

ANALISIS TERHADAP KASUS HUKUM PERDATA DALAM SENGKETA LAHAN PERTANAHAN

Ani Widiawati¹, Fakhry Firmanto², Miswar³

Fakultas Hukum, Universitas Pahlawan Tuanku Tambusai
aniwidiawati89@gmail.com, fakhryhukumup@gmail.com, miswarpasai66@gmail.com

Abstrak

Hukum Perdata yaitu suatu ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk mengatur hak dan kewajiban seseorang dalam masyarakat. Salah satu bentuk bagian dari hukum perdata adalah sengketa lahan pertanahan. Hasil penelitian ini dilihat dari tujuan penelitian yaitu bagaimana analisis hukum terhadap beberapa macam kasus persengketaan lahan pertanahan di antaranya sangketa tanah adat, sangketa tanah warisan, sangketa tanah antar warga, serta sangketa tanah masyarakat dengan pihak instansi terkait lainnya. Serta dalam penyelesaian persengketaan lahan pertanahan ini diselesaikan melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Semua kasus tersebut dan penyelesaiannya akan dilakukan sesuai hukum perundang-undangan yang berlaku. Salah satunya berdasarkan undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual-beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi: hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Sengketa lahan pertanahan kerap kali menuai konflik dalam masyarakat, dikarenakan hal itu konflik-konflik yang terjadi diselesaikan sesuai aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Kata kunci: Analisis hukum perdata, kasus sengketa tanah, lahan pertanahan

Abstract

Civil Law is a provision that applies to regulate the rights and obligations of a person in society. One form of part of civil law is land disputes. The results of this study are seen from the purpose of the study, namely how the legal analysis of several types of land dispute cases including customary land disputes, inheritance land disputes, land disputes between residents, and land disputes between communities and other related agencies. And in resolving land disputes, these are resolved through the courts (litigation) and outside the courts (non-litigation) or better known as alternative dispute resolution. All of these cases and their resolution will be carried out in accordance with applicable laws and regulations. One of them is based on Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) which must be carried out openly and in cash. The clear and cash nature is the nature of land sale and purchase according to customary law which is recognized based on article 5 of the UUPA which reads: the agrarian law applicable to the earth, water and space is customary law, as long as it does not conflict with national and state interests, which are based on national unity, with Indonesian socialism and with the regulations contained in this law and with other laws and regulations, all things by paying attention to elements that are based on religious law. Land disputes often reap conflicts in society, because of that the conflicts that occur are resolved according to the legal regulations in force in Indonesia.

Keywords : Analysis of civil law, land dispute cases, land.

1. PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan negara hukum. Menurut pendapat Azhary, istilah negara hukum dapat disamakan dengan rechtstaat ataupun *rule of*

law, sebab istilah tersebut mempunyai arah yang sama yaitu perlindungan terhadap hak asasi manusia.¹ Jika dilihat dari sejumlah konstitusi yang pernah berlaku di Indonesia, secara jelasnya bahwa semua konstitusi yang dimaksud

¹ Azhary, *Negara Hukum Indonesia, Analisis Yuridis Normatif tentang Unsururnya*, UI-Press, Jakarta, 1995, hal.3

menegaskan bahwa bangsa Indonesia sebagai negara hukum. Hal tersebut juga termuat dalam landasan negara bahwa hukum di Indonesia ditemukan dalam bagian penjelasan umum undang-undang dasar 1945 tentang sistem pemerintahan negara. Pengaturan yang berkaitan dengan hak asasi manusia dapat dilihat dalam ketentuan Pembukaan UUD 1945 dari alinea pertama sampai dengan alinea keempat yang sarat dengan pernyataan dan pengakuan yang menjunjung tinggi harkat dan nilai-nilai kemanusiaan yang luhur dan sangat asasi.² Prinsip negara hukum yang diterapkan di Indonesia dalam praktiknya harus ditegakkan, bertujuan untuk keberlangsungan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Eksistensi Indonesia sebagai negara hukum secara jelas dan tegas disebutkan dalam penjelasan undang-undang dasar negara republik Indonesia 1945 setelah amandemen dalam pasal 27 ayat (1) yang berbunyi: segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. Maka hal tersebut sudah menjelaskan bahwa hukum bukanlah sebuah hal yang dianggap biasa saja, tetapi sebuah aturan yang memiliki ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam setiap pasal-pasal yang mengaturnya. Maka setiap warga negara memiliki kedudukan yang sama dan wajib menaatinya tanpa alasan apapun itu. Sebab segala persoalan hukum yang terjadi, maka pandangan akan berlaku dalam penegakannya. Hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak boleh ditetapkan secara sepihak saja, atau untuk kepentingan penguasa saja. Sebab hal itu bertentangan dengan prinsip negara demokrasi yang dianut, sebab hukum tidak dimaksudkan hanya untuk menjamin kepentingan beberapa orang yang berkuasa, melainkan untuk menjamin kepentingan keadilan bagi semua warga negara, sehingga negara hukum yang dikembangkan bukan absolute rechtsstaat, tetapi demcratische rechtsstaat.³ Hukum digunakan untuk mengontrol kekuasaan supaya tidak bertentangan dengan demokrasi. Penguasa tidak bisa mempergunakan kekuasaannya dengan semaunya.

Secara umum hukum merupakan suatu kebijakan yang berupa norma dan sanksi yang dibuat untuk mengatur kehidupan bermasyarakat, dengan tujuan untuk menegakkan keadilan, ketertiban, dan menghindari kekacauan antar sesama manusia. Dalam menerapkan keseimbangan di dalam masyarakat atas dasar hukum, maka diberikannya sebuah sanksi, yaitu sanksi administrasi dalam bidang hukum tata negara, sanksi perdata dalam bidang hukum perdata, dan sanksi pidana dalam bidang hukum pidana.⁴ Semua itu diterapkan agar terjalannya keseimbangan dalam penyelenggaraan hukum dan terjadinya ketaatan dalam menjalankan kehidupan berwarga negara yang baik.

Hukum Perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain.⁵ Hukum perdata berupa aturan hukum yang mengatur hubungan antara individu atau entitas hukum yang bersifat pribadi. Hukum perdata itu ada yang tertulis dan ada yang tidak tertulis. Hukum perdata yang tertulis ialah hukum perdata sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang hukum perdata. Sedangkan hukum perdata yang tidak tertulis itu ialah hukum Adat.⁶ Hukum perdata tersebut mengatur tentang hak dan kewajiban individu atau entitas hukum dalam konteks hubungan sipil, seperti perjanjian, kepemilikan properti, tanggung jawab hukum, warisan, pernikahan, perceraian, dan kontrak. Hukum Perdata menentukan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat, memperjelas tanggung jawab hukum, serta menyediakan kerangka hukum untuk penyelesaian sengketa. Prinsip-prinsip umum yang mendasari hukum perdata meliputi kebebasan berkontrak, prinsip keadilan, perlindungan hak pribadi, tanggung jawab hukum, kepastian hukum, dan kompensasi untuk kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran atau kelalaian.

Perkembangan zaman mempengaruhi kehidupan masyarakat, semakin berkembang dengan pesat dari tahun ke tahun. Perkembangan masyarakat juga beriringan dengan perkembangan hukum. Pembagian hukum perdata berdasarkan ilmu pengetahuan hukum itu sendiri, antara lain: hukum perorangan (*personen recht*) yaitu

² Widayati, *Negara Hukum, Konstitusi, Dan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UNISSULA Press, Semarang, 2016, hal.18-19

³ Adnan Indra M, *Negara Hukum dan Demokrasi*, Trussmedia Grafika, DIY, 2019, hal.8

⁴ Maidin Gultom, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hal. 6 .

⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal.1

⁶ Safira Martha E, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, 2017, hal. 4-5.

ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang hak dan kewajiban serta kedudukan seseorang dalam hukum. Hukum keluarga (*familierecht*) yaitu ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang hubungan lahir batin antara dua orang yang berlainan jenis kelamin (dalam perkawinan) dan akibat hukumnya. Hukum kekayaan (*vermogen recht*) yaitu ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang hak-hak perolehan seseorang dalam hubungannya dengan orang lain yang mempunyai nilai uang. Hukum waris (*erfrecht*) yaitu ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang cara pemindahan hak milik seseorang yang meninggal dunia kepada yang berhak.⁷ Jadi secara jelasnya bahwa hukum perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain dengan menitik beratkan pada kepentingan perseorangan untuk mendapatkan haknya.

Salah satu hal yang termuat dalam hukum perdata yaitu persengketaan lahan pertanian. Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah merupakan timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan oleh pihak yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁸ Hal ini sering kali muncul di publik dengan berbagai macam permasalahan yang terjadi antar masyarakat maupun dengan pihak internalnya sendiri. Persengketaan kerap kali terjadi antara masyarakat dan antar lembaga tertentu. Jadi sengketa merupakan suatu perbedaan kepentingan antara individu atau suatu lembaga terhadap objek yang sama, dimana dimanifestasikan dalam hubungan diantara mereka. Menganalisis siapa dan mengapa mereka terlibat adalah salah satu aspek yang penting dalam studi tentang sengketa penguasaan tanah tersebut. Hal itu perlu dipahami dengan baik siapa subjek yang terlibat dalam sengketa tersebut. Subjek itu sendiri diartikan sebagai para pelaku yang terlibat dalam sengketa sistem penguasaan tanah, baik pelaku yang mempengaruhi ataupun yang dipengaruhi. Hal ini dapat bersifat individu, masyarakat, kelompok sosial, maupun institusi.

Hal yang sering terjadi persengketaan salah satu objeknya adalah lahan pertanian. Objek dapat diartikan sebagai benda, baik berupa tanah maupun sumber daya alam lainnya seperti pepohonan, yang dimanfaatkan dan diperebutkan oleh para pelaku dalam lahan pertanian tersebut. Sedangkan orang-orang atau lembaga yang terlibat disebut dengan subjek. Subjek sengketa berupa orang perorangan, kelompok, lembaga atau institusi yang mengakui menguasai satu atau lebih terhadap objek itu sendiri. Setiap subjek yang mengakui memiliki sebidang tanah (objek) melakukannya dengan suatu dasar legitimasi (keabsahan) yang diharapkan meyakinkan atas kepemilikannya terhadap objek itu sendiri. Ada beberapa macam kasus sengketa lahan pertanian yaitu sengketa tanah adat, sengketa tanah warisan, sengketa tanah antar warga, serta sengketa tanah masyarakat dengan pihak instansi terkait lainnya. Serta dalam penyelesaian persengketaan lahan pertanian ini diselesaikan melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Konflik sengketa pertanian sudah sering terjadi dari zaman dahulu. Berdasarkan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan atau pertanian di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.⁹ Sedangkan dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan atau pertanian tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen, sebab berbagai alasan sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanian yang ada sekarang antara lain: Pemilikan atau penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata, ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian, kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah, kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat, lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.¹⁰

⁷ Safira Martha E, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, 2017, hal. 24-25.

⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* Bandung, Alumni, 1999. hal. 22-23.

⁹ Elfachri Budiman, Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria), *Jurnal Hukum USU* Vol. 01. No.1, Tahun 2005. hal. 74.

