marba. Saat ini kasus PT Marba telah sampai ke DPR yang merupakan suatu lembaga politik yang dianggap memiliki

<sup>7</sup> Mirda Juniasri, *Proses Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Tanah Partikelir di Kelurahan Cipinang Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur*, Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2004, hal.10.

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009, hal.36.

<sup>9</sup> Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, 2012, hal.6-7.

<sup>10</sup> Surat BPN Jakarta Pusat No. 468/PT/P/VII/2000 tanggal 24 Juli 2000.

<sup>11</sup> Agus Pranata, "Merebut Kembali Tanah Garapan", <http://www.berdikarionline.com/kabarrakyat/20120816/merebut-kembali-tanah-garapan.html>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

<sup>12</sup> "20 Pengacara Dukung Anggota DPD, SBY Usut Kasus Kantor Lama Walikota Jakbar", <http://poskota.co.id/berita-terkini/2010/03/28/sby-usut-kasus-kantor-lama-walikota-jakbar>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

<sup>13</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

kekuatan untuk menekan BPN menyelesaikan masalah ganti kerugian.

Beberapa tulisan telah membahas mengenai tanah partikelir seperti tulisan Mirda Juniasri tentang “Proses Permohonan Hak atas Tanah Bekas Tanah Partikelir di Kelurahan Cipinang Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur”.<sup>14</sup> Mirda lebih memfokuskan tulisannya kepada proses permohonan hak. Kemudian adapula tulisan dari Edwin dalam bentuk tesis yang berjudul “Eigendom Sebagai Alat Bukti yang Kuat dalam Pembuktian Kepemilikan Tanah pada Hukum Tanah Indonesia”.<sup>15</sup> Tulisan Edwin membahas politik hukum tanah partikelir dan tanah eigendom secara umum. Sedangkan penulis dalam tulisan ini lebih menitikberatkan penulisan pada sengketa atas tanah partikelir dihubungkan dengan 4 kasus tanah partikelir yaitu kasus PT Marba, Patujang, Mbah Periok dan kantor walikota lama Jakarta Barat.

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan berkaitan sengketa atas tanah partikelir. Adapun permasalahan tersebut adalah:

1. Apakah penyebab munculnya sengketa atas tanah partikelir?
2. Bagaimana tipologi sengketa atas tanah partikelir?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa atas tanah partikelir?

## II. KERANGKA PEMIKIRAN

### A. Teori Hukum Alam

Hukum alam adalah hukum yang lahir dari hakekat kebendaan atau hakikat manusia, dari penalaran manusia, atau dari kehendak tuhan seperti: hak milik.<sup>16</sup> Hukum menurut teori

hukum alam bernilai universal yang hidup di setiap sanubari manusia, masyarakat, maupun negara serta tunduk pada batasan-batasan moral.<sup>17</sup> Moralitas tersebut kemudian yang menentukan bahwa hukum tersebut telah adil atau tidak.<sup>18</sup> Sehingga apabila terdapat hukum yang bertentangan dengan aturan-aturan hukum alam akan muncul sengketa atau anarkis dalam masyarakat.<sup>19</sup>

### B. Teori Penegakan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak, dan usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan.<sup>20</sup> Penegakan hukum dipengaruhi oleh faktor hukum itu sendiri, penegak hukum, masyarakat, budaya, sarana dan fasilitas.<sup>21</sup> Gangguan yang berasal dari hukum seperti: tidak diikuti asas-asas berlakunya hukum, belum adanya aturan pelaksana dari suatu ketentuan dalam UU dan ketidakjelasan arti kata-kata dalam peraturan, mengakibatkan kesimpangsiuran dalam penafsiran dan penerapan.<sup>22</sup> Sedangkan halangan-halangan yang dijumpai dari penegak hukum adalah:<sup>23</sup>

1. Keterbatasan kemampuan berinteraksi.
2. Tingkat aspirasi yang rendah.
3. Gairah yang terbatas untuk memikirkan masa depan sehingga kurang proyeksi.
4. Belum adanya kemampuan untuk menunda pemuasan suatu kebutuhan tertentu, terutama kebutuhan materiel.
5. Kurangnya daya inovatif dan cenderung konservatif.

<sup>14</sup> Mirda Juniasri, *Proses Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Tanah Partikelir*.

<sup>15</sup> Edwin, *Eigendom Sebagai Alat Bukti yang Kuat dalam Pembuktian Kepemilikan Tanah pada Hukum Tanah Indonesia, Analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 588/PK/Pdt./2002*, Tesis, FHUI-Magister Kenotariatan, Depok, 2012.

<sup>16</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, terjemahan dari “General Theory of Law and State” oleh Somardi, Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007, hal. 9.

<sup>17</sup> “Aliran Pemikiran Hukum: Hukum Alam”, <http://arsyadshawir.blogspot.com/2012/11/aliran-pemikiran-hukum-hukum-alam.html>, diakses tanggal 17 September 2013.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara...*, hal. 9-11.

<sup>20</sup> Y. Sri Putyatmoko, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembinaan*, Grasindo: Yogyakarta, 2009, hal.111.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004, hal.8.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal.17-18.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal.34-35.

