

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat. Selain memiliki nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang, tanah juga mengandung aspek spiritual dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.¹

Bagi mayoritas manusia, memiliki tanah sepertihalnya makan nasi atau bahan pangan yang mengandung karbohidrat merupakan suatu keniscayaan dan kebutuhan. Memiliki tanah terkait dengan harga diri (nilai sosial), sumber pendapatan (nilai ekonomi), kekuasaan dan hak previlise (nilai politik), dan tempat untuk memuja Sang Pencipta (nilai sakral-budaya). Tidak mempunyai tanah berarti kehilangan harga diri, sumber hidup, kekuasaan, dan tempat penghubung antara manusia dengan Sang Pencipta. Oleh karenanya, setiap orang berjuang untuk memiliki tanah dan mempertahankannya.

Kesimpulan yang dipahami bahwa tanah adalah manusia yang membuka lahan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, karna tanpa tanah manusia tidak bisa hidup.

¹Achmad Chulaemi, Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan, (Semarang: Majalah Masalah-Masalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP, 1992).

Penegakan hukum tanah ulayat tunduk pada peraturan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Hukum tanah ulayat memiliki fungsi yang sangat penting sebagai sarana utama pendokumentasian dan menjadi landasan dasar bagi pemajuan Undang-Undang Pokok Agraria (UU Pokok Agraria).²

Menurut hukum adat, manusia dengan tanah mempunyai hubungan kosmismagis-religius, selain hubungan hukum. Hubungan ini bukan saja antara individu dengan tanah, juga antara sekelompok anggota masyarakat suatu masyarakat hukum adat (*rechtshemeentschap*) dalam hubungan hak ulayat. Di beberapa daerah, diperlukan pengakuan dari kepala masyarakat hukum adat untuk memungkinkan sebidang tanah menjadi hak milik.³

Tanah adat atau tanah ulayat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Hak ulayat adalah kewenangan, yang menurut hukum adat, dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan warganya, dimana kewenangan ini memperbolehkan masyarakat untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidupnya. Masyarakat dan sumber daya yang dimaksud memiliki hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

² Ni Komang Putri, Dll. 2023. Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Jurnal ilmu hukum Sui Generis. Vol. 3 No.3.

³ Rosnidar Sembiring, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, Hlm. 5.

Menurut Gunanegara, tanah milik adat terdiri dari hak masyarakat adat yang mana hak masyarakat adat itu terdiri dari Hak Desa yang meliputi: tanah milik desa, tanah kas desa, tanah bengkok dan *ambtveld*. Tanah kas desa yang terdapat dalam hak masyarakat desa merupakan tanah desa yang menjadi kekayaan milik desa.

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya terhadap hak atas tanah sejak tahun 1960. Pemerintah menghapuskan sistem dualisme yang sudah ada sejak Pemerintah Hindia Belanda dengan mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).⁴ Dengan berlakunya Undang- undang Pokok Agraria tersebut, maka terciptalah kesatuan hukum di bidang hukum agraria di negara kita, sehingga segala tindakan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah harus dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960.

Untuk menjalankan amanat konstitusi, pemerintah membentuk Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu UU No. 5 Tahun 1960. Undang-undang yang dilandaskan pada hukum adat ini harus dikembangkan ke dalam peraturan pelaksanaan untuk meningkatkan kemakmuran rakyat. Dalam perjalanannya menjalankan amanat tersebut, sering terjadi pergesekan atau benturan kepentingan terkait dengan penguasaan/kepemilikan dan penggunaan tanah. Adanya perbedaan antara yang dicita-ciitakan dalam konstitusi dengan tataran pelaksanaan telah memunculkan sengketa dan konflik pertanahan di negara yang bercorak agraris ini.

⁴ Sahnun. *Hukum Agraria Indonesia* (edisi revisi). Malang: Setara Press. hlm.23.

Bahwa sebagai bukti kepemilikan atas tanah, negara mengeluarkan satu sertifikat tanah untuk satu orang dan satu obyek tanah. Dalam kenyataan, satu obyek tanah dimiliki lebih dari satu subyek atau 2 sertifikat kepemilikan. Permasalahan yang berpotensi memunculkan konflik pertanahan dan sengketa tanah, antara lain yaitu: ⁵

1. Masalah konversi tanah bekas hak Barat.
2. Masalah penguasaan dan pemilikan tanah.
3. Masalah tumpang tindih Ijin Lokasi.
4. Masalah batas dan letak bidang tanah.
5. Masalah ganti rugi tanah eks tanah partikelir.
6. Masalah tanah obyek landreform.
7. Masalah tanah ulayat.
8. Masalah pelaksanaan putusan pengadilan.

Dalam hal tanah yang merupakan tanah adat, bukti kepemilikan atas tanah tersebut tidak tertulis ataupun tercatat. Bukti kepemilikan tanah tersebut biasanya berasal dari keterangan ketua adat, pemangku adat disertai keterangan masyarakat yang menyatakan tanah tersebut merupakan tanah adat.⁶

⁵ Siswanto, "Peran Pemerintah Dalam Mendorong Penyelesaian Konflik Dan Sengketa Pertanahan", Makalah disampaikan pada Acara Seminar tentang Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan Dalam Perspektif Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional, yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM pada tanggal 17 Nopember 2011 di Bandung.

⁶ Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Hal. 24.

Hal tersebut menyebabkan banyaknya sengketa-sengketa tanah yang terjadi dikalangan masyarakat. Sengketa tanah merupakan sengketa yang selalu terjadi dari masa ke masa. Tidak sedikit sengketa tanah yang sampai ke pengadilan. Sengketa tanah tidak hanya terjadi antara dua orang yang tidak memiliki hubungan keluarga saja namun kadang juga terjadi antara keluarga bahkan antara saudara yang merasa memiliki tanah tersebut dan bisa juga terjadi dalam suatu kaum di masyarakat.

Tanah adat disebut juga sebagai tanah ulayat. Terjadinya sengketa tanah ulayat ini terjadi karena tidak adanya bukti kepemilikan tanah yang sah menurut undang-undang yang dimiliki oleh masyarakat pemilik tanah tersebut, karena itulah banyak terjadi perebutan tanah. Jika sengketa itu terjadi, maka diperlukan suatu solusi yang komprehensif mengingat dalam kasus pertanahan banyak sekali dimensi sosial yang dipertentangkan, mulai dari hubungan sosial, religi, keberlanjutan komunitas masyarakat dan juga harga diri dan martabat para subjek hukum.⁷

Ada berbagai saluran yang dapat ditempuh oleh para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan solusi dari sengketa pertanahan. Para pihak yang berperkara dapat menempuh jalur litigasi dan/atau jalur non litigasi. Jalur litigasi yang dimaksud adalah melalui lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum (yang menyangkut unsur pidana dan maupun perdata (antara lain terkait dengan masalah tuntutan ganti rugi dan perbuatan melawan hukum)) dan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (terkait dengan sengketa surat keputusan yang bersifat einmaligh,

⁷ Mohd. Jully Fuady, "Mencari Formula Penyelesaian Konflik dan Sengketa Pertanahan di Aceh", <http://www.lbhaceh.org/Umum/mencari-formula-penyelesaian-konflik-dan-sengketa-pertanahan-di-aceh.html>, dikunjungi Pada tanggal 7 Juli 2024

konkrit, dan sekali selesai). Sedangkan melalui jalur non litigasi dapat ditempuh dengan rekonsiliasi, negosiasi, mediasi dan arbitrase.

Pemerintahan daerah mengakui adanya otonomi yang dimiliki oleh desa dan kepada desa dapat diberikan penugasan atau pun pendelegasian dari pemerintah daerah untuk melaksanakan urusan pemerintah tertentu. Dengan demikian, otonomi desa merupakan hak, wewenang, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat berdasarkan hak asal-usul dan nilai-nilai sosial budaya yang ada pada masyarakat setempat diberikan kesempatan untuk tumbuh dan berkembang mengikuti perkembangan desa itu sendiri.

Konflik Merupakan fenomena yang sering terjadi dalam masyarakat dan selalu terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Konflik dapat ditemukan dalam berbagai bidang kehidupan dan terdapat banyak hal yang penyebabnya terjadinya konflik. Salah satunya bentuk konflik yang terjadi adalah konflik tanah. Konflik tanah merupakan Permasalahan yang sering terjadi di berbagai wilayah Indonesia dengan beragam bentuk dan penyebabnya.

Dalam penulisan ini salah satu bentuk konflik yang terjadi yaitu konflik tanah ulayat yang terjadi di Desa Sialang Jaya Kabupaten Rokan Hulu. Desa sialang jaya merupakan salah satu desa yang terletak di Kabupaten Rokan Hulu. desa ini merupakan desa yang terletak di kecamatan Rambah. Desa ini merupakan salah satu desa yang masih sangat menjunjung tinggi adat istiadat. Rata-rata masyarakatnya masih sangat percaya dengan penyelesaian sengketa menggunakan hukum adat. Masyarakat di daerah ini merupakan masyarakat suku Mandailing

dan untuk bahasa sehari-hari biasanya menggunakan bahasa Mandailing. Selain itu masyarakat disana memiliki marga di belakang namanya seperti Hasibuan dan masih banyak lagi.

Kasus bermula dari seorang warga Desa Sialang Jaya telah menjual tanah adat milik Desa Sialang Jaya kepada pihak lain yang bukan merupakan warga Desa Sialang Jaya. Pelaku ternyata telah lama menjual tanah ulayat tersebut namun warga dan mamak adat tidak mengetahui kejadian tersebut. kasus tersebut terungkap saat pembeli tanah berkunjung melihat tanah yang telah di beli dari pelaku. Mamak adat dan warga merasa bingung karena tanah tersebut adalah tanah ulayat milik mamak adat dan warga Desa Sialang Jaya.

Kemudian mamak adat membuat rapat adat untuk menyelesaikan permasalahan tanah ulayat tersebut secara adat istiadat yang ada di Desa Sialang Jaya tersebut. Karena masih sangat kental nya hukum adat di Desa Sialang Jaya Kabupaten Rokan Hulu ini maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Adat di Desa Sialang Jaya”**.

1.2. Batasan Masalah

Mengingat begitu luasnya persoalan-persoalan yang membahas tentang kasus hukum terhadap penyelesaian sengketa tanah adat, maka penulis hanya memfokuskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria tentang hukum adat.

1.3. Rumusan Masalah

Rumusan masalah adalah pertanyaan tentang objek empiris yang jelas batas-batasnya serta dapat diidentifikasi faktor-faktor yang terkait didalamnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah ulayat yang dilakukan oleh Datuk Adat berdasarkan hukum adat di Desa Sialang Jaya?
2. Apa saja yang menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah ulayat atau tanah adat yang dilakukan oleh Datuk adat berdasarkan Hukum adat di desa Sialang Jaya?

1.4. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

2. Untuk mengetahui Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah ulayat yang dilakukan oleh Datuk Adat berdasarkan hukum adat di Desa Sialang Jaya
3. Untuk mengetahui Apa saja yang menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah ulayat atau tanah adat yang dilakukan oleh Datuk adat berdasarkan Hukum adat di desa Sialang Jaya

4. Manfaat Penelitian

1. Bagi dunia akademik penelitian ini bermanfaat sebagai bacaan perpustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dan tolak ukur bagi penulis berikutnya yang mengambil topik yang sama.
2. Untuk dapat dijadikan bahan acuan bagi masyarakat tentang penyelesaian

sengketa tanah ulayat.

3. Bagi penulis, penelitian ini bermanfaat untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Serjana Hukum pada Program SI Ilmu Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pustaka

2.1.1 Tanah Ulayat

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang.

Pengertian tanah sendiri diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari Negara 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 lain serta badan-badan hukum⁸.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyebutkan, bahwa: Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.⁹

Dalam perspektif hukum adat, tanah merupakan bagian kesatuan geografis dan sosial yang diduduki dan dikelola turun menurun oleh masyarakat sebagai

⁸ Rizka Aulia Puspita, 2021, Hak Atas Tanah Ulayat Terhadap Masyarakat Adat Dalam Era Investasi (Studi Kasus Marga Suay Umpu, Kabupaten Tulang Bawang, Lampung).

⁹ Imade Suwitra, 2020, Eksistensi Tanah Adat dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat di Bali

sumber kehidupan serta sebagai tanda ciri-ciri sosial yang sudah diperoleh dari leluhur mereka. Selain perolehan tanah adat yang secara turun menurun, terdapat perolehan tanah adat yang diperoleh atas pemberian serta kesepakatan dengan masyarakat adat setempat. karena masyarakat hukum adat keberadaanya diakui secara tidak tertulis maka hak-hak atas tanah adat juga memiliki sifat penguasaannya tidak didukung dengan data-data tertulis.¹⁰

Tanah memiliki berbagai nilai, sehingga istilah tanah air dan tumpah darah digunakan oleh bangsa Indonesia untuk menggambarkan wilayah negara dengan menekankan dominasi tanah, air, dan kedaulatan tanah tersebut. Selain untuk kepentingan pribadi, tanah juga diperlukan untuk kepentingan yang lebih luas. Tanah dapat dimiliki oleh siapa saja, baik individu, kelompok masyarakat, badan hukum sebagai aset perusahaan, maupun sebagai tanah warisan. Jelas bahwa tanah memiliki nilai ekonomi yang terus meningkat setiap waktu.

Tanah dibutuhkan sebagai kebutuhan dasar serta sarana penunjang kehidupan manusia, dan memiliki peran penting, antara lain sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber mata pencaharian (pertanian, perkebunan, peternakan, industri).¹¹

Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama, yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan Nenek Moyang kepada kelompok atau masyarakat hukum adat, sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa. Bisa dikatakan tanah ulayat

¹⁰ Ida Ayu Cintya Andini dan Gustini Ayu Arya Prima, 2024, Kepastian Hukum Atas Tanah Adat Diklaim Menjadi Tanah Pribadi, Jurnal Kertha Senaya, Vol 12, No 2.

¹¹ Ansel Dilago, Aartje, dan Diana, 2024, Analisis Yuridis Perselisihan Tnaah Ulayat di Kabupaten Fakfak Berdasarkan Kepastian Hukum, Vol.8 No 6.

adalah tanah milik bersama masyarakat hukum adat sekitar. Selain hak kepemilikan bersama atas tanah-bersama para anggota atauarganya, masyarakat hukum adat pun memiliki kewenangan serta kewajiban yang berkaitan dengan tanah di sekitarnya.

Tugas kewajiban mengelola, mengatur, dan memimpin penggunaan tanah bersama tidak selalu bisa dilakukan secara bersama-sama oleh para warga masyarakat hukum adat itu sendiri. Dengan demikian, sebagian tugas tersebut pada pelaksanaannya diserahkan kepada Kepala Adat atau Tetua Adat sesuai dengan ketentuan di dalam masyarakat hukum adat itu sendiri.¹²

Di berbagai daerah, tanah ulayat itu disebut dengan sebutan tersendiri sesuai dengan istilah daerah masing-masing, misalnya *wewengkon* (Jawa), *Toriok* (Angkola), *ulayat* (Minangkabau), tanah marga (Sumatera Selatan, Bengkulu, dan Lampung), *payempeto* atau *pawatasan* (Kalimantan), *limpo* (Sulawesi Selatan), *tatabuan* (Bolang Mangondow), *patunan* (Ambon), *pear* (Lombok), *prabumian* atau *payar* (Bali), dan lain sebagainya.

Konsep tanah ulayat yang paling menonjol sebagai ciri khas dan karakteristik masyarakat hukum adat yang bercorak komunal adalah penguasaan suatu hak masyarakat sebagai suatu kesatuan yang mempunyai kewenangan ke luar serta ke dalam. Dalam cakupan hak ulayat ini terdapat hak individual atas tanah yaitu hak yang lahir karena pengusahaan yang terus menerus secara intensif sebagai sebidang tanah (kosong). Hubungan antara hak ulayat yang dimiliki (yang

¹² Adella Maulana dan Surastini Fitriasih, 2022, *Analisis Yuridis Sengketa Tanah Ulayat di Lubuk Basung Sumatera Barat*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 6 No 1.

dimiliki oleh masyarakat hukum sebagai satu kesatuan) dengan hak individual merupakan hubungan yang lentur/ fleksibel.¹³

Hak Ulayat merupakan seperangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya. Hak Ulayat merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Penelitian ini bertujuan untuk mendiskripsikan kedudukan hak ulayat masyarakat hukum adat di Indonesia dan konsep perlindungan hukum pemegang hak ulayat masyarakat hukum adat.¹⁴

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian hak ulayat yakni, hak yang memiliki suatu masyarakat hukum adat untuk menguasai tanah beserta isinya di lingkungan wilayahnya; hak pertuanan; hak purba. Secara umum, pengertian hak ulayat utamanya berkenaan dengan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah dalam lingkungan wilayahnya. Hubungan hukum tersebut berisi wewenang dan kewajiban.¹⁵

Hak ulayat ialah hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara bersama-sama atau komunal dan menjadi milik bersama. Dengan hak ulayat ini, masyarakat hukum adat yang bersangkutan menguasai tanah tersebut secara menyeluruh. Adapun hak warga masyarakat atas tanah yang terwujud dalam hak ulayat ini pada dasarnya berupa:

¹³ Imam Mahdi, Ade Kosasih, Etry Mike, 2023, Model Resolusi Konflik Hak Ulayat Dalam Pendekatan *Restorative Justice*, Bengkulu, Zara Abadi. Hal.110.

¹⁴ Irhash Maulana, Dll, 2023, Analisis Yuridis Kedudukan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia.

¹⁵Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak%20ulayat>.

- a. Hak untuk meramu atau mengumpulkan hasil hutan yang ada di wilayah wewenang hukum masyarakat mereka yang bersangkutan,
- b. Hak untuk berburu dalam batas wilayah atau wewenang hukum masyarakat mereka.¹⁶

Hak ulayat meliputi tanah-tanah yang termasuk dalam wilayah hukum masyarakat hukum adat, yang dapat meliputi desa, marga, hutan, dan dusun. Hak-hak ini mencakup tanah yang diklaim dan tanah ulayat, yang merujuk pada bagian tanah yang diakui sebagai tanah ulayat tetapi mungkin saat ini tidak digunakan atau dipahami masyarakat adat. Hak ulayat tidak memiliki "*res nullius*", secara universal tidak bisa jadi ditetapkan batasan hak ulayat warga teritorial bagi hukum adat. Hak ulayat, dari segi hukum, mengacu pada yurisdiksi dan kewenangan tertentu yang diberikan kepada masyarakat hukum adat. Hak ini memberdayakan individu untuk mengawasi dan mengatur tanah mereka dan sumber daya terkait, baik di dalam komunitas hukum adat mereka maupun di luarnya. Karakteristik unik ini, seperti karakteristik yang tidak dapat dialihkan atau deflasi, menjadikan hak biasa sebagai hak istimewa.

Hak ulayat memegang kekuasaan dan berlaku baik secara internal maupun eksternal bagi masyarakat hukum adat. Namun demikian, orang-orang yang bukan anggota masyarakat hukum adat tidak memiliki hak untuk ikut atau menguasai tanah dalam wilayah adat tertentu. Hanya dengan serikat berlisensi dan dengan pembayaran kompensasi, orang luar akan memiliki kesempatan untuk berpartisipasi

¹⁶ Yessiearie Silvanny, Dll, 2023, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Adat di Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, Kalimantan Tengah, Jurnal Analisis Hukum, Vol 6, No 2.

dalam penggunaan hak secara adat. Karena yang ada hanyalah kemitraan dalam arti semua warganya dapat memetik hasil bumi dan semua tumbuhan dan hewan yang hidup di wilayah persatuan.¹⁷

Hak ulayat mempunyai sifat komunalistik yang menunjuk adanya hak bersama oleh para anggota masyarakat hukum adat atas suatu tanah tertentu. Dalam pelaksanaannya, kelompok tersebut bisa merupakan masyarakat hukum adat yang teritorial (Desa, Marga Magari, Hutan) bisa juga merupakan masyarakat hukum adat genealogis atau keluarga, seperti suku.

Kedudukan hak ulayat dalam UUPA ditentukan dalam Pasal 3 yaitu “Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Eksistensi hak ulayat ini menunjukkan bahwa hak ulayat mendapat tempat dan pengakuan dari Negara sepanjang menurut kenyataan masih ada. Pada aspek pelaksanaannya, maka implementasinya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional bangsa dan negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang tingkatannya lebih tinggi. Dalam hal ini kepentingan suatu masyarakat adat harus tunduk pada kepentingan umum, bangsa dan negara yang lebih tinggi dan luas.

¹⁷ Ni Komang dan Komang Febrinayanti, 2023, Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Vol 3, No 3.

Anggota kelompok masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, namun tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Hak bersama yang merupakan hak ulayat itu bukan hak milik dalam arti yuridis, akan tetapi merupakan hak kepemilikan bersama, maka dalam rangka hak ulayat dimungkinkan adanya hak milik atas tanah yang dikuasai pribadi oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan.¹⁸

Van Vollenhoven menyebutkan enam ciri hak ulayat sebagai berikut:

1. Hak individu diliputi oleh hak persekutuan.
2. Pimpinan persekutuan dapat menentukan untuk menyatakan, juga menggunakan bidang-bidang tanah tertentu ditetapkan demi kepentingan umum, dan terhadap tanah tidak diperkenankan diletakkan hak perseorangan.
3. Orang asing yang mau menarik hasil tanah tanah ulayat tersebut haruslah terlebih dahulu meminta izin dari kepala persekutuan, dan membayar uang pengakuan. Setelah panen, harus membayar uang sewa.
4. Persekutuan bertanggung jawab atas segala sesuatu yang terjadi di atas lingkungan ulayat.
5. Larangan mengasingkan tanah yang termasuk tanah ulayat. Artinya, baik persekutuan, maupun para anggotanya tidak diperkenankan memutuskan

¹⁸ Erwin Owan dan Zulkifli Ismail, dan Melanie Pita, 2021, Buku Ajar Hukum Adat, Malang, Madza Media. Ha. 115.

secara mutlak sebidang tanah ulayat, sehingga persekutuan hilang sama sekali wewenangnya atas tanah adat.¹⁹

Hak persekutuan atas tanah adat (hak ulayat) adalah kewenangan persekutuan hukum adat atas setiap jengkal tanah yang ada dalam wilayah persekutuan, yaitu:

1. Kewenangan persekutuan untuk memanfaatkan bidang tanah tertentu untuk keperluan persekutuan, kantor lembaga adat, tempat ibadah, jalan, saluran, irigasi;
2. Kewenangan persekutuan untuk mengatur pencadangan dan pemanfaatan semua bidang tanah dalam wilayah persekutuan;
3. Kewenangan persekutuan untuk mