

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR SECARA SPORADIK

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Hukum Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



NAMA : LAISA
NPM : 2101110029
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2025

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR
SECARA SPORADIK**

Banda Aceh, 04 Agustus 2025

Pembimbing



Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR
SECARA SPORADIK**

Oleh

Nama : Laisa
No. Mahasiswa : 2101110029
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 23 Agustus 2025
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

- | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Ketua | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. | (.....Mainita.....) |
| 2. Sekretaris | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn | (.....Trio Yusandy.....) |
| 3. Pembimbing/Penguji I | : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn | (.....Irfan Iryadi.....) |
| 4. Penguji II | : H. M. Hanafiah Muddin, S.H., M.Hum | (.....H. M. Hanafiah Muddin.....) |
| 5. Penguji III | : Prof. Dr.Rizanizarli, S.H.,M.H | (.....Prof. Dr.Rizanizarli.....) |

Banda Aceh, 29 Agustus 2025
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

LAISA,

2025

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR SECARA SPORADIK
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.65) pp.,bibl.,app.

Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah memiliki nilai strategis baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya, namun di sisi lain juga sering menimbulkan sengketa, khususnya pada tanah yang belum terdaftar secara sporadik. Sertifikat tanah merupakan alas hak yang sah dan diakui negara yang diterbitkan oleh BPN sedangkan sporadik merupakan surat penguasaan tanah dan diakui dalam administrasi negara dan praktik hukum adat yang diterbitkan oleh kepala desa/lurah, jadi tanah tanpa sertifikat apalagi tanpa sporadik memiliki status kepemilikan tanah yang tidak jelas dan pembuktian hak atas tanah menjadi sangat lemah.

Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk menjelaskan status tanah yang tidak terdaftar secara sporadik, untuk menjelaskan penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik dan untuk menjelaskan akibat hukum sengketa tanah yang telah diselesaikan berdasarkan putusan desa.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Data dalam penulisan skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal-jurnal dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tanah tanpa bukti hak memiliki kekuatan pembuktian yang lemah, sertifikat memiliki status untuk menandai adanya alas hak sedangkan sporadik memiliki status untuk menandai adanya bahwa penguasaan tanah sementara, agar pembuktian kuat dan jelas dinaikkan statusnya menjadi sertifikat. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui litigasi di pengadilan maupun non-litigasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan atau peradilan adat gampong dan putusan desa yang dihasilkan melalui musyawarah bersifat sah dan mengikat para pihak secara sosial, namun kekuatan hukumnya terbatas jika tidak dikuatkan dengan akta perdamaian atau putusan pengadilan.

Disarankan agar pemerintah memperluas program pendaftaran tanah, meningkatkan edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah, serta memperkuat peran peradilan adat dan desa dalam mediasi sengketa tanah untuk mencegah konflik berkepanjangan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah puji serta syukur diucapkan kepada Allah SWT Tuhan semesta alam, yang telah melimpahkan rahmatnya sehingga dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik”**. Tidak lupa juga shalawat serta salam senantiasa dicurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang diutus oleh Allah SWT untuk membawa pesan-pesan serta kabar gembira bagi umat manusia dan semesta alam yang dinantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat guna mendapatkan gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Selama proses penyelesaian skripsi ini, banyak rintangan, akan tetapi dapat dilalui berkat banyaknya pihak yang terus mendukung dan mendoakan, oleh karena itu diucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing skripsi. Penulis sangat terbantu dengan bimbingan dan dukungan dari beliau dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran dan masukan selama proses kegiatan akademik di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. KES, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

4. Seluruh Bapak atau Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberikan semangat.

Ucapan terima kasih kepada Ayahanda Tercinta M.Yusuf, S.Sos dan Ibunda Tercinta Ruswati yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan doa, membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Kepada keluarga besar semua kakak Yanti Afriananda S.KM dan suaminya abang Maulidin, adek Mirza dan adek Nasya Alshamira terima kasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki keluarga yang luar biasa dan mendukung.

Harapan yang begitu besar semoga Allah SWT membalas semua kebaikan-kebaikan mereka dan memberikan rahmatnya di dunia dan di akhirat kelak. Harapan pula dengan selesainya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi

para pembacanya dan saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Banda Aceh, 04 Agustus 2025

Pelaksana Penelitian,

Laisa

NPM. 2101110029

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----------|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR | ii |
| DAFTAR ISI | v |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian | 5 |
| C. Metode Penelitian | 5 |
| D. Sistematika Penulisan | 7 |
| | |
| BAB II KERANGKA TEORI | |
| A. Pengertian Tanah | 9 |
| B. Pengertian Hak Atas Tanah | 9 |
| C. Pengertian Sengketa Tanah | 15 |
| D. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah | 17 |
| E. Pengertian Pendaftaran Tanah | 25 |
| | |
| BAB III PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR SECARA SPORADIK | |
| A. Status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik | 33 |
| B. Penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik | 36 |
| C. Akibat hukum sengketa tanah yang telah di selesaikan berdasarkan putusan desa.... | 49 |
| | |
| BAB IV PENUTUP | |
| A. Kesimpulan..... | 57 |
| B. Saran | 59 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 61 |
| | |
| LAMPIRAN | |

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.

Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia sejak lahir sampai meninggal, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kronologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.¹

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi warga Indonesia, selain itu tanah memiliki nilai serta harga yang tinggi. Alasannya, tanah telah dinobatkan akan selalu mempunyai hubungan yang terikat dengan manusia dengan kata lain tidak dapat dipisahkan dengan manusia. Maka dari itu, tanah juga dapat menjadi penyebab utama terjadinya pertikaian antar individu. Penyebab adanya konflik antar individu pada umumnya terjadi oleh karena

¹ Bernhad Limbong, *Politik Pertanian*, Pustaka Margaretha, Jakarta Selatan, 2014, hlm 1.

semakin banyaknya kepentingan diri antar individu yang kemudian dapat menyebabkan munculnya suatu pertikaian yang terjadi antar satu sama lain.

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan badan hukum. Persengketaan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Sengketa tanah biasanya muncul akibat tumpang tindih kepemilikan, penggunaan yang tidak sesuai peruntukan, maupun ketidakjelasan batas tanah. Kondisi ini diperburuk oleh lemahnya administrasi pertanahan, ketidaksesuaian dokumen hukum, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam penguasaan tanah.

Faktor-faktor tersebut kerap menjadi pemicu sengketa yang berujung pada proses hukum di pengadilan Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Sebenarnya perselisihan itu bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan atau musyawarah. Jika perselisihan atau persengketaan itu tidak dapat di selesaikan oleh pihak-pihak itu sendiri, maka diperlukan penyelesaian melalui pihak ketiga yang lebih kompeten, dalam hal ini adalah hakim di pengadilan sebagai pihak dan instansi yang berwenang, dan tidak memihak pihak manapun

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta Djambatan, 2008, hlm 219.

dalam memutuskan perselisihan atau sengketa tersebut. Hakim di pengadilan tersebut bertugas menyelesaikan suatu perkara dengan jalan memeriksa dan mengadili seadil-adilnya pihak yang berselisih dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum formil), dalam hal ini Hukum Acara Perdata. Putusan hakim tersebut bersifat mengikat ke dua belah pihak yang berperkara.

Dalam praktiknya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu cara litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi pada dasarnya merupakan upaya terakhir apabila penyelesaian sengketa secara kekeluargaan atau perdamaian ternyata tidak menemukan titik temu atau jalan keluar. Meskipun demikian tidak sedikit juga masyarakat yang lebih memilih proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi, karena prosesnya yang lebih sederhana, cepat dan biaya murah, serta dengan sifat putusan yang win-win solution yang diambil dari hasil musyawarah dan atas kesepakatan bersama, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan.³

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dalam hal ini semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir seluruh Indonesia baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Dalam hal terjadi kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat. Pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak milik

³ Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet.4, PT. Grafitri, Bandung, 2015, hlm. 63.

tanah. Putusan yang dikeluarkan tidak hanya menyelesaikan konflik, tetapi juga untuk melindungi hak pemilik sah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan.

Kepemilikan tanah adalah salah satu bentuk bukti kepemilikan tanah yang sering digunakan oleh masyarakat di Indonesia, terutama di daerah yang belum sepenuhnya terdokumentasi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Sebagai Negara hukum, Indonesia dalam banyak kasus memperlihatkan bahwa kekerasan ini timbul dari kepemilikan permasalahan sertifikat tanah. Hal ini yang sering didengarkan akhir-akhir ini. Dengan kasus permasalahan tanah yang timbul, dilengkapi dengan banyaknya tanah yang belum bersertifikat, banyak program yang dicanangkan oleh pemerintah demi mengatasi permasalahan tanah yang timbul. Mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pendaftaran Tanah secara Sporadik. Dalam hal ini peneliti ingin menganalisis terhadap judul skripsi yang diajukan peneliti yang berjudul **Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik**. Berdasarkan permasalahan diatas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai bagaimana penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik?
- b. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik?
- c. Apa akibat hukum sengketa tanah yang telah di selesaikan berdasarkan putusan desa?

B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka dilakukan pembatasan kajian ini hanya penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.
- b. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.
- c. Untuk menjelaskan akibat hukum sengketa tanah yang telah diselesaikan berdasarkan putusan desa.

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif atau penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data

sekunder.⁴ Penelitian normatif ini merupakan penelitian tentang sistem hukum yang tujuan utamanya untuk mengidentifikasi konsep atau landasan hukum.

Jenis penelitian ini digunakan karena ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.

2. Definisi Operasional Variabel

- a. Penyelesaian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai arti seperti membereskan, pemecahan).
- b. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua.
- c. Tanah adalah salah satu sumber daya yang berperan penting terhadap keberlangsungan hidup organisme.
- d. Sporadik adalah surat penguasaan tanah untuk sementara yang dibuatkan oleh kepala desa/lurah.

3. Teknik pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelusuri, mengkaji, dan mengumpulkan berbagai informasi atau data yang bersifat teoritis maupun normatif dari berbagai sumber pustaka. Sumber-sumber tersebut meliputi buku, jurnal

⁴ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, PT. Jakarta, Raja Grafindo Persada*, 2003, hlm. 3

ilmiah, karya tulis, laporan penelitian, dokumen resmi, serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Melalui studi kepustakaan, dapat memperoleh berbagai konsep, teori, doktrin dan hasil kajian sebelumnya berkaitan dengan topik penelitian, sehingga dapat memperkaya kerangka berpikir serta memberikan dasar yang kuat dalam melakukan analisis. Selain itu, metode ini juga bertujuan untuk mendukung kekuatan argumen dan landasan teoritis yang digunakan dalam penelitian, khususnya dalam rangka menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu usaha atau cara untuk mengolah data menjadi informasi yang sedemikian rupa sehingga karakteristik dari data tersebut dapat dipahami dan berguna untuk memecahkan masalah atau memberikan solusi atas permasalahan yang ada, khususnya yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yang dilakukan dengan menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif.

D. Sistematika Penulisan

Terkait sistematika penulisan mencakup gambaran alur pembahasan penelitian yang berupa bab pendahuluan hingga kesimpulan, agar nantinya bisa mendapatkan gambaran yang utuh maupun tersusun dan mampu menciptakan

komposisi karya tulis yang berkualitas. Penulisan pada penelitian ini terbagi menjadi 4 bab pada pokok bahasannya, di antaranya:

Bab I Pendahuluan yaitu akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik yaitu akan dijelaskan mengenai Tanah, Hak Atas Tanah, Sengketa Tanah, Proses Penyelesaian Sengketa Tanah, dan Pendaftaran Tanah.

Bab III Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik. Dimana ini adalah bab inti atau bahasan utama dalam penelitian ini.

Bab IV Penutup yaitu kesimpulan dari seluruh temuan dan pembahasan yang sudah penulis paparkan yang kemudian akan penulis muat dengan saran-saran.

BAB II

KERANGKA TEORI

A. Pengertian tanah

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan Masyarakat.

B. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 18.

atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Beberapa jenis hak-hak atas tanah, antara lain sebagai berikut :

a. Hak Milik

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik.⁶ Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak milik dapat dihapus dikarenakan ada beberapa sebab seperti karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA (kepentingan umum, kepentingan negara dan kepentingan bersama dari

⁶ Isnaini, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan 2022, hlm 39

rakyat), karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, karena ditelantarkan.

Menurut Pasal 21 (1), (2) UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaannya yang dapat memiliki hak milik yaitu:

- 1) Perseorangan. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- 2) Badan Hukum pada dasarnya tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, kecuali badan-badan hukum yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu:
 - a. Bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara)
 - b. Koperasi petanian
 - c. Badan keagamaan
 - d. Badan sosial

Hak Milik hapus disebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
2. Karena penyerahan secara sukarela
3. Karena diterlantarkan
4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik
6. Tanahnya musnah, misalnya karena bencana alam.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuhi. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁷ Hak guna usaha menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.⁸ Hak guna usaha mempunyai jangka waktu untuk pertama kali paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang jangka waktunya paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Bagi pemegang yang tidak memenuhi persyaratan sebagai subjek hak guna usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila tidak dilakukan maka hak guna usahanya akan hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu Hak Guna Usaha dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Usaha yaitu Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut. Subyek Hak Guna Usaha yaitu:

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 110.

⁸ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm 73.

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, dan apabila hal ini tidak dilakukan maka karena hukum Hak Guna Usahanya hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Faktor-faktor yang menyebabkan hak guna usaha hapus berdasarkan Pasal 34 UUPA, yaitu:⁹

- a. Jangka waktunya berakhir
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum
 - e. Diterlantarkan
 - f. Tanahnya musnah
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Menurut Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara

⁹ Thoyib Sugianto, *Hukum Agraria*, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2001, hlm 18.

atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, tanah Hak pengelolaan, atau tanah Hak milik. Hak guna bangunan bisa hapus dikarenakan jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah.¹⁰

Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah, memiliki ciri-ciri sebagai berikut:¹¹

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 38 UUPA)
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktu yang terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hipotek dan Crediet Verband (Pasal 34 UUPA).

¹⁰ Isnaini, *Ibid Op. Cit* Hlm 42

¹¹ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Uin Sunan Ampel Pres, Surabaya, 2016, hlm 80

- e. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- f. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c).
- g. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

C. Pengertian Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.¹²

Sengketa merupakan suatu fenomena sosial yang bersifat universal, dan menjadi bagian yang integral serta esensial dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu sengketa tidak perlu dilihat sebagai gejala patologis yang bersumber dari tingkah laku yang abnormal, atau indikasi dari sesuatu kekacauan dalam dinamika kehidupan masyarakat, karena setiap komunitas masyarakat mempunyai kapasitas untuk menciptakan norma-norma dan

¹² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

mekanisme-mekanisme tersendiri untuk menyelesaikan sengketa yang muncul untuk pergaulan sosial warga masyarakat, seperti sengketa terkait tanah.¹³

Menurut Rachmadi Usman¹⁴, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.¹⁵

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik

¹³ Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta Press UIN, 2015, hlm13.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003, hlm 1.

¹⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta Tugu jogja Pustaka, 2005, hlm.8

pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.¹⁶

D. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah

Proses penyelesaian sengketa dapat di selesaikan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan atau disebut “litigasi” dan melalui jalur non litigasi atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan “non litigasi”.

a. Penyelesaian Sengketa Dengan Jalur Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yaitu penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan. Litigasi yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.¹⁷

Proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini

¹⁶ Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RP*” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012, hlm 2.