### C. Teori Hukum Responsif

Menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick, terdapat tiga tipe hukum yaitu hukum represif, otonom dan responsif. Menurut teori hukum perkembangan, hukum represif, otonom dan responsif merupakan tahapan-tahapan evolusi dalam hubungan dengan tertib sosial dan tertib politik.<sup>24</sup>

Hukum represif adalah hukum yang digunakan untuk mengkonsolidasikan kekuasaan, mengawal otoritas, mengamankan hak-hak yang bersifat istimewa dan memenangkan kepatuhan sehingga hukum represif memunculkan diskresi pejabat yang tidak terkontrol.<sup>25</sup> Untuk mengantisipasi kelemahan hukum represif maka lahir hukum otonom yang membentuk otoritas hukum otonom dan terspesialisasi yang dapat mengklaim bahwa suatu superemasi telah memenuhi syarat sesuai kompetensi yang ditentukan.<sup>26</sup> Kemudian muncul ide untuk menyempurnakan hukum otonom dengan melahirkan tipe hukum responsif yaitu tipe hukum yang tidak hanya melahirkan hukum yang kompeten akan tetapi juga mampu memberikan keadilan yang substantif.<sup>27</sup> Keadilan substantif (*substantial justice*) merupakan keadilan yang diberikan sesuai dengan aturan-aturan hukum substantif, tanpa melihat kesalahan-kesalahan prosedural.<sup>28</sup> Keadilan substantif berarti hakim bisa mengabaikan undang-undang yang tidak memberi rasa keadilan, tetapi tetap berpedoman pada formal prosedural undang-undang yang sudah memberi rasa keadilan sekaligus menjamin kepastian hukum.<sup>29</sup>

### D. Teori Tipologi Sengketa Tanah

Tipologi berasal dari kata *typos* (yunani) dan *logy*. *Typos* berarti impresi, gambaran, bentuk, jenis atau karakter suatu objek, sedangkan *logy* merupakan ilmu yang mempelajari tentang

sesuatu.<sup>30</sup> Berdasarkan pengertian dari asal kata tipologi maka dapat disimpulkan tipologi sengketa adalah ilmu yang mempelajari tentang impresi, gambaran, bentuk, jenis dan karakter suatu sengketa. Penulisan ini cenderung menggunakan pendekatan tipologi untuk menganalisa tipe atau jenis sengketa atas tanah partikelir.

Sengketa tanah partikelir ini sangat penting untuk digolongkan atas beberapa jenis dengan tujuan untuk memudahkan menemukan upaya penyelesaian sengketa yang tepat. Tipologi sengketa tanah bukan merupakan hal baru, telah banyak penelitian sebelumnya yang membahas mengenai tipologi ini. Tipologi sengketa setidaknya dapat dibagi atas 2 penggolongan besar yaitu berdasarkan permasalahan dan berdasarkan aktor.<sup>31</sup>

Berdasarkan permasalahan, tipologi sengketa tanah dapat dilihat setidaknya dari pendapat Maria S. W. Sumardjono dan BPN. Menurut BPN ada 8 tipologi sengketa tanah, yaitu penguasaan dan pemilikan tanah; sengketa prosedur penetapan dan pendaftaran tanah; sengketa batas/letak bidang tanah; sengketa ganti rugi eks partikelir; sengketa tanah ulayat; sengketa tanah objek landreform; sengketa pengadaan tanah; dan sengketa pelaksanaan putusan.<sup>32</sup> Sedangkan menurut Maria S. W. Sumardjono, setidaknya ada 5 tipologi sengketa tanah yaitu kasus-kasus yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak rakyat; kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan; kasus yang berkenaan dengan eksekusi penyediaan tanah untuk pembangunan; sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah; dan sengketa berkenaan tanah ulayat.<sup>33</sup>

<sup>24</sup> Philippe Nonet *et al.*, *Hukum Responsif*, Bandung: Nusamedia, 2010, hal. 23.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 57.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 59.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hal. 84.

<sup>28</sup> "Antara Keadilan Substantif dan Keadilan Prosedural", diakses tanggal 19 September 2013.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Gatot Suharyanto, "Ulasan Keterkaitan Tipologi dengan Fungsi dan Bentuk-nya (Studi Kasus bangunan masjid)", [http://issuu.com/gats.id/docs/keterkaitan\\_tipologi\\_dengan\\_fungsi\\_dan\\_bentuk](http://issuu.com/gats.id/docs/keterkaitan_tipologi_dengan_fungsi_dan_bentuk), diakses tanggal 19 Agustus 2013.

<sup>31</sup> Hasil Seminar dan Lokakarya Nasional Konflik Agraria "Konflik Perkebunan: Mencari Solusi Yang Berkeadilan dan Mensejahterakan Rakyat Kecil", <http://pphafh.ub.ac.id/hasil-seminar-dan-lokakarya-nasional-konflik-agraria-konflik-perkebunan-mencari-solusi-yang-berkeadilan-dan-mensejahterakan-rakyat-kecil/>, diakses tanggal 17 September 2013.

<sup>32</sup> Lampiran 01/Juknis/D.V/2007 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

<sup>33</sup> Maria SW. Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008, hal.110.

Berdasarkan aktor yang terlibat sengketa maka terdapat tiga tipe sengketa tanah yaitu sengketa vertikal, horizontal dan segitiga. Sengketa vertikal adalah sengketa antara masyarakat dengan negara, sengketa horizontal adalah sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat sedangkan sengketa tanah segitiga adalah sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat dan negara.<sup>34</sup> Tipologi sengketa tanah ini dijadikan referensi dalam membahas tipologi sengketa atas tanah partikelir dihubungkan dengan beberapa kasus atas tanah partikelir.

### III. PEMBAHASAN

#### A. Penyebab Munculnya Sengketa Tanah Partikelir

Keberadaan tanah partikelir bermula dari kebijakan Gubernur Jenderal Belanda Herman Willem Daendles yang berinisiatif menjual tanah-tanah rakyat kepada orang-orang Cina, Arab maupun bangsa Belanda. Tanah yang dijual ini yang kemudian dikenal dengan sebutan tanah partikelir.<sup>35</sup> Namun kemudian penyerahan tanah partikelir tersebut kepada perorangan dan badan hukum malah menyulitkan penjajah Belanda sendiri karena kekuasaan tuan tanah menjadi begitu besar, sehingga memunculkan negara di dalam negara. Oleh sebab itu di akhir abad 18, dikeluarkanlah *Agrarische Wet* yang melarang gubernur jendral untuk menciptakan tanah-tanah partikelir baru.