¹⁰ Elfachri Budiman, Ibid. Hlm 75. Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, "Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis,

Sistem hukum nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution (ADR)* yaitu penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral.¹¹ Penyelesaian nonlitigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan *win-win solution*. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjaga serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah *win lose*, tidak responsif, waktu bicaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.¹²

Salah satu contoh hal-hal yang berkaitan dengan lahan pertanahan, agar tidak terjadinya sengketa tersebut, seperti Departemen Kehutanan (sekarang disebut Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan) yang menguasai kawasan hutan dengan dasar legitimasi pernyataan dalam undang-undang atau aturan tertentu, pemerintah daerah menguasai wilayahnya karena diberikan mandat oleh undang-undang, selanjutnya seperti suatu perusahaan menguasai wilayah karena diberikan izin oleh otoritas pemberi izinnya sendiri, kemudian masyarakat menguasai wilayah tertentu karena sejak lahir atau semenjak nenek moyang mereka tinggal disana, sebelum ada orang lain yang menghakimi hal tersebut. Dari beberapa contoh di atas dapat dilihat, bahwa adanya kejelasan terhadap tempat yang dimiliki, bukan semata-mata untuk berkuasa saja, tetapi sudah memiliki bukti bahwa itu kepemilikan atas mereka.

Berdasar uraian seperti yang telah dikemukakan di atas maka penulis tertarik membuat penelitian dengan judul “**Analisis**

Terhadap Kasus Hukum Perdata Dalam Sengketa Lahan Pertanahan”.

2. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana analisis terhadap hukum perdata dalam sengketa lahan pertanahan tersebut berdasarkan undang-undang yang mengaturnya?
- b. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa lahan pertanahan tersebut berdasarkan aturan hukum dan pihak yang bersangkutan?

3. PEMBAHASAN

a. Analisis Terhadap Kasus Hukum Perdata Dalam Sengketa Lahan Pertanahan Terhadap Berdasarkan Undang-Undang Yang Mengaturnya

Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. Hal tersebut berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum atau orang perseorangan. Lebih jelasnya tanah yang disengketakan adalah tanah yang kepemilikannya dipersengketakan oleh dua pihak yang saling bersaing untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Jenis kasus sengketa tanah ini berkisar dari dokumen palsu hingga batas tanah yang diubah secara ilegal.

Ada beberapa macam sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia, hal tersebut dilihat berdasarkan undang-undang yang mengaturnya, antara lain:

- 1) Sengketa tanah adat yaitu suatu konflik yang terjadi sebab kurang jelasnya surat keterangan ataupun batas kepemilikan terhadap tanah adat tersebut. Dalam istilah dunia properti yang merujuk pada kepemilikan sebidang tanah oleh masyarakat hukum adat tersebut.
- 2) Sengketa tanah warisan yaitu permasalahan yang terjadi secara internal dalam keluarga sebab tanpa adanya persetujuan jual beli antara satu sama lain

Sistematik, dan Meluas di Indonesia”. Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013. hal. 5.

¹¹ Runtung, “Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia” Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006. hal 2.

¹² Frans Hendra Winarta, “*Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*” Jakarta : Sinar Grafika, 2012. hal 9-28.

atas tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia yang diwariskan kepada ahli waris yang sah.

- 3) Sengketa tanah antar warga yaitu bentuk permasalahan yang kerap kali muncul, oleh sebab tertentu antar warga karena batas kepemilikan tanah yang tidak jelas satu sama lain.
- 4) Sengketa tanah warga dengan instansi lainnya yaitu perihal kepemilikan tanah yang terkadang tidak sesuai yang diinginkan oleh warga atas apa yang ditawarkan oleh instansi tersebut atas tanah yang dimilikinya itu, semisal saja seperti harga.

Analisis Penulis

Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor atau sebab hal lainnya. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, serta kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia. Hal tersebut juga dilihat dari data yang tidak akurat, misalnya data tanah yang tidak lengkap, sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang tidak akurat, tindakan hukum pemohon, dan perbandingan dengan otoritas lain. Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya. Dalam menggunakan tanah sebagai sumber daya pertanian secara adil, transparan dan produktif, hak ulayat dan keberadaan masyarakat hukum adat harus diperhatikan. Kemudian keutuhan data inventarisasi, jumlah serta luasan, dan status pengelolaannya harus lengkap dan mutakhir agar tercipta rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.¹³