¹⁷ Numaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 35

berarti sengketa tersebut akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan militer, Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.

Sudikno Mertokusumo² mengatakan bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi, yakni putusan pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.

Karakteristik penyelesaian sengketa melalui sistem litigasi (pengadilan) sebagai berikut :

- a) Proses pengadilan bersifat sangat kaku dan formal
- b) Keputusan dibuat oleh pihak ketiga (hakim) yang ditunjukkan oleh negara
- c) Para pihak tidak terlibat dalam pembuatan putusan hakim
- d) Sifat putusan bersifat memaksa dan mengikat (coercive an binding)

- e) Persidangan bersifat terbuka sehingga rahasia dan kondisi para pihak dapat terekspos dengan bebas ke masyarakat umum
- f) Putusannya bersifat menang-kalah sehingga dapat merusak hubungan para pihak di masa depan
- g) Para pihak tidak dapat memilih sistem hukum dan pihak ketiga yang bertugas membantu menyelesaikan sengketa
- h) Pada umumnya proses persidangan bersifat terbuka untuk umum
- i) Para pihak tidak dapat ikut mengatur jangka waktu penyelesaian sengketa.¹⁸

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan sistem litigasi adalah sebagai berikut :

- a) Ruang lingkup pemeriksaannya lebih luas karena sistem peradilan di Indonesia terbagi menjadi beberapa bagian.
- b) Biaya litigasi lebih murah dibandingkan dengan non litigasi. hal ini mengacu pada salah satu asas peradilan di indonesia yang harus dilaksanakan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan. Rendahnya biaya litigasi juga disebabkan karena semua lembaga peradilan di indonesia dikuasai dan dibiayai oleh negara melalui APBN.

Kekurangan penyelesaian sengketa dengan sistem litigasi adalah sebagai berikut :

- a) Proses litigasi bersifat terbuka untuk umum sehingga tidak dapat menjaga kerahasiaan para pihak.

¹⁸ Iswi, Cita dan Sefrianto, "*Penyelesaian Sengketa Bisnis*", PT Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2018, hlm 40.

- b) Proses pengadilan memakan waktu sangat lama karena terbukanya kesempatan untuk mengajukan upaya hukum atas putusan hakim melalui banding, kasasi, dan peninjauan kembali.
- c) Putusannya bersifat menang-kalah sehingga dapat merusak hubungan para pihak di masa depan.
- d) Kemampuan hakim dalam memecahkan masalah terkendala karena hakim harus menangani beberapa kasus hukum. Apabila sengketa yang terjadi termasuk dalam bidang yang tidak dikuasai hakim, para pihak tidak bisa memilih hakim yang akan memeriksa perkara, sehingga akan mempersulit putusan yang adil sesuai bidang sengketa. Di sisi lain, hakim juga tidak boleh menolak untuk memeriksa suatu perkara meskipun aturan hukumnya tidak ada atau tidak jelas.¹⁹

b. Penyelesaian Sengketa Dengan Jalur Non Litigasi

Nonlitigasi sebagai kebalikan dari litigasi (*argumentum analogium*) adalah untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan-perancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa secara nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.²⁰

Prinsip-prinsip suatu penyelesaian sengketa alternatif yang baik yaitu sebagai berikut :

- 1) Putusannya harus final dan mengikat
- 2) Putusannya harus dapat bahkan mudah di eksekusi

¹⁹ Ibid, hlm 42.

²⁰ I Wayan Wiryawan & I ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, 2020, hlm. 3.

- 3) Badan atau orang yang menyelesaikan sengketa haruslah terpercaya di mata masyarakat dan di mata para pihak yang bersengketa
- 4) Haruslah dapat menghasilkan putusan yang adil dan jujur
- 5) Haruslah melindungi hak-hak dari para pihak yang bersengketa
- 6) Haruslah dapat diakses oleh para pihak, misalnya tempatnya jangan terlalu jauh
- 7) Harus hemat biaya
- 8) Haruslah efisien dari segi waktu
- 9) Putusannya haruslah sesuai dengan perasaan keadilan dari komunitas masyarakat dimana penyelesaian sengketa alternatif tersebut.²¹

Selain dari faktor-faktor diatas yang menjadi alasan perlunya alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

- a) Peradilan pada umumnya tidak responsif
- b) Keputusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah
- c) Adanya berbagai kritik yang dilontarkan kepada lembaga peradilan
- d) Kemampuan para hakim bersifat generalis
- e) Adanya berbagai ungkapan yang mengurangi citra peradilan
- f) Pencegahan terjadinya sengketa akan memperkecil sengketa.²²

Untuk menyelesaikan sengketa melalui mekanisme nonlitigasi pada umumnya terdapat beberapa cara yang dipilih. Cara-cara yang dimaksud adalah sebagai berikut:

²¹ Susanti Adi Nugroho, "*Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*", Kencana, Jakarta, 2019, hlm. 10-11.

²² Susanti Adi Nugroho, "*Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*", Kencana, Depok, 2019, hlm. 51.

1. Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata *negotiation*, yang berarti perundingan, sedangkan orangnya yang melakukan negosiasi di panggil negosiator. Negosiasi yaitu cara untuk menyelesaikan suatu sengketa, salah satu cara yang dapat ditempuh adalah para pihak yang bersengketa melakukan negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.²³

2. Mediasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Mediasi adalah sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat. Mediasi juga merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan.

Ketentuan hukum tentang mediasi yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut merupakan suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.

Tujuan penyelesaian konflik melalui mediasi terdiri dari :

- 1) Menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) ke depan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa.
- 2) Mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekuensi dari keputusan-keputusan yang mereka buat.

²³ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Cet. I Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm. 1.

- 3) Mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lainnya dari suatu konflik dengan cara membantu pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian secara konsensus.²⁴

Berdasarkan berbagai pandangan di atas, maka dapat dipahami bahwa mediasi pada dasarnya merupakan cara dalam menyelesaikan sengketa oleh para pihak, di mana para pihak dapat menentukan atau menunjuk pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah atau mediator. Kedudukan mediator dalam hal ini adalah berusaha memberikan keseimbangan para pihak yang bersengketa sehingga mereka dapat dipertemukan dalam suatu keadaan yang sama sama menguntungkan. Harus pula dipahami bahwa mediator dalam menangani sengketa para pihak, tidak berada pada posisi yang dapat memaksa salah satu pihak untuk menerima apa yang dikehendaki oleh pihak lainnya.

3. Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata arbitrase yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Jadi arbitrase itu sebenarnya adalah lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*).²⁵

Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.²⁶

²⁴ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 72

²⁵ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis Contract Drafting Cet. I*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 340.

²⁶ *Ibid*, hlm. 101

Pasal 1 UU Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

4. Konsiliasi

Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat.²⁷

5. Penilaian Para Ahli

Penilaian ahli adalah bentuk pendapat ahli yang dapat dipahami dan diterima oleh para pihak yang bersengketa. Dalam Hukum Acara, dikenal sebagai saksi ahli, yakni suatu kesaksian berdasarkan keahlian dari seseorang atau lebih untuk menemukan solusi pada pokok persengketaan. Penilaian ahli sebagian dari cara atau proses penyelesaian sengketa berbeda secara prinsipil dengan keterangan ahli, oleh karena keterangan ahli diberikan atau disampaikan pada suatu sidang pengadilan, sedangkan penilaian ahli dikemukakan atau disampaikan di luar forum pengadilan.