Pada awal abad 19, berkembang pula pemikiran tentang HAM dan keadilan di Belanda. Sehingga beberapa tokoh mendorong pemerintah Belanda untuk mengurangi kekuasaan para tuan tanah, sehingga kemudian muncul kebijakan yang membatasi kekuasaan para tuan tanah. Pada tahun 1910 dan 1920, Belandapun mengeluarkan aturan untuk pembelian kembali tanah partikelir secara damai dan jika tidak bisa baru digunakan hukum acara tertentu melalui *wet S.1911-*

38; S.1912-54; S.1912-480; dan S.1912-481. Namun kebijakan pembelian terhenti karena terkendala keuangan negara.<sup>36</sup>

Setelah Indonesia merdeka, kekuasaan para tuan tanah semakin dibatasi karena konstitusi negara Indonesia yang sangat menjunjung tinggi HAM, kebebasan untuk mengeluarkan pendapat bagi masyarakat dan menentang adanya praktik kerja paksa serta pungutan-pungutan liar. Sehingga setelah Indonesia merdeka praktis hak-hak istimewa yang dimiliki oleh tuan tanah semakin berkurang dan pada akhirnya tersisa berupa hak-hak kepemilikan saja.

Kepemilikan terhadap tanah partikelir sebagian besar meliputi area yang sangat luas dan berada pada area yang strategis. Pemanfaatan oleh masyarakat banyak terhadap areal ini tentunya lebih menguntungkan dibandingkan apabila hanya dimiliki oleh segelintir pihak. Oleh sebab itu pemerintah sejak tahun 1953, berusaha melakukan pembebasan terhadap tanah-tanah partikelir. Akan tetapi proses pembebasan tanah ini mengalami hambatan karena para tuan tanah menginginkan ganti kerugian yang besar.

Tekanan untuk segera melakukan nasionalisasi terhadap tanah-tanah partikelir juga semakin meningkat seiring berkembangnya paham nasionalisasi terhadap perusahaan-perusahaan asing pada era tahun 1950-an tersebut. Sehingga akhirnya diundangkan UU No. 1 Tahun 1958 yang menghapuskan semua tanah partikelir yang ada dan menjadikannya tanah negara. Penghapusan tanah partikelir tidak hanya terhadap tanah eigendom yang memiliki hak istimewa. Akan tetapi juga terhadap tanah eigendom biasa yang jumlahnya diatas 10 bau.

Menurut UU No. 1 Tahun 1958, semua tanah partikelir hapus serentak pada saat UU ini mulai berlaku, setelah itu baru ditentukan soal ganti kerugian. Adapun proses penghapusan dimulai dengan dikeluarkannya surat keputusan Menteri Agraria (Menteri) tentang penegasan penghapusan tanah partikelir lengkap dengan

<sup>34</sup> Farkhani, "Mengenal Hak Atas Tanah dan Konflik Pertanahan di Indonesia", <http://stainsalatiga.ac.id/mengenal-hak-atas-tanah-dan-konflik-pertanahan-di-indonesia/>, diakses tanggal 19 September 2013.

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak...*, hal.17.

<sup>36</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah...*, hal.97.

luas, batas dan kepemilikannya. Setelah itu barulah ditetapkan mengenai bentuk dan besar ganti rugi.

Permasalahannya adalah penetapan luas, batas dan kepemilikan tanah sangat bergantung kepada data administrasi pertanahan yang ternyata tidak semua data benar. Akibatnya seperti yang terjadi pada PT Marba, penetapan kepemilikannya masih menggunakan data pemilik lama. Padahal tanah tersebut telah berpindah kepemilikan dan berganti nama. Akibatnya Surat Keputusan (SK) penegasan penghapusan tanah partikelier yang dikeluarkan oleh Menteri masih atas nama pemilik yang lama. Selain itu terdapat pula masalah terkait nomor *eigendom verponding* (EV) yang berbeda pada SK penegasan dengan data sebenarnya sebagai akibat mengacu kepada data administrasi pertanahan yang tidak valid. EV adalah tanda bukti pembayaran pajak atas tanah *eigendom*.<sup>37</sup>

Data administrasi pertanahan sehubungan dengan tanah partikelir zaman penjajahan memang bermasalah. Hal ini terlihat dari kasus tanah partikelir makam Mbah Periok. Makam yang berada di area seluas 5,4 hektar ini memiliki sertifikat ganda dengan kepemilikan berbeda antara pemilik tanah partikelir dengan pemilik surat izin bangunan (*Verklaring Recht Building*) yang dikeluarkan pemerintah Belanda.<sup>38</sup> Pada tahun 1987, sehubungan tanah partikelir BPN mengabulkan permohonan Hak Pengelolaan (HPL) oleh Pelindo, sedangkan atas dasar *Verklaring Recht Building* ahli waris Mbah Priok telah mengantongi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.847 pada tahun 1999.<sup>39</sup> Dampak kepemilikan ganda ini kemudian melahirkan konflik antara Pelindo dengan ahli waris Mbah Priok pada tahun 2010.