Beberapa macam sengketa lahan pertanahan tersebut, dapat dilihat dari kasus-kasus yang terjadi. Seperti kasus sengketa tanah adat pada putusan MA Nomor 3064 K/Pdt/2010 yang telah berkekuatan hukum tetap. Pada tanggal 23 Januari 1973, Thonce Bonay Upuya selaku termohon kasasi/penggugat memperoleh sebidang tanah yang diserahkan secara adat dari Bapak Demianus Tanawani, selaku pemilik tanah, selaku orang tua kandung para pemohon kasasi/ para tergugat dengan luas tanah adalah 7.397 m² (hal. 2). Penyerahan tanah tersebut didasarkan pada hubungan keluarga antara istri bapak Demianus Tanawani bernama Yuliana Mundoni, sebagai kakak kandung Helena Mundoni sebagai istri penggugat. Penggugat dan keluarga mengelola, merawat, dan memelihara sebidang tanah tersebut, dengan berkebun, menanam tanaman jangka panjang, dan membangun 1 rumah permanen.

Tanggal 11 April 1986, bapak Demianus Tanawani mendatangi penggugat untuk menyaksikan penunjukan batas tanah, dan disaksikan oleh tergugat II dan III. Kemudian pada tahun 1989 terdapat salah satu program Camat Yapen Selatan, yakni penertiban administrasi kepemilikan tanah, sehingga pada 1 Agustus 1989 dibuat Surat Pelepasan Tanah yang melegitimasi pelepasan lisan oleh bapak Demianus Tanawani kepada penggugat. Pada April 2009, para tergugat melakukan pekerjaan pembangunan rumah tinggal di atas tanah penggugat. Tindakan para tergugat menyebabkan pembongkaran 1 unit rumah semi permanen milik penggugat yang menyebabkan kerugian penggugat sebesar Rp25 juta. Tindakan para tergugat menyebabkan ancaman yang mengarah pada bentrokan fisik dan mengganggu ketenangan keluarga dan ketertiban umum. Tindakan para tergugat juga dapat menyebabkan penggugat menderita kerugian hilangnya sebagian tanah yang didirikan bangunan dan kehilangan pendapatan dari harga sewa rumah setiap

¹³ Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum SUI Generis* Vol. 00. No.2, April Tahun 2022. Hal.91)

bulan, sebesar Rp500 ribu x 6 bulan = Rp3 juta.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Penggugat memilih untuk menyelesaikan sengketa tanah ini melalui proses hukum. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa objek sengketa adalah tanah adat milik orang tua pemohon kasasi/para tergugat, yang diberikan kepada termohon kasasi/penggugat, sebagai hibah tanpa ada satu upacara adat. Berdasarkan bukti termohon kasasi/penggugat berupa Keputusan Damai Peradilan Adat 9 Desember 2009, Peradilan Adat memutuskan tanah adat dibagi menjadi 2 yaitu sebelah selatan diserahkan kepada Thonce Bonay Upuya dan sebelah utara diserahkan kepada Darius Tanawani (tergugat II). Selain itu, tanah hanya pinjam pakai dan surat tanah dinyatakan direkayasa, sebab berdasarkan bukti, surat keterangan pelepasan hak atas tanah tertanggal 1 Agustus 1989 yang diajukan termohon kasasi/penggugat keliru. Isi dari surat pelepasan adat tersebut cacat hukum karena tanda tangan pemohon kasasi II dipalsukan oleh termohon kasasi/penggugat. Pelepasan hak harus dibatalkan karena hak mutlak keluarga Tanawani.

Timbul konflik suku secara horizontal, maka berdasarkan kearifan lokal, Keputusan Damai Peradilan Adat 9 Desember 2009 patut dilaksanakan. Dengan demikian, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi, dan menguatkan Keputusan Damai Peradilan Adat Nomor: 85/KDPA/DAP-WTC/DY/XII/2009, guna menjaga stabilitas, keseimbangan, dan keharmonisan hidup antar suku di Serui. Salah satu kasus selanjutnya seperti kasus sengketa tanah warisan Putusan MA Nomor 1989 K/PDT/2001. Objek sengketa adalah tanah milik penggugat/termohon kasasi yang diperoleh dari ibunya bernama Sitti binti Bitte. Ibunya meminjamkan tanah kepada Hadda untuk dikerjakan sementara. Kemudian, Hadda meninggal dunia di tahun 1990, dan di tahun 1991 Sitti binti Bitte juga