Terlepas dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan baik melalui arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli merupakan upaya-upaya yang ditempuh

²⁷ Ibid, hlm. 90

berdasarkan perdamaian. Bukan menggunakan kekerasan, dan perdamaian ditempuh secara musyawarah untuk mufakat. Arti pentingnya penyelesaian sengketa secara perdamaian yaitu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat adalah ciri khas dari perkara keperdataan bahwa Hakim berkewajiban mendamaikan para pihak yang bersengketa upaya perdamaian oleh hakim tersebut terjadi ketika persengketaan akan dimulai dengan pemeriksaan hakim sehingga menjadi kewajiban hakim mendamaikan para pihak. Upaya perdamaian oleh hakim di atas adalah perdamaian melalui jalur litigasi, dan perdamaian pula menjadi titik penting dalam penyelesaian sengketa melalui jalur arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.²⁸

E. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁹

²⁸ Idris Talib, "*Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi Lex et Societatis*", Vol.I/No.I/Jan-Mrt/2013

²⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Pranamedia Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287.

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah ini adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang bersifat kuat.³⁰ Berdasarkan hal ini bahwasanya hasil akhir dari proses kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan diterbitkannya surat tanda bukti hak yang dimana surat ini berlaku sebagai alat bukti yang sah atau dengan kata lain alat bukti yang kuat dimata hukum. Surat tanda bukti kepemilikan hak yang berlaku sebagai alat bukti ini berbentuk sertifikat. Surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah itu diterbitkan oleh Pemerintah dan diserahkan kepada pihak yang mendaftarkan tanah tersebut. Dengan diterbitkannya sertifikat kepada pemiliknya maka diberikan pula kepastian dan perlindungan hukum baginya.

Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dimana pada Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

³⁰ Harris Yonatan Parmahan sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali”, Jurnal Hukum, Vol.2, No.2, November 2011, hlm 289.

- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Jenis Pendaftaran Tanah

a. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dalam Pasal 1 ayat 10 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.³¹ Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada. Kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik

Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon.³² Pendaftaran ini dilakukan atas

³¹ PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 10.

³² PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 11.

kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi :

- a) Pembuatan peta daftar pendaftaran.
- b) Penetapan batas bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah.
- e) Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar

tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³³

f) Pembuatan Surat Ukur

g) Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.³⁴

2. Pembuktian hak dan Pembukuannya

Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi :

a. Pembuktian hak baru

b. Pembuktian hak lama

c. Pembukuan hak

3. Penerbitan Sertifikat

4. Penyajian data fisik dan yuridis

5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju

³³ Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm 416.

³⁴ Ibid, hlm 416-417.

kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya,³⁵ karena hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
4. Mudah dilaksanakan.

3. Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas Terjangkau

³⁵ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm 99.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 3 dikemukakan bahwa tujuan pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

3) Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.³⁶

5. Fungsi Sertifikat Tanah

Hasil dari rangkaian proses pendaftaran hak atas tanah adalah sertifikat tanah. Sehingga sertifikat tanah tersebut memiliki fungsi, yaitu:

- a) Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.
- b) Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha maka akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan.
- c) Bagi pemerintah, dengan adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Pertanahan. Ini tentu akan membantu dalam memperbaiki administrasi pertanahan di Indonesia.

³⁶ A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm 9

BAB III
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR
SECARA SPORADIK

A. Status Hukum Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik

Tanah yang tidak terdaftar secara sporadik merupakan tanah yang belum memiliki tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, tetapi telah dikuasi dan dimanfaatkan secara nyata oleh seseorang secara terus menerus dan terbuka. Dalam hukum agraria Indonesia, tanah seperti ini tetap diakui eksistensinya sepanjang penguasaannya dapat dibuktikan dengan dokumen pendukung seperti surat keterangan penguasaan fisik (sporadik), surat garapan atau surat pernyataan dari kepala desa.

Status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik adalah sah secara sosial dan diakui dalam praktik hukum adat maupun administrasi desa, tetapi belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan berada dalam posisi lemah secara yuridis karena belum memperoleh pengesahan negara melalui proses

sertifikasi. Hal ini menyebabkan tanah tersebut belum mendapat perlindungan hukum penuh dan rentan terhadap klaim atau sengketa pihak lain.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia belum terlaksana secara menyeluruh, hal ini berdasarkan keterangan Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, bahwa hingga tahun 2020, dari total kurang lebih 126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, baru sebanyak 82 juta bidang tanah yang telah didaftarkan. Hal ini berarti bahwa kurang lebih 35% bidang tanah yang berada di wilayah Indonesia belum terdaftar.³⁷

Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang

³⁷ Suyus Windayana, Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, dalam Webinar Nasional Progresivitas Layanan Notaris/PPAT di Era Disrupsi Digital, diselenggarakan atas Kerjasama Progrdesaam Studi Magister Kenotariatan Unpad; Ikatan Mahasiswa Notariat Unpad; dan Ikatan Keluarga Alumni Notariat Unpad

terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya. Diselenggarakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah jelas merupakan upaya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang mencakup tiga hal yakni kepastian mengenai objek atas tanah, kepastian mengenai subjek atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.³⁸

Terlepas dari masih minimnya kegiatan pendaftaran tanah untuk masyarakat, namun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) merupakan alas hak yang banyak digunakan diberbagai daerah. Surat penguasaan tersebut merupakan bukti penguasaan atas bidang tanah yang diterbitkan oleh lurah/kepala daerah untuk membuktikan dan menyaksikan bahwa seseorang adalah yang menguasai tanah.³⁹

Dapat diketahui pula bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) walaupun hanya merupakan akta dibawah tangan yang memiliki derajat dibawah dari akta otentik, tetap dapat dikategorikan sebagai sebuah alas hak karena merupakan data yuridis tentang identitas suatu tanah. Surat sporadik termasuk dalam kategori belum terdaftar, hanya sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini berdampak pada tanah tersebut tidak bisa diikat dengan hak tanggungan. Kedudukan dari tanah yang belum dilakukan peningkatan hak tersebut, pada dasarnya belum terlalu kuat.

³⁸ Sutedi, Andrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm 2

³⁹ Wasono, D. D., & NPM, S. (2017). *Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak)*. Jurnal Nestor Magister Hukum, 1(1), (2019). hlm 200-799.

Masih dapat dipindah tangankan dengan mudah tanpa prosedur yang terlalu rumit seperti tanah yang telah ditingkatkan haknya.

Proses untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan UUPA termasuk Surat Keterangan Penguasaan Tanah adalah merupakan proses awal dalam penerbitan sertifikat, dalam arti lain Surat Keterangan Penguasaan Tanah merupakan alas hak dalam proses penerbitan sertifikat.⁴⁰ Masyarakat dalam hal ini lebih banyak menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh lurah sebagai alas hak dalam penerbitan sertifikat karena dianggap mempunyai biaya yang lebih terjangkau.⁴¹

B. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik

Berdasarkan kondisinya, sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalam aturan tersebut dijelaskan secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Kasus sengketa tanah merupakan yang sering terjadi di Indonesia, apalagi jika ternyata sengketa tanah yang terjadi belum bersertifikat.

⁴⁰ Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. *Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah*. CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah,1(9), (2024), hlm 578-588

⁴¹ Atikah, N. *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Notary Law Journal,1(3), (2022), hlm 263-289.

1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi yaitu penyelesaian sengketa diantara para pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam sebuah lembaga peradilan. Berikut adalah proses atau tahapan persidangan dalam penyelesaian perkara sengketa tanah lingkup hukum perdata, yaitu:

1) Proses Pra Mediasi dan Mediasi

Proses ini merupakan proses pertama yang wajib untuk dilakukan dan diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

2) Proses Gugatan atau Permohonan

Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri dan harus ditandatangani oleh Penggugat atau kuasa hukumnya, kemudian membayar biaya perkara yang sudah ditentukan dan kemudian akan didaftarkan ke dalam buku register agar mendapatkan nomor register. Permohonan sengketa tanah harus didukung dengan adanya sertifikat tanah atau penetapan ahli waris harus berdasarkan surat gugatan warisan yang telah dibuat oleh seseorang sebelum meninggal.