Selain itu terdapat juga permasalahan berkaitan dengan ketentuan UU No. 1 Tahun

1958 yang mengatur bahwa tanah partikelir tidak hanya tanah *eigendom* yang di atasnya terdapat hak pertuanan akan tetapi juga tanah *eigendom* yang tidak memiliki hak pertuanan yang jumlahnya diatas 10 bau. Masalah muncul karena terdapat banyak kepemilikan atas beberapa EV dimana luas masing-masing EV tidak sampai 10 bau akan tetapi jika digabungkan baru mencapai lebih dari 10 bau. Terhadap mereka tidak ada aturan yang jelas dalam UU No. 1 Tahun 1958. Menteri kemudian menafsirkan bahwa kepemilikan atas beberapa tanah EV jika berada dalam satu kompleks dan ditotalkan melebihi 10 bau termasuk sebagai tanah partikelir.<sup>40</sup>

SK penghapusan tanah partikelir oleh Menteri yang dikeluarkan bukan atas nama pemilik juga membawa masalah lain terkait proses keberatan dan permohonan ganti rugi terhadap putusan. Oleh karena SK ditujukan kepada pemilik lama sedangkan kepemilikan saat ini sudah beralih dan diperparah dengan tidak jelasnya keberadaan pemilik lama. Akibatnya tentu ketika SK dikeluarkan tidak ada keberatan dari pemilik sehingga oleh negara ditetapkan sebagai tanah tak bertuan.

Permasalahan di atas merupakan permasalahan pertanahan yang secara langsung berkaitan dengan proses penghapusan tanah partikelir. Penyebab sengketa secara langsung tersebut setidaknya ada tiga macam yaitu ketidakjelasan aturan, kurang cermatnya Menteri sebagai pejabat pembuat kebijakan dan data administrasi pertanahan yang tidak valid. Ketiga faktor ini memang termasuk faktor yang mempengaruhi penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto, khususnya dalam kasus ini berkaitan dengan masalah penghapusan tanah partikelir sehingga UU No. 1 Tahun 1958 sulit ditegakkan.

Ketidakjelasan aturan terkait aturan tentang luas tanah 10 bau yang terdiri atas beberapa EV merupakan bagian dari gangguan terhadap penegakan hukum yang berasal dari undang-undang, sehingga menimbulkan

<sup>37</sup> Rochmad Sumitro, dalam Abdurrahman, *Tebaran Pemikiran mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1985, hal. 232.

<sup>38</sup> Mutia Resty, "Sengketa Mbah Priok Karena Dua Pihak Punya Sertifikat Tanah", <http://www.tempo.co/read/news/2010/04/23/057242825/Sengketa-Mbah-Priok-Karena-Dua-Pihak-PunyaSertifikat-Tanah>, diakses tanggal 29 Juli 2013.

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah...*, hal.102.

kesimpangsiuran penafsiran. UU No. 1 Tahun 1958 tidak mengatur secara jelas mengenai posisi tanah 10 bau tersebut apakah harus dalam 1 EV atau bisa berbeda EV. Sehingga akhirnya Menteri memutuskan untuk memberikan penafsiran tersendiri bahwa 10 bau dapat juga berbeda EV selama masih dalam satu kompleks.

Kurang cermatnya Menteri dalam mengeluarkan keputusan juga merupakan sikap dari penegak hukum yang kurang berorientasi masa depan dan kurang mengumpulkan informasi. Menteri sebetulnya dapat lebih berhati-hati dengan mengecek data dengan turun langsung kelapangan dan membuat pengumuman. Akibatnya, sikap ini menjadi salah satu faktor penyebab kegagalan dari penegakan hukum penghapusan tanah partikelir. Data administrasi tanah yang tidak valid sehubungan dengan kepemilikan, luas, batas dan nomor EV juga merupakan faktor yang dapat mengganggu penegakan hukum. Data termasuk sarana yang harusnya dapat membantu penegakan hukum terkait penghapusan tanah partikelir.

Selain permasalahan yang secara langsung terdapat pula masalah yang secara tidak langsung berkaitan dengan proses penghapusan tanah partikelir, seperti: pada kasus tanah partikelir di wilayah Patunjang. Kawasan ini sebelumnya pada tahun 1954 ditetapkan bukan sebagai kawasan hutan oleh Menteri Pertanian pada waktu itu. Sehingga di atas tanah bekas partikelir ini rakyat diberikan kesempatan untuk memiliki hak milik. Setelah rakyat mendapatkan hak milik kemudian secara sepihak penguasa orde baru pada tahun 1967 memasukkan Patunjang ke dalam kawasan hutan dan pada tahun 1970 Direktur Jenderal Kehutanan mengesahkannya.<sup>41</sup>

Setelah orde baru berakhir, kepemilikan tidak otomatis dikembalikan kepada masyarakat yang memilikinya. Akan tetapi oleh penguasa saat ini ditetapkan sebagai bagian dari kawasan hutan. Penetapan kawasan ini sebagai kawasan hutan membuat hapusnya hak milik

masyarakat atas tanah pada kawasan tersebut. Kasus tanah partikelir di wilayah Patunjang ini menunjukkan permasalahan pertanahan timbul akibat perubahan politik hukum pemerintah.

Menurut teori hukum alam, hukum yang ditetapkan dengan tidak memperhatikan dan menjamin hak milik pribadi masyarakat tidak akan bertahan lama karena bertentangan dengan hukum alam dan rentan memunculkan sengketa.<sup>42</sup> Oleh sebab itu tidak mengherankan apabila kemudian muncul keberatan dari masyarakat Patunjang karena merasa hak milik atas tanah mereka direnggut secara paksa dan apabila dibiarkan dapat memicu terjadi sengketa bahkan konflik.

Masalah perwarisan juga merupakan masalah tidak langsung yang dapat menimbulkan masalah sengketa tanah partikelir. Hal ini biasanya disebabkan karena tanah partikelir merupakan tanah dengan hak milik yang sudah berumur cukup tua sehingga melahirkan penguasaan yang turun temurun. Akibatnya rentan terjadi peralihan hak yang tidak disetujui oleh semua ahli waris sehingga ketika ditetapkan sebagai tanah partikelir dan kemudian dihapuskan, gugatan dari ahli waris yang keberatan sehubungan peralihan hak dapat saja muncul. Keberatan ahli waris ini pada dasarnya bukan karena proses penghapusan tanah partikelirnya akan tetapi karena proses peralihan hak atas tanahnya. Permasalahan ini terdapat dalam kasus PT Murba, dimana tanah yang ditetapkan Menteri sebagai bagian dari ganti rugi penghapusan tanah partikelir milik PT Murba ini ternyata memiliki sengketa perwarisan. Sehingga ganti rugi terhadap PT Murba terhambat.