meninggal dunia. Maka, objek sengketa selanjutnya dikuasai dan dikerjakan oleh tergugat/pemohon kasasi. Namun, perbuatan tergugat tersebut tidak diberitahukan/seizin penggugat, sehingga perbuatan tergugat adalah melawan hukum. Berdasarkan fakta hukum tersebut, penggugat memilih untuk menyelesaikan sengketa ini ke Pengadilan Negeri Watampone dengan menyampaikan permohonan untuk menyatakan bahwa objek sengketa adalah sah milik penggugat yang diperoleh dari ibunya bernama Sitti binti Bitte sebagai tanah warisan dan menyatakan objek sengketa berstatus pinjaman Hadda dari Sitti binti Bitte. Dalam putusnya, Mahkamah Agung berpendapat berdasarkan semua surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan penggugat bila dikaitkan satu dengan yang lain cukup bukti yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Sitti binti Bitte yang kemudian jatuh menjadi warisan milik penggugat. Dengan demikian, pengadilan menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi/tergugat.

Kesimpulannya, penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dapat diselesaikan melalui jalur litigasi saja, melainkan juga melalui jalur non litigasi, seperti arbitrase, mediasi, juga konsiliasi. Dari kasus di atas, bisa dilihat bahwa sengketa lahan pertanahan bukan hanya karena batas kepemilikan, tetapi juga dari kejelasan surat yang benar-benar sah di mata hukum serta aturan undang-undang yang mengaturnya. Bahwa apapun itu bentuk sengketyanya, harus ada kejelasan yang dapat dibuktikan dengan surat-surat kepemilikan yang sah di mata hukum tersebut. Hasil putusan dari sengketa-sengketa yang terjadi didasari oleh undang-undang yang mengaturnya serta dengan dasar berlakunya di lembaga peradilan yang sah.

b. Bentuk penyelesaian sengketa lahan pertanahan tersebut berdasarkan aturan hukum dan pihak yang bersangkutan

Cara penyelesaian sengketa lahan pertanahan yaitu:¹⁴

1. Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif.
2. Penyelesaian litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.

Analisis Penulis

Begitu banyak macam usaha yang dilakukan oleh pemerintah dalam penyelesaian sengketa tanah, agar cepat diselesaikan. Hal itu bertujuan untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat karena tanah dalam sengketa tidak dapat digunakan oleh pihak yang terlibat. Dari beberapa macam kasus sengketa lahan pertanahan, seperti sengketa tanah adat, sengketa tanah warisan, sengketa tanah antar warga, dan sengketa tanah warga dengan pihak instansi lainnya. Hal tersebut juga memiliki cara penyelesaiannya, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berlaku di mata hukum.

Dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut, hal ini memiliki beberapa proses penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, sesuai keinginan mereka dan peraturan yang berlaku. Cara penyelesaian pertama yaitu: melalui pengadilan (litigasi) yang menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil. Perihal pertama dalam sengketa menyangkut penyelesaian pedesaan yang tidak sah menurut Undang-

Undang Nomor 51/Prp/1960 tentang Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin Hukum. Penyelesaian secara yudisial atau agennya diajukan ke pengadilan umum melalui hukum perdata atau pidana, atau pengadilan tata usaha negara. Sebagai aturan umum, semua sengketa tanah dapat dibawa ke pengadilan baik di pengadilan umum dan pengadilan tata usaha negara. Namun, bukan rahasia umum lagi bahwa relatif banyak sengketa tanah yang ditemukan tidak efektif, memakan waktu dan mahal dalam menyelesaikan melalui peradilan tersebut.¹⁵

Pada hasil analisis terhadap beberapa kasus sengketa tanah yang diputus oleh pengadilan, baik di tingkat banding maupun di Pengadilan Kasasi. Hal itu perlu untuk mendapatkan penjelasan yang lebih baik mengenai substansi masalah, hal itu berkaitan dengan konsep yang mendasarinya. Keputusan yang diambil kemudian benar-benar memberikan keadilan dan kepastian hukum serta bermanfaat bagi mereka yang mencari keadilan. Dilihat dari segi hukum, masalah tanah tidak mudah untuk diselesaikan, sebab ada beberapa kasus tidak jarang banyak entitas terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam masalah/sengketa yang diangkat di pengadilan. Pemahaman bersama tentang konsep tersebut diperlukan untuk mengembangkan pemahaman bersama yang mengarah pada keputusan yang sehat dan adil bagi para pihak yang mencari keadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui Pengadilan dapat menghabiskan banyak uang untuk menyelesaikan sengketa tanah. Bahkan, biaya hukum bisa lebih tinggi dibandingkan materi pokok terhadap properti yang disengketakan tersebut. Sebab banyak yang menghindari pergi ke pengadilan, karena perihal itu lah mereka mencoba menghindarinya. Sebagai alternatif kedua dan lebih meringankan, pihak tersebut biasanya mengajukan keluhan kepada pengelola kantor

¹⁴ Frans Hendra Winarta, "Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional" Jakarta : Sinar Grafika, 2012. hal. 9-28.

¹⁵ Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum SUI Generis* Vol. 00. No.2, April Tahun 2022. hal. 92-93.

pertanahan. Pengajuan dapat dilakukan melalui cara mengajukan keluhan secara tertulis seperti: kotak surat, situs web, dan meja keluhan sesuai departemen. Prosedur pengaduan ke kantor pertanahan dengan cara: pengiriman berkas pengaduan tertulis, kemudian dibawa ke kantor pendaftaran tanah dan dilanjutkan ke kepala kantor pendaftaran tanah tersebut. Jika semua persyaratan telah terpenuhi, pihak yang bersangkutan akan dikirim ke petugas yang didelegasikan dalam menangani kasus tersebut. Maka dalam proses pengelolaan pengaduan pendaftaran akan diterima oleh pejabat yang berwenang, penanggung jawab memulai pendataan, verifikasi, dan kesaksian.

Cara yang kedua yaitu: penyelesaian sengketa secara nonlitigasi yaitu penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau *alternative dispute resolution* (ADR) yaitu penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Penyelesaian nonlitigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan *win-win solution*. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah *win lose*, tidak responsif, waktu bicaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.

Dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan pihak yang bersengketa tidak melalui proses hukum formal, para pihak cukup mengajukan perkaranya pada pihak

ketiga untuk menyelesaikan persengketaan tersebut.¹⁶ Hal itu disebabkan oleh penyelesaian sengketa luar pengadilan merupakan kehendak sukarela dari beberapa pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan itu sendiri.¹⁷ Dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, Pasal 1 butir 10 dijelaskan bahwa dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat dilakukan dengan cara : konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.¹⁸

4. KESIMPULAN DAN SARAN

a. Kesimpulan

Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. Hal tersebut berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum atau orang perseorangan. Ada beberapa macam sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia, hal tersebut dilihat berdasarkan undang-undang yang mengaturnya, antara lain:

- 1) Sengketa tanah adat yaitu suatu konflik yang terjadi sebab kurang jelasnya surat keterangan ataupun batas kepemilikan terhadap tanah adat tersebut. Dalam istilah dunia properti yang merujuk pada kepemilikan sebidang tanah oleh masyarakat hukum adat tersebut.
- 2) Sengketa tanah warisan yaitu permasalahan yang terjadi secara internal dalam keluarga sebab tanpa adanya persetujuan jual beli antara satu sama lain atas tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia yang diwariskan kepada ahli waris yang sah.
- 3) Sengketa tanah antar warga yaitu bentuk permasalahan yang kerap kali muncul, oleh sebab tertentu antar warga karena batas kepemilikan tanah yang tidak jelas satu sama lain.

¹⁶ Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan” *Jurnal Dinamika Sosbud*, V. 13, 1 Juni 2011. hal. 49.

¹⁷ Sophar Maru Hutagalung, “*Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*” Jakarta : Sinar Grafika, 2012. hal. 312.

¹⁸ Lihat Pasal 1 butir 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Cara penyelesaian sengketa lahan pertanahan yaitu:

- 1) Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif.
- 2) Penyelesaian litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.

Dilihat dari beberapa kasus sengketa lahan pertanahan dan cara penyelesaiannya tersebut, ada baiknya bahwa kasus sengketa seperti ini lebih baik dilakukan penyelesaian secara nonlitigasi, sebab dari prosedur serta biaya penanganan akan lebih ringan terhadap pihak-pihak yang terlibat. Hal ini juga harus dilihat seberat apa kasus yang dialami, jika harus dilakukan melalui litigasi, maka proses itu harus dilaksanakan dengan mengikuti prosedur yang sudah ditentukan oleh peradilan.

b. Saran

1. Kasus-kasus sengketa tanah yang terjadi kerap kali menimbulkan konflik yang berkepanjangan. Maka sebelum hal itu terjadi, sebaiknya proses mediasi dilakukan oleh pihak yang terlibat. Pihak-pihak terlibat juga harus paham apakah kasus tersebut sudah seharusnya dilakukan atau diajukan ke pengadilan atau masih bisa secara mediasi. Walaupun mediasi atau negosiasi yang akan dilakukan tidak berlaku dalam kasus tersebut, maka pihak-pihak terlibat bisa mengajukan ke kantor pertanahan, agar bisa mencari jalan keluarnya. Pihak kantor pertanahan yang berwenang akan lebih tahu dimana letak kesalahan dalam kasus tersebut. Jika memang secara mediasi, negosiasi, bahkan ke kantor pertanahan tidak menyelesaikan, maka secara otomatis pihak pengadilan yang akan menangani hal tersebut sesuai laporan yang akan dibuat oleh pihak-pihak terlibat. Apapun itu kasus sengketa tanahnya, hukum sudah memiliki aturan serta pasal-pasal nya sendiri.
2. Penyelesaian kasus-kasus sengketa tanah memiliki banyak cara, dari mediasi, negosiasi, konsiliasi, ahli pertanahan, maupun peradilan. Jadi apapun itu kasusnya, maka sudah ada cara

penyelesaian yang diberikan, tinggal bagaimana pihak-pihak terlibat menginginkan perkara itu diselesaikan dengan cara apa. Sehingga jangan sampai ada tindak kekerasan atau hal yang lainnya yang muncul dalam menyelesaikan perkara hukum perdata mengenai persengketaan lahan pertanahan tersebut. Baik secara nonlitigasi maupun litigasi, setiap kasus yang terjadi memiliki jalan keluar yang sama-sama terbaik untuk pihak-pihak yang terlibat.

5. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adnan Indra M, *Negara Hukum dan Demokrasi*, Trussmedia Grafika, DIY, 2019.
- Azhary, *Negara Hukum Indonesia, Analisis Yuridis Normatif tentang Unsur-unsurnya*, UI-Press, Jakarta, 1995.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Maidin Gultom, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah Bandung*, Alumni, 1999.
- Safira Martha E, *Hukum Perdata, Nata Karya*, Ponorogo, 2017.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Widayati, *Negara Hukum, Konstitusi, Dan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, UNISSULA Press, Semarang, 2016.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang (Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa).

C. Artikel dan Jurnal

Elfachri Budiman, Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria), Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005.

Elfachri Budiman, Ibid, Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman (Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia), Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

Dewi Tuti Muryati, B. Rini Heryani, Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan, Jurnal Dinamika Sosbud, V. 13, 1 Juni 2011.

Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum SUI Generis Vol. 00. No.2, April Tahun 2022.

Runtung, (Pemberdayaan Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia), Pidato Guru Besar Fakultas Hukum USU, Medan : USU Press. 2006.