3) Jawaban Tergugat dan Termohon

Tergugat atau Kuasa Hukum Tergugat membacakan gugatan yang berupa penyangkalan atau pembelaan atas klaim yang dibacakan oleh Penggugat atau Kuasa Hukum Tergugat.

4) Replik Duplik

Replik dibuat oleh Penggugat sebagai penyangkalan dari jawaban Tergugat dan duplik dibuat oleh Tergugat sebagai penyangkalan replik yang dibuat oleh Penggugat.

5) Pembuktian

Penggugat harus memberikan alat bukti atau barang bukti yang jelas agar tidak terjadinya fitnah atau penuduhan yang tidak berdasar dan Tergugat juga dapat melakukan pembuktian dengan menunjukkan beberapa barang bukti untuk memperkuat penyangkalan atau pembelaannya.

6) Kesimpulan

Kesimpulan dibuat oleh kedua pihak yang lagi bersengketa sebagai bahan pertimbangan hakim.

7) Musyawarah Majelis dan Pembacaan Putusan

Hal ini merupakan Langkah paling akhir yang mana para Majelis Hakim akan bermusyawarah untuk menentukan putusan terhadap perkara yang sedang diperiksa.

Salah satu kasus sengketa tanah yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Banda Aceh yang mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Izuddin M, BSC, Banda Aceh, 68 tahun/10 November 1955, Islam, Indonesia, Wiraswasta, Jln. Iskandar Muda, Gang Sempurna No. 206, Gampong Paya Bujok Blang Pase, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, dalam hal ini

memberikan Kuasa kepada Zul Azmi Abdullah, S.H. Advokad/Konsultan Hukum pada kantor DZ Law Firm, yang beralamat di Jln. Bale Krueng Raba Nomor 13, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**.

Keuchik Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, bertempat tinggal di Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.

Tuha Peut Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, bertempat tinggal di Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.

Adapun duduk perkara dari Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 19 Juni 2023 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Penggugat mempunyai tanah yang terletak di Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh seluas +1.800 m² (kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu dengan tanah M. Yakob sekarang berbatas Anaknya M. Yakob atas nama Yansyah (Akhi);
- Selatan berbatas dengan Jalan Mns. Nie (Meunasah Nie);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Mirwazi;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan Tgk. Razali;

Awal mulanya tanah tersebut milik nenek santap (nenek dari penggugat atau ibu dari almarhum tdk. Muhammad). Pada tanggal 28 oktober 1986 tanah itu diberikan kepada penggugat selaku ahli waris pengganti dari almarhum tdk. Muhammad (ayah penggugat) diucapkan di hadapan anaknya nenek santap yang bernama Mu Puteh, Abdul Hamid (menantunya), dan Ja'far Sidik. Kemudian ditulis tangan oleh Ja'far Sidik diselembur kertas tanpa judul.

Pada Januari 2023 penggugat hendak mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh agar diterbitkan sertifikat hak milik atas nama penggugat dan membutuhkan tanda tangan pihak gampong akan tetapi keuchik dan tuha peut menolak menandatangani dokumen persyaratan karena menganggap tanah tersebut adalah tanah milik gampong atas dasar tanah wakaf. Penggugat berulang kali menemui tergugat untuk menyelesaikan secara damai dan baik-baik, termasuk penggugat menemui perangkat gampong lainnya atas permintaan tergugat, namun tidak ada hasil.

Pada Februari 2023, tanah milik penggugat sudah dipasang Papan Informasi yang menyebutkan "Tanah Ini Milik Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh" Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini pihak penggugat juga telah menjumpai Pemerintah Kota Banda Aceh, akan tetapi sampai sekarang ini juga tidak ada hasilnya.

Pada tanggal 19 Juni 2023 penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri, Pada tanggal 20 Juli 2023 majelis hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi namun tidak berhasil. Tergugat

mengatakan tanah itu merupakan wakaf turun temurun dan dikelola oleh gampong lambung secara terus menerus dan sepengetahuan tergugat belum ada yang keberatan maupun gugatan tanah tersebut sebagai tanah wakaf setidaknya 30 tahun terakhir. Pada saat hakim meminta bukti tanah wakaf serta siapa yang mewakafkan tergugat hanya menunjukkan foto copy daftar tanah wakaf dan tanah gampong dan foto copy peta tanah wakaf gampong yang tidak dibarengi dengan aslinya.

Dalam hal ini majelis hakim berkesimpulan bahwa penggugat sebagai pemegang hak atas tanah terpekara berdasarkan pemberian dari neneknya bernama nenek santap adalah pihak yang berkepentingan hukum dalam hal ini penggugat yang merasa haknya dirugikan oleh para tergugat.

Dalam hal ini majelis hakim memutuskan bahwa surat wakaf tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan para tergugat wajib membayar biaya perkara sebanyak Rp.1.028.000 (satu juta dua puluh delapan ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 23/Pdt.G/2023/Pn.Bna, memutuskan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi tergugat I dan tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

2. Menyatakan tanah yang terletak di Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, seluas 1.800 M²(kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu dengan tanah M. Yakob sekarang berbatas Anaknya M. Yakob atas nama Yansyah (Akhi);
- Selatan berbatas dengan Jalan Mns. Nie (Meunasah Nie);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Mirwazi;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan Tgk. Razali;

Adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (on recht matige daad);

4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di Gampong Lambung Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, seluas 1.800 M²(kurang lebih seribu delapan ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu dengan tanah M. Yakob sekarang berbatas Anaknya M. Yakob atas nama Yansyah (Akhi);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Mns. Nie (Meunasah Nie);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Mirwazi;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan Tgk. Razali;

Kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;

5. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.028.000 (satu juta dua puluh delapan ribu rupiah).

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Non Litigasi

1). Adapun prosedur atau proses mediasi yang ada di Kantor Pertanahan yaitu:

a. Pengaduan

Pengaduan yang disampaikan ke Kantor Pertanahan dapat berupa pengaduan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat, atau website kementerian. Pengaduan tersebut harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan. Pengaduan ini paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.

Setelah pengaduan diterima oleh petugas yang bertanggung jawab dalam menangani pengaduan, maka petugas melakukan pemeriksaan berkas pengaduan tersebut. Pengaduan yang telah memenuhi syarat diterima langsung melalui loket pengaduan maka kepada pihak pengadu akan diberikan surat tanda penerimaan pengaduan.

Pengaduan tersebut diregister dalam buku register induk selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mendisposisi kepada Kepala Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara untuk mempelajari kelengkapan administrasi atas pengaduan yang dimaksud.

b. Menelaah

Pengaduan yang telah diadministrasikan maka selanjutnya ditangani oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan. Subseksi Penangan Sengketa, Konflik dan Perkara selanjutnya melakukan pengumpulan data. Adapun data yang dikumpulkan yaitu berupa:

- a) Data fisik data yuridis
- b) Putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantas Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum
- c) Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang;
- d) Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa dan konflik dan/atau;
- e) Keterangan Saksi Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data tersebut dikumpulkan pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melakukan analisis.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis tersebut pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melakukan pengkajian. Pengkajian dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian sengketa atau konflik. Melaksanakan pengkajian dilakukan pemeriksaan lapangan. Pengkajian ini dilakukan terhadap kronologi sengketa atau konflik dan data yuridis, data fisik dan data pendukung lainnya. Setelah menerima hasil pengumpulan data dan hasil analisis Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaian.

c. Pemanggilan

Selanjutnya pemanggilan para pihak yang bersengketa untuk melakukan proses mediasi yang akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan. Pemanggilan para pihak dilakukan dengan mengirim undangan kepada para pihak. Jika salah satu pihak menolak untuk dilakukannya mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu 30 hari, maka Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

d. Upaya mediasi

Apabila para pihak bersedia melakukan mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

e. Negoisasi Akhir

Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi ketegasan mengenai opsi - opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah putusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, hak dan kewajiban para pihak.

f. Kesepakatan

Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi. Kesepakatan para pihak dituangkan dalam perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Jika para pihak diwakili kuasa hukum harus ada pernyataan tertulis dari para pihak yang berisi persetujuan atas kesepakatan tersebut. Kesepakatan perdamaian dapat dikuatkan dengan akta perdamaian sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak. Akta perdamaian ini dibuat dihadapan notaris.

Perjanjian perdamaian didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Setiap mediasi perlu dibuat laporan hasil mediasi yang berlangsung. Jika pada proses mediasi yang telah dilakukan tidak mencapai kata sepakat, maka para pihak mempunyai dan diberikan hak untuk mengajukan permasalahan sengketa tersebut kemuka pengadilan.

Apabila kedua belah pihak yang bersengketa telah mencapai kata damai, hasil mediasi dijelaskan secara rinci ke dalam akta atau surat tertulis setelah itu para pihak melakukan registrasi di Pengadilan Negeri terdekat dari wilayah letak tanah, akta yang didaftarkan harus memuat letak tanah dan objek sengketa untuk mendapatkan putusan perdamaian dari pengadilan.

2). Adapun tahapan proses penyelesaian perkara pada tingkat peradilan Adat Gampong yaitu

1. Menerima perkara Pada umumnya suatu perkara dimulai dengan pengaduan dan penerimaan perkara.

Pengaduan perkara dapat disampaikan oleh orang yang bersengketa atau salah seorang anggota keluarga atau orang lain yang diutus mewakili pihak bersengketa. Dalam hal sengketa bersifat pidana bahkan setiap orang dapat melaporkan kasus yang terjadi kepada hakim peradilan Gampong. Dalam pengaduan tidak diharuskan memenuhi syarat tertentu namun dikehendaki jelas duduk perkaranya. Pengaduan dapat disampaikan langsung ke Keuchik Gampong setempat atau salah seorang fungsionaris Gampong lainnya. Dalam hal penyampaian perkara kepada perangkat adat Gampong lainnya maka perangkat adat yang bersangkutan harus menyampaikan lagi kepada Keuchik sebagai pimpinan di Gampong

2. Keuchik memberitahukan kepada anggota fungsionaris Gampong (perangkat adat Gampong)

Berdasarkan pengaduan yang telah diterima, Keuchik memanggil anggota fungsionaris Gampong untuk bermusyawarah dan dalam rapat itu diberitahukan tentang pengaduan dan kasus yang dilaporkan terjadi. Rapat dapat diadakan di meunasah, di kantor desa atau di rumah tempat kediaman Keuchik. Pemilihan tempat bermusyawarah selalu atas pertimbangan kemuslihatan, ketentuan adat dan kerahasiaan pembicaraan dalam rapat tersebut.

3. Mendengar keterangan dari pihak bersengketa

Pada tahap ini fungsionaris desa melakukan musyawarah mendengar keterangan dari pihak-pihak bersengketa atas kasus yang terjadi. Mula-mula dipanggil dan didengarkan keterangan dari pihak pelapor. Dalam rapat ini pihak pelapor diminta penjelasan, dan diperiksa sedetil-detilnya terhadap kasus yang terjadi termasuk bukti dan saksi yang mendukungnya. Kemudian pada waktu yang lain melakukan musyawarah dan dipanggil pihak lawan untuk diperiksa dan didengar keterangannya. Baik pada rapat pemeriksaan pelapor maupun pemeriksaan pihak lawan, setiap anggota fungsionaris desa mempunyai hak bertanya untuk memperoleh keterangan dari pihak-pihak bersengketa.

4. Penentuan bentuk penyelesaian dan sanksi

Bilamana Keuchik dan anggota fungsionaris lainnya sudah cukup jelas mengenai kasus yang diselesaikannya, maka segera menentukan bentuk penyelesaian atau sanksi adat yang tepat dan adil untuk dikenakan dalam persengketaan tersebut. Dalam mencari penyelesaian, masing-masing mengemukakan kasus yang sama yang telah pernah terjadi serta bentuk

putusannya atau sanksinya, baik dalam kasus yang melibatkan mereka atau tidak, yang terjadi didesanya atau bukan. Apabila ada kasus serupa yang pernah terjadi yang diketahuinya, maka baik bentuk putusan maupun sanksinya segera disetujui oleh semua anggota fungsionaris peradilan, untuk digunakan dalam penyelesaian kasus yang dihadapi.⁴²

C. Akibat Hukum Sengketa Tanah Yang Telah Di Selesaikan Berdasarkan Putusan Desa

Putusan desa atau musyawarah desa yang dihasilkan dari kesepakatan melalui musyawarah atau mediasi bersifat sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut dan dapat memiliki kekuatan hukum jika disepakati dan dituangkan dalam perjanjian tertulis, meskipun kekuatan hukum ini umumnya terbatas dan bukan putusan pengadilan. karena para pihak dianggap sudah berdamai dan masyarakat desa akan menghormati kesepakatan tersebut.

1. UU No 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Pasal 26 Ayat 1)

Dalam Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan bahwa Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas

⁴² Eviliani Rizky Siregar, Muhammad Yamin, Zaidar, Idha Aprilyana Sembiring, *Eksistensi Keucik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Gampong Keude Mane Kabupaten Aceh Utara*, Journal of Academic Literature Review Volume 2 Issue 4, 2023. Hlm 321-322.

wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka dapat diartikan bahwa Kepala Desa ataupun perangkat desa lainnya memiliki kewenangan untuk menyelesaikan apabila terjadi perselisihan di desa. Terkait masalah sengketa atau perselisihan dalam masyarakat, maka peranan penting kepala desa adalah sebagai mediator. Mediator adalah sebutan bagi seseorang yang melaksanakan mediasi.

Mediator mempunyai peran penting dalam menyelesaikan suatu sengketa, mediator dipercayai memiliki kemampuan untuk menjadi seorang penengah yang baik, mengedepankan rasa keadilan dan tidak berat sebelah. Kepala Desa berperan sebagai mediator sengketa tanah yang terjadi pada masyarakat dimana peran mediator menjadi penengah/penetralisir antar pihak yang bersengketa dan mempertemukan para pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi, sehingga tercapainya kesepakatan dan perdamaian dalam penyelesaian tersebut. Peran Kepala Desa dalam menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi, sehingga kepala desa memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah dengan menerbitkan surat Keputusan kepemilikan dan surat pernyataan tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.⁴³

⁴³ Satya Dharma (2014), *Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Pada Masyarakat*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 7. No 1, hlm 232.

Menurut Pasal 26 ayat 1 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, kepala desa mempunyai beberapa tugas yaitu:

1. Penyelenggaraan pemerintahan desa

Salah satu tugas lembaga pemerintahan dalam negara demokrasi adalah menyelenggarakan tugas-tugas pemerintahan, yang dalam ini melaksanakan berbagai bentuk fungsi pelayanan yang terdiri dari pelayanan pemerintah, pelayanan pembangunan, dan pelayanan kemasyarakatan/pemberdayaan kepada seluruh komponen masyarakat, yang dalam hal ini disebut juga sebagai suatu “fungsi utama” dari pemerintah, sebagai tidak lanjut dari fungsi utama pemerintah yakni pelayanan.

Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa juga ada salah satu asas yang menyebutkan suatu desa harus terbuka yaitu asas keterbukaan, asas keterbukaan merupakan Suatu asas yang senantiasa membuka diri terhadap hak-hak masyarakat desa untuk memperoleh berbagai bentuk informasi yang benar jujur jelas dan tidak diskriminatif tentang proses penyelenggaraan pemerintahan desa dan pembangunan desa dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, Dalam hal keterbukaan atau transparansi sudah cukup tranparan dengan adanya papan informasi di desa.

2. Pembangunan Desa

Pembangunan dapat dimaknai sebagai proses multidimensional yang melibatkan perubahan-perubahan besar dalam struktur sosial, mental dan lembaga nasional serta percepatan atau akselerasi pendapatan suatu masyarakat, mengatasi

pengangguran, ketimpangan dan pemberantasan kemiskinan.⁴⁴ Membangun kemandirian desa harus dimulai dari proses perencanaan desa yang baik, dan diikuti dengan tata kelola program yang baik pula. Pembangunan desa yang efektif merupakan hasil dari penentuan pilihan-pilihan prioritas kegiatan yang dilakukan berdasarkan hasil musyawarah desa. Pemerintah desa dalam menyusun perencanaan pembangunan desa sesuai dengan kewenangannya dengan mengacu pada perencanaan pembangunan kabupaten atau kota. Perencanaan pembangunan desa dilaksanakan oleh pemerintah desa dengan melibatkan seluruh masyarakat desa dengan semangat gotong royong.⁴⁵

3. Pembinaan Masyarakat Desa

Pembinaan masyarakat desa merupakan program pemerintah dalam mengolah dan meningkatkan sumber daya manusia untuk memperbaiki, meningkatkan taraf hidup masyarakat desa. Pembinaan desa disini merupakan upaya untuk usaha memberikan petunjuk pelaksanaan, membimbing, memberikan program pelatihan, mengawasi, serta mengevaluasi kinerja dari Pemerintah Desa. Ada juga pembinaan keamanan yang dilakukan oleh Babinsa yang bertujuan untuk menciptakan keamanan, ketertiban dan ketentraman bagi masyarakat desa.⁴⁶ Pembinaan keamanan dan ketertiban desa ini menjelaskan garis besar tugas dari

⁴⁴ Mawardati, *Ekonomi Desa Analisa Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa*. Aceh: Natural Aceh, 2018

⁴⁵ Tanaya, I. G. 2019. *Musyawarah Desa Dalam Perencanaan Pembangunan Desa*. Jakarta: Pusat Data dan informasi, Badan Penelitian dan Pengembangan, Pendidikan dan Pelatihan, dan Informasi Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Republik Indonesia.

⁴⁶ Suharno, Raharno, Rahma, A.A. 2022. Tinjauan Yuridis Tugas dan Fungsi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. *Jurnal inovasi penelitian*. Vol 2. No 8. Hlm 2424.

linmas untuk membantu dalam keamanan, ketentraman, ketertiban, dan membantu dalam kegiatan sosial kemasyarakatan.

4. Pemberdayaan Masyarakat Desa

Istilah pemberdayaan dapat diartikan sebagai upaya memenuhi kebutuhan yang diinginkan oleh individu, kelompok masyarakat luas agar mereka memiliki kemampuan untuk melakukan pilihan dan mengontrol lingkungannya agar dapat memenuhi keinginan-keinginannya, termasuk aksesibilitasnya terhadap sumber daya yang terkait dengan pekerjaannya, aktivitas sosialnya dan lain-lain.⁴⁷

2. UU No 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintah Aceh

Aceh merupakan salah satu provinsi yang bersifat istimewa dan diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aceh memberlakukan Hukum Islam dan hukum adat dalam kehidupan sehari-hari, karena adat merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan masyarakat. Hukum Adat Aceh, terdapat juga perpaduan antara hukum adat dengan hukum islam yang terasa sangat kental pada kehidupan sehari-hari masyarakat Aceh, secara umum dan juga diterapkan atau dijalankan dalam sistem kewarisan masyarakat Aceh. Dalam realitas kehidupan masyarakat sering ditemui penyelesaian sengketa atau perkara

⁴⁷ Witjaksono, A. 2020. Perencanaan dan Pengembangan Desa Malang, CV Dream Litera Buana.

di luar pengadilan. Salah satu mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah melalui pendekatan adat.⁴⁸

Keuchik Berperan sebagai hakim perdamaian pada peradilan adat Gampong dalam penyelesaian sebuah sengketa tanah. dalam penyelesaian suatu sengketa tanah di Gampong terdapat lembaga-lembaga untuk selesaikan sengketa yaitu lembaga pemerintahan Gampong yang diketuai oleh Keuchik, lembaga keagamaan yang dipimpin oleh Imeum Meunasah, dan lembaga musyawarah Gampong yang di pimpin oleh Tuha pueut.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai fungsionaris peradilan adat, ketiga lembaga tersebut berperan saling melengkapi satu sama lain. Ketidak adaan salah satu lembaga ini dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat menyebabkan proses peradilan adat menjadi pincang. Artinya, penyelesaian suatu sengketa harus diketahui oleh ketiga fungsionaris adat, walaupun dalam persidangan tidak dihadiri oleh salah satu Fungsional dengan yang berkedudukan sebagai hakim anggota.⁴⁹

Pola hubungan antara Keuchik, Imeum Meunasah dan Tuha Peut dapat selalu melakukan konsultasi berkenan dengan penyelesaian sengketa sengketa yang dilaksanakan sehingga keputusan yang diambil dalam penyelesaian sengketa tidak menemui kesulitan dan tidak multitafsir artinya, putusan tersebut dapat dipahami oleh ketiga lembaga tersebut para pihak yang bersengketa dan

⁴⁸ Putri, U. H. (2019). Peran Majelis Adat Aceh Dalam Penyelesaian Sengketa Waris Terhadap Tanah Di Kecamatan Tempuk Tengoh Kota Lhokseumawe. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(1), 145–159.

⁴⁹ Sembiring, R. (2017). Eksistensi Lembaga Adat Aceh Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata. *National Published Articles: USU Lecture Papers*.

masyarakat Gampong lainnya. Hubungan Keuchik dengan para lembaga adat yang lainnya harus berhubungan koordinatif dalam proses menyelesaikan sengketa sehingga proses penyelesaian kata dalam lingkup setiap lembaga adat tersebut tercapai dengan baik dan memuaskan bagi semua pihak.

Dengan adanya koordinasi yang dilakukan oleh lembaga lembaga adat ini terhadap penyelesaian sengketa yang terjadi dalam kompetensi masing masing lembaga adat, hal ini disebabkan oleh pihak yang bersengketa merupakan anggota masyarakat Keuchik sebagai kepala pemerintahan Gampong.

3. Permendagri Nomor 84 Tahun 2015 (Pasal 11)

Kepala Desa atau sebutan lain sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintahan Desa, Pasal 1 Ayat (5) menyatakan bahwa: “Kepala Desa adalah pejabat pemerintah desa yang mempunyai wewenang, tugas dan kewajiban untuk menyelenggarakan rumah tangga desanya dan melaksanakan tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah. Susunan tata kerja pemerintahan desa sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja (SOT) Pemerintahan Desa, antara lain:

1. Sekretaris desa

Sekretaris desa dipimpin oleh seorang sekretaris desa dan dibantu oleh staf sekretaris. Sekretaris desa paling banyak terdiri atas 3 (tiga) urusan, yaitu urusan tata usaha dan umum, urusan keuangan, urusan perencanaan, dan paling sedikit 2 (dua) urusan, yaitu urusan umum dan perencanaan serta urusan keuangan.

Masing-masing urusan dipimpin oleh kepala urusan (Kaur). Semua itu sesuai Pasal 3 ayat (1), (2), dan (3) Permendagri Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja (SOT) Pemerintahan Desa.

2. Pelaksana kewilayahan.

Pelaksana kewilayahan merupakan unsur pembantu kepala desa sebagai satuan tugas kewilayahan. Jumlahnya ditentukan secara proporsional antara pelaksana kewilayahan yang dibutuhkan dengan kemampuan keuangan desa serta memperhatikan luas wilayah kerja karakteristik, geografis, jumlah kepadatan penduduk, serta sarana prasarana penunjang tugas. Pelaksana kewilayahan dilaksanakan oleh kepala dusun atau sebutan lain. Tugas kewilayahan meliputi, penyelenggaraan pemerintah desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa.

3. Pelaksana teknis.

Merujuk Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja (SOT) Pemerintahan Desa, Pasal 5 ayat (1), (2), dan ayat (3), pelaksana teknis merupakan unsur pembantu kepala desa sebagai pelaksana tugas operasional. Pelaksana teknis paling banyak terdiri dari 3 (tiga) seksi, yaitu seksi pemerintahan, seksi kesejahteraan, seksi pelayanan, dan paling sedikit terdiri dari 2 (dua) seksi, yaitu seksi pemerintahan, seksi kesejahteraan dan pelayanan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang sudah penulis jabarkan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis bisa menarik kesimpulan yang ada dalam skripsi ini dan berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan, maka dapat di ambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik

Status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik adalah sah secara sosial dan diakui dalam praktik hukum adat maupun administrasi desa, tetapi belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan berada dalam posisi lemah secara yuridis karena belum memperoleh pengesahan negara melalui proses sertifikasi. Hal ini menyebabkan tanah tersebut belum mendapat perlindungan hukum penuh dan rentan terhadap klaim atau sengketa pihak lain.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya. Tanah tanpa sertifikat memiliki kekuatan hukum yang lemah dan rentan terhadap masalah hukum. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Setiap hak atas tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan tanpa terkecuali guna menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan.

2. Penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.

Penyelesaian sengketa tanah ada dua cara yaitu:

a. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui litigasi

- 1) Proses pra mediasi dan mediasi
- 2) Proses gugatan atau permohonan
- 3) Jawaban tergugat atau termohon
- 4) Replik dan duplik
- 5) Pembuktian
- 6) Kesimpulan
- 7) Musyawarah majelis dan pembacaan putusan.

b. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui non litigasi

- Prosedur melalui mediasi kantor pertanahan
 - 1) Pengaduan
 - 2) Menelaah
 - 3) Pemanggilan
 - 4) Upaya mediasi
 - 5) Negoisasi akhir
 - 6) Kesepakatan.

- Prosedur melalui mediasi gampong
 - 1) Menerima perkara
 - 2) Keuchik memberitahukan kepada anggota fungsionaris Gampong (perangkat adat Gampong)
 - 3) Mendengar keterangan dari pihak bersengketa
 - 4) Penentuan bentuk penyelesaian dan sanksi

3. Akibat hukum tanah yang telah di selesaikan berdasarkan putusan desa

Putusan desa atau musyawarah desa yang dihasilkan dari kesepakatan melalui musyawarah atau mediasi bersifat sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut dan dapat memiliki kekuatan hukum jika disepakati dan dituangkan dalam perjanjian tertulis, meskipun kekuatan hukum ini umumnya terbatas dan bukan putusan pengadilan, karena para pihak dianggap sudah berdamai dan masyarakat desa akan menghormati kesepakatan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah

- a. Pemerintah perlu meningkatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan mempermudah pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah.
- b. Pemerintah sebaiknya lebih tegas dan lebih serius lagi dalam menangani permasalahan-permasalahan yang timbul atas tanah. Apalagi dalam menangani permasalahan terhadap tanah-tanah yang menjadi sengketa yang belum didaftarkan.

2. Bagi Masyarakat

- a. Masyarakat sebaiknya lebih peduli lagi terhadap status dari kepemilikan tanah mereka, apalagi terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan agar supaya dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik, agar mereka dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah terhadap tanah yang mereka miliki.
- b. Perlu adanya sosialisasi oleh kantor pertanahan atau pihak-pihak terkait mengenai tentang prosedur pendaftaran tanah, sebab akibat terjadinya sengketa tanah serta hal lain yang berkaitan dengan pertanahan agar masyarakat atau pihak yang bersengketa lebih mengerti tentang tentang perkara ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009.

Bernhad Limbong, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta Selatan, 2014.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta : Djambatan, 2008.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007.

Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Cet. I; Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2006.

- Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting* (Cet. I; Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003).
- Isnaini, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Pustaka Prima, Medan, 2022)
- Iswi, Cita dan Sefrianto, “*Penyelesaian Sengketa Bisnis*” , PT Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2018.
- I Wayan Wiryawan & I ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Udayana University Press, Denpasar-Bali, 2020.
- Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan* , PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet.4, PT. Grafitri, Bandung, 2015.
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, Uin Sunan Ampel Pres, Surabaya, 2016.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT citra Aditya Bakti, Jakarta, 2003.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo 2017
- Salaman Maggalatung dan Amrizal Siagian, *Pengantar Studi Antropologi Hukum Indonesia*, Jakarta Press UIN, 2015

Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta Tugu jogja Pustaka, 2005

Sumarto, “*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

Susanti Adi Nugroho, “*Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*”, Kencana, Jakarta, 2019.

Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.

Sutedi, Andrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2009.

Thoyib Sugianto, *Hukum Agraria*, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2001.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Pranamedia Media Group, Jakarta, 2012.

Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.

B. Peraturan Perundang-undangan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang No 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintah Aceh

Undang-Undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Pasal 26 Ayat 1)

PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 10

PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 11.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011

Permendagri Nomor 84 Tahun 2015 tentang Struktur organisasi dan tata kerja pemerintah desa (Pasal 11)

PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

C. Jurnal

Atikah, N. *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Notary Law Journal,1(3), (2022).

Binamulia Hukum, *PEMERINTAHAN DESA*, Sugimanx Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Vol. 7 No. 1, Juli 2018

Eviliani Rizky Siregar, Muhammad Yamin, Zaidar, Idha Aprilyana Sembiring, *Eksistensi Keucik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Gampong Keude Mane Kabupaten Aceh Utara*, Journal of Academic Literature Review Volume 2 Issue 4, 2023.

- Harris Yonatan Parmahan sibuea, “*Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*”, Jurnal Hukum, Vol.2, No.2, November 2011.
- Idris Talib, “*Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi Lex et Societatis*”, Vol.1/No.1/Jan-Mrt/2013
- Mawardati, *Ekonomi Desa Analisa Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa*. Aceh: Natural Aceh, 2018
- Putri, U. H. (2019). *Peran Majelis Adat Aceh Dalam Penyelesaian Sengketa Waris Terhadap Tanah Di Kecamatan Tempuk Tengoh Kota Lhokseumawe*. JCH (Jurnal Cendekia Hukum), 5(1).
- Satya Dharma (2014), *Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Pada Masyarakat*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 7. No 1.
- Suharno, Raharno, Rahma, A.A. 2022. *Tinjauan Yuridis Tugas dan Fungsi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*. Jurnal inovasi penelitian. Vol 2. No 8.
- Sembiring, R. (2017). *Eksistensi Lembaga Adat Aceh Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*. National Published Articles: USU Lecture Papers
- Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. *Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah*. CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah,1(9), (2024).
- Tanaya, I. G. 2019. *Musyawarah Desa Dalam Perencanaan Pembangunan Desa*. Jakarta: Pusat Data dan informasi, Badan Penelitian dan

Pengembangan, Pendidikan dan Pelatihan, dan Informasi Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Republik Indonesia.

Wasono, D. D., & NPM, S. (2017). *Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak)*. Jurnal Nestor Magister Hukum, 1(1), (2019).

Witjaksono, A. 2020. *Perencanaan dan Pengembangan Desa*. Malang: CV Dream Litera Buana.