## **B. Tipologi Sengketa Tanah Partikelir**

Pada kasus PT Marba terlihat adanya permasalahan pemilikan tanah karena perubahan kepemilikan atas tanah tidak diketahui oleh pejabat terkait. Terdapat pula sengketa penetapan tanah sehubungan adanya surat penetapan penghapusan tanah partikelir atas nama pemilik lama. Sengketa kepemilikan dan

<sup>41</sup> Agus Pranata, "Merebut Kembali Tanah Garapan", <http://www.berdikarionline.com/kabarrakyat/20120816/merebut-kembali-tanah-garapan.html>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

<sup>42</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara...*, hal. 9-11.

penetapan tanah ini bertipe vertikal karena melibatkan pemilik baru (PT Marba) dengan pejabat terkait.

Kasus PT Marba juga berkaitan dengan masalah sengketa ganti kerugian. Sengketa terjadi ketika Menteri menetapkan ganti kerugian atas penghapusan tanah partikelir bagi pemilik baru. Ganti rugi tersebut berupa sebagian tanah partikelir lama. Ketika pemilik baru akan mengeksekusi ganti rugi tersebut, ahli waris pemilik lama mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik mereka. Akibatnya terjadi sengketa horizontal antara pemilik baru dengan ahli waris pemilik lama sehubungan masalah perdata berupa pewarisan. Sengketa tersebut berakhir di pengadilan perdata.

Pengadilan perdata memutuskan bahwa pemilik baru merupakan pemilik sah atas tanah tersebut. Namun permasalahannya pemilik baru sulit untuk melakukan eksekusi. Kesulitan eksekusi ini menandakan telah terjadi sengketa horizontal antara pemilik baru dengan penguasa tanah saat ini. Berarti yang terjadi tidak hanya sengketa ganti rugi juga sengketa putusan pengadilan.

Permasalahan lainnya adanya bagian tanah partikelir milik PT Marba yang belum mendapatkan ganti rugi hingga saat ini, sedangkan atas tanah tersebut telah berdiri bangunan dengan bukti kepemilikan baru pada pihak lainnya. Kondisi ini menciptakan konflik segitiga antara PT Marba dengan pihak ketiga terkait penguasaan tanah, serta BPN yang ikut terbawa karena belum dibayarkannya ganti kerugian atas tanah partikelir tersebut.

Sengketa terkait PT Marba masih berlanjut berkaitan dengan letak dan batas tanah. Hal ini dikarenakan adanya data yang berbeda mengenai nomor-nomor EV. Akhirnya terhadap sengketa perbedaan data ini diselesaikan melalui fatwa atau penyelesaian secara administratif internal di tubuh BPN. Terhadap permasalahan ini terlihat telah terjadi sengketa secara vertikal antara pemilik baru dengan pejabat BPN.

Kasus kedua, sengketa di wilayah Patunjang. Sengketa ini merupakan sengketa penguasaan dan pemilikan rakyat atas tanah bekas tanah

partikelir yang pada awalnya telah diserahkan pada masyarakat kemudian dicabut kembali. Tindakan secara sepihak oleh pemerintah ini merupakan pelanggaran hak-hak rakyat oleh penguasa. Oleh sebab itu saat ini sedang terjadi gugatan yang diajukan masyarakat Patunjang terhadap pemerintah. Sengketa yang terjadi ini adalah sengketa vertikal.

Kasus ketiga, sengketa tanah kantor lama walikota Jakarta Barat. Pada kasus ini terdapat putusan pengadilan yang berbeda atas tanah lainnya yang masih dalam satu bagian pengelolaan tanah eks partikelir.<sup>43</sup> Akan tetapi hakim pengadilan tentunya tidak dapat dijadikan aktor sehubungan penentuan tipologi sengketa. Hal ini dikarenakan hakim harusnya bebas dan tidak punya kepentingan sehubungan dengan kasus ini. Apabila terdapat putusan pengadilan yang berbeda berarti permasalahannya ada di proses penegakan hukum karena hakim merupakan penegak hukum.

Berdasarkan hubungan penyebab sengketa dengan teori tipologi sengketa pertanahan maka dapat digambarkan tipologi sengketa tanah partikelir dalam tabel 1.

### C. Upaya Penyelesaian Sengketa atas Tanah Partikelir

UU No. 1 Tahun 1958 memenuhi kriteria peraturan yang represif menurut Philippe Nonet dan Philip Selznick<sup>44</sup> karena tujuan pembentukannya adalah untuk menciptakan ketertiban karena kerasnya tekanan politik untuk segera menasionalisasi aset-aset asing. Peraturannya bersifat keras dan tegas karena tidak memberikan kesempatan kepada pemilik untuk menolak kebijakan penghapusan tersebut. Peraturan yang represif berpotensi memicu terjadinya sengketa karena banyak pihak yang merasa dirugikan sehubungan dengan pengaturan ini terutama pemilik tanah partikelir.

<sup>43</sup> "20 Pengacara Dukung Anggota DPD, SBY Usut Kasus Kantor Lama Walikota Jakbar", <http://poskota.co.id/berita-terkini/2010/03/28/sby-usut-kasus-kantor-lama-walikota-jakbar>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

<sup>44</sup> Philippe Nonet *et al.*, *Hukum Responsif...*, hal. 19.

Tabel 1. Tipologi Sengketa atas Tanah Partikelir

No.	Tipologi Sengketa Berdasarkan Permasalahan	Tipologi Sengketa Berdasarkan Aktor		
		Sengketa Vertikal	Sengketa Horizontal	Sengketa Segitiga
1.	Sengketa batas atau letak bidang tanah	√		
2.	Sengketa penguasaan dan kepemilikan	√		√
3.	Sengketa ganti rugi tanah	√	√	√
4.	Sengketa pelaksanaan putusan		√	
5.	Sengketa perdata		√	
6.	Sengketa Pelanggaran Hak-Hak Rakyat	√		
7.	Sengketa Penetapan dan Pendaftaran tanah	√		

Hukum yang bersifat represif biasanya juga mendorong munculnya penolakan-penolakan dan apabila dibiarkan akan mendatangkan krisis dan kekacauan akibat tertutupnya saluran untuk menyatakan keberatan, partisipasi dan perubahan.<sup>45</sup> Untungnya dalam kasus tanah partikelir ini sebagian besar tanah dimiliki oleh warga negara asing. Pada masa 1950-an suasana anti asing tentunya membuat posisi asing di Indonesia melemah. Namun, pada era reformasi ini disaat berbagai kebijakan berorientasi responsif dan berusaha menciptakan suatu keadilan yang bersifat substantif membuat berbagai pihak yang pada masa represif merasa tertekan kembali bersemangat memperjuangkan keadilan termasuk para pemilik tanah partikelir ini. Sehingga tidak mengherankan apabila sengketa tanah partikelir saat ini kembali mengemuka.

Berdasarkan pembahasan tentang penyebab konflik jelas terlihat bahwa masalah utamanya adalah masalah data pertanahan yang menjadi acuan Menteri tidak valid. Masalah data pertanahan yang tidak valid merupakan permasalahan bersifat administratif karena berkaitan dengan pencatatan dan pendataan maka dapat diselesaikan secara administratif pula. Sengketa bertipe vertikal sederhana, seperti masalah batas atau letak bidang tanah merupakan tipologi sengketa yang sesuai untuk diselesaikan secara administratif.

Penyelesaian secara administratif dilakukan dengan cara melakukan pengaduan kepada

instansi pembuat kebijakan, instansi tersebut akan melakukan penelitian. Selama data administrasi tersebut dapat dilakukan perbaikan maka sengketa dapat selesai dengan cara memperbaiki data administratif.<sup>46</sup> Permasalahannya adalah apabila kesalahan administratif tersebut telah menyebabkan kerugian pada pihak tertentu.

Terhadap pihak-pihak yang dirugikan tersebut dapat lebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah atau menurut UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU No. 30 Tahun 1999), melalui jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini lazim disebut *alternative dispute resolution* (ADR), bentuknya mulai dari negosiasi dengan melibatkan hanya pihak yang bersengketa sampai dengan arbitrase dengan menunjuk pihak ketiga untuk membantu memutuskan penyelesaian terbaik bagi para pihak. Jalur penyelesaian sengketa alternatif ini dapat dipergunakan pada semua tipologi sengketa partikelir.

Permasalahannya adalah pihak ketiga yang ditunjuk sebagai mediator atau fasilitator ini terkadang turut terbawa dalam kasus yang terjadi, seperti BPN yang seringkali menjadi mediator namun akhirnya justru BPN malah ikut terlibat. Untuk itu, pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak dalam membantu menyelesaikan perkara harus pihak yang benar-benar netral.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, hal.24.

Kasus tanah partikelir biasanya melibatkan tanah yang amat luas dengan ganti rugi yang cukup besar. Oleh karena itu banyak pihak yang tidak puas dengan jalur penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan sehingga yang terjadi kasus diteruskan ke pengadilan. Berkaitan dengan keputusan Menteri tentang penetapan penghapusan maka jalur pengadilan yang dapat ditempuh adalah jalur Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Selain itu pada sengketa partikelir lainnya yang bertipe vertikal dapat diajukan kepada PTUN karena berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Sebelum terbentuknya PTUN, kasus administrasi diselesaikan melalui jalur peradilan umum dengan menggunakan hukum acara perdata.<sup>47</sup> Penyelesaian kasus administratif dengan menggunakan hukum acara perdata ini sempat menghadapi beberapa masalah terutama terkait pembuktian. Setelah PTUN dibentuk berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 tahun 2004 dan UU No. 51 Tahun 2009, tidak berarti masalah berakhir. Kasus tanah partikelir yang usia penyelesaiannya lebih dari setengah abad ini biasanya dapat pula mengarah kepada kasus perdata terutama masalah pewarisan. Kalau sudah masuk areal perdata biasanya sengketa akan berlarut larut, bahkan dapat memunculkan sengketa baru. Hal ini disebabkan terkadang untuk satu objek tanah yang sama diputus secara berbeda oleh PTUN dan peradilan perdata/umum.

Terhadap putusan pengadilan yang berbeda ini tentunya akan menyulut sengketa antara para pihak karena masing-masing merasa benar dengan mengantongi putusan-putusan pengadilannya sendiri-sendiri. Akibatnya yang terjadi tanah tidak dapat di eksekusi, kepemilikan kembali menjadi tidak jelas dan yang terburuk tanah tidak dapat dikelola dengan baik akibat dihambat satu sama lain oleh pihak yang bersengketa.

Kondisi ini jelas merugikan para pihak yang bersengketa. Bahkan tidak hanya mereka yang dirugikan, masyarakat sekitarnya juga akan merasakan akibat tidak langsung dari sengketa

yang terjadi. Maksud pembuat UU No. 1 Tahun 1958 dalam menghapuskan tanah partikelir juga tidak tercapai karena tidak mensejahterakan masyarakat malah menciptakan konflik yang berdampak luas.

Permasalahan lainnya terkait keberadaan PTUN adalah adanya pembatasan jangka waktu gugatan terhadap KTUN menurut Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diberikan batas waktu hanya 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya putusan tersebut. Namun untuk mengantisipasi belum diterimanya atau diumumkankannya KTUN terutama untuk kasus pada masa lampau kemudian muncul SEMA No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa pengaturan 90 hari tersebut berlaku sejak yang bersangkutan mengetahui keputusan dan merasa kepentingannya dirugikan berdasarkan keputusan TUN.

Dibandingkan gugatan perdata, jangka waktu gugatan TUN memang sangat terbatas. Tenggang waktu untuk mengajukan gugatan perdata menurut Pasal 1967 BW adalah 30 tahun. Sehingga wajar apabila sebagian besar kasus tanah partikelir diajukan ke peradilan umum. Namun peradilan umum sendiri memiliki kelemahan karena yang dapat dijadikan dasar tuntutan adalah hak perdata para pihak yang dilanggar, bukan KTUNnya. Padahal sumber permasalahan dari tanah partikelir adalah SK Menteri. Akibatnya kebenaran materil terkait SK menteri dalam kasus ini sulit untuk didapatkan. Kelemahan lainnya adalah hakim pengadilan perdata memiliki keterampilan yang terbatas terkait masalah KTUN. Permasalahan ini telah menjadi isu sentral semenjak dulu pada saat kasus KTUN diajukan ke peradilan umum.

Dari tipologi sengketa yang muncul, tidak semua sengketa perlu dibawa ke pengadilan. Ada tipe-tipe sengketa tertentu yang dapat diselesaikan antara para pihak baik secara langsung ataupun melalui pihak ketiga di luar pengadilan. Seperti penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi sangat sesuai apabila

<sup>47</sup> *Ibid.*, hal. 45.

diterapkan pada kasus-kasus yang segi hukumnya kurang mengemuka dibandingkan dengan segi kepentingan (*interest*) para pihak.<sup>48</sup>

Tipologi sengketa yang sesuai untuk penyelesaian secara mediasi adalah sengketa yang bertipe horizontal seperti sengketa perdata, ganti rugi dan sengketa penguasaan dan pemilikan. Namun harus diperhatikan beberapa prinsip berhasilnya mediasi di beberapa negara yaitu sesuai untuk diterapkan dalam kasus-kasus yang menyangkut kelangsungan hubungan antara para pihak, keseimbangan kekuatan antara kedua belah pihak, sengketa yang berjangka waktu singkat, atau sengketa yang tidak pasti hasil akhirnya bila dibawa ke pengadilan.<sup>49</sup> Namun ada kasus tertentu yang menurut para ahli sebaiknya langsung ditempuh jalur peradilan saja. Kasus-kasus tersebut biasanya bercirikan adanya pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lainnya.<sup>50</sup> Dengan kata lain, kasus yang masalah hukumnya lebih mengemuka. Penyelesaian di pengadilan justru akan mempercepat proses penyelesaian sengketa dari pada harus melalui jalur alternatif yang hanya akan membuat kasus ini menjadi semakin berbelit-belit. Hal ini dikarenakan pada akhirnya proses penyelesaian perkara ini lebih berdasarkan kepada peraturan yang berlaku, sangat memperhatikan keseimbangan kepentingan antara para pihak dan menegakkan keadilan.<sup>51</sup>

Penyelesaian kasus melalui peradilan ini sesuai untuk penyelesaian tipe sengketa vertikal dengan permasalahan penguasaan dan pemilikan; ganti rugi; pelanggaran hak-hak rakyat; dan penetapan serta pendaftaran tanah. Selain itu sesuai pula untuk sengketa segitiga dengan permasalahan ganti rugi, pengadaan tanah dan penetapan serta pendaftaran tanah.

## IV. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Penyebab sengketa partikelir dapat bersifat langsung dan tidak langsung berhubungan dengan penghapusan tanah partikelir. Penyebab sengketa secara langsung ada tiga yaitu data administrasi pertanahan yang tidak valid, ketidakjelasan aturan dan kurang cermatnya Menteri sebagai pejabat pembuat kebijakan. Sedangkan penyebab tidak langsung adalah masalah politik hukum pemerintah dan masalah pewarisan.

Tipologi sengketa partikelir terbagi atas 2 kelompok besar yaitu tipologi berdasarkan permasalahan dan berdasarkan aktor. Berdasarkan permasalahan, tipologi sengketa partikelir meliputi sengketa batas atau letak bidang tanah; penguasaan dan kepemilikan; ganti rugi; pelaksanaan putusan; masalah perdata; pelanggaran hak-hak rakyat; dan penetapan serta pendaftaran tanah. Sedangkan berdasarkan aktor, tipologi sengketa partikelir meliputi sengketa vertikal, horizontal dan segitiga. Kedua kelompok besar tipologi ini saling berkaitan karena permasalahan tidak mungkin muncul tanpa adanya aktor atau pihak yang bersengketa.

Upaya penyelesaian sengketa terlebih dahulu hendaknya menempuh jalur administrasi dan penyelesaian sengketa alternatif setelah itu baru menempuh jalur pengadilan umum atau PTUN. Penyelesaian administratif dapat diterapkan pada sengketa vertikal sederhana, seperti masalah batas/ letak tanah. Sedangkan Penyelesaian jalur alternatif cocok untuk kasus-kasus yang segi hukumnya kurang mengemuka dibandingkan dengan segi kepentingan (*interest*) para pihak biasa untuk sengketa bertipe horizontal, seperti sengketa perdata. Untuk kasus yang masalah hukumnya lebih mengemuka lebih baik menempuh jalur peradilan, seperti masalah penetapan dan pendaftaran tanah.

### B. Saran

Peraturan terkait penghapusan tanah partikelir telah membuktikan bahwa peraturan yang bersifat represif hanya akan menciptakan ketertiban yang bersifat sementara. Setelah diredam

<sup>48</sup> Husnayadi Herliza, "Mediasi Sengketa Tanah", <http://kot-banjarmasin.bpn.go.id/Propinsi/Kalimantan-Selatan/Kota-Banjarmasin/Artikel/Mediasi-Sengketa-Tanah.aspx>, diakses tanggal 20 September 2013.

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa...*, hal. 28.

<sup>51</sup> *Ibid.*

begitu lama, kasus tanah partikelir kembali mengemuka bahkan BPN memasukkannya kedalam tipologi sengketa tanah. Maraknya kasus partikelir dikarena penghapusan dilakukan tanpa menggunakan data pertanahan yang valid. Kondisi ini harusnya menjadi salah satu faktor pendorong segera dibentuk peta pertanahan.

Selain peta pertanahan, peradilan pertanahan juga perlu dibentuk sehingga dapat dihindari perbenturan putusan antara peradilan umum dengan PTUN. Jalur penyelesaian sengketa alternatif juga perlu dikembangkan dan dibentuk suatu kelembagaan seperti, lembaga arbitrase atau mediasi pertanahan. Hal ini dapat menghindari konflik kepentingan jika perkara melibatkan BPN karena seringkali selama ini BPN menjadi mediator tapi kemudian ikut terlibat dalam perkara.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Kelsen, Hans, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, terjemahan dari "General Theory of Law and State" oleh Somardi, Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991.
- Nonet, Philippe, *et al.*, *Hukum Responsif*, Bandung: Nusamedia, 2010.
- Poesponegoro, Marwati Djoened *et.al*, *Sejarah Nasional Indonesia IV*, Jakarta: Balai Pustaka, 2008.
- Putyatmoko, Y. Sri, *Perizinan: Problem dan Upaya Pembenahan*, Grasindo: Yogyakarta, 2009.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Sumitro, Rochmad, dalam Abdurrahman, *Tebaran Pemikiran mengenai Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Sumardjono, Maria S. W., *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008.

### Hasil Penelitian/Tugas Akhir

- Edwin, *Eigendom Sebagai Alat Bukti yang Kuat dalam Pembuktian Kepemilikan Tanah pada Hukum Tanah Indonesia, Analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 588/PK/Pdt./2002*, Tesis, Depok: FHUI-Magister Kenotariatan, 2012.

Iskandar, Mohammad, *Hak-Hak Pemilikan Tanah dan Kerusuhan Sosial: Kasus Tanah Partikelir Ciomas Tahun 1886*, Laporan Penelitian, UI, Depok.

Juniasri, Mirda, *Proses Permohonan Hak Atas Tanah Bekas Tanah Partikelir di Kelurahan Cipinang Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur*, Tesis, Semarang: Universitas Diponegoro, 2004.

Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, Jakarta: Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI, 2012.

### Internet

“Aliran Pemikiran Hukum: Hukum Alam”, <http://arsyadshawir.blogspot.com/2012/11/aliran-pemikiran-hukum-hukum-alam.html>, diakses tanggal 17 September 2013.

“Antara Keadilan Substantif dan Keadilan Prosedural”, <http://sergie-zainovsky.blogspot.com/2012/10/antara-keadilan-substantif-dan-keadilan.html>, diakses tanggal 19 September 2013.

Farkhani, “Mengenal Hak Atas Tanah dan Konflik Pertanahan di Indonesia”, <http://stainsalatiga.ac.id/mengenal-hak-atas-tanah-dan-konflik-pertanahan-di-indonesia/>, diakses tanggal 19 September 2013.

Herliza, Husnayadi, “Mediasi Sengketa Tanah”, <http://kot-banjarmasin.bpn.go.id/Propinsi/Kalimantan-Selatan/KotaBanjarmasin/Artikel/Mediasi-Sengketa-Tanah.aspx>, diakses tanggal 20 September 2013

“Konflik Perkebunan: Mencari Solusi Yang Berkeadilan dan Mensejahterakan Rakyat Kecil”, Hasil Seminar dan Lokakarya Nasional Konflik Agraria, <http://pphafh.ub.ac.id/hasil-seminar-dan-lokakarya-nasional-konflik-agraria-konflik-perkebunan-mencari-solusi-yang-berkeadilan-dan-mensejahterakan-rakyat-kecil/>, diakses tanggal 17 September 2013.

Pranata, Agus, “Merebut Kembali Tanah Garapan”, <http://www.berdikarionline.com/kabarrakyat/20120816/merebut-kembali-tanah-garapan.html>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

Resty, Mutia, “Sengketa Mbah Priok Karena Dua Pihak Punya Sertifikat Tanah”, <http://www.tempo.co/read/news/2010/04/23/057242825/Sengketa-Mbah-Priok-Karena-Dua-Pihak-Punya-Sertifikat-Tanah>, diakses tanggal 29 Juli 2013.

Suharyanto, Gatot, “Ulasan Keterkaitan Tipologi dengan Fungsi dan Bentuknya (Studi Kasus bangunan masjid”, [http://issuu.com/gats.id/docs/keterkaitan\\_tipologi\\_dengan\\_fungsi\\_dan\\_bentuk](http://issuu.com/gats.id/docs/keterkaitan_tipologi_dengan_fungsi_dan_bentuk), diakses tanggal 19 Agustus 2013.

“20 Pengacara Dukung Anggota DPD, SBY Usut Kasus Kantor Lama Walikota Jakbar”, <http://poskota.co.id/berita-terkini/2010/03/28/sby-usut-kasus-kantor-lama-walikota-jakbar>, diakses tanggal 15 Juli 2013.

### Peraturan

UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1517).

UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344).

UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Surat BPN Jakarta Pusat No. 468/PT/P/VII/2000 tanggal 24 Juli 2000.

Lampiran 01/Juknis/D.V/2007 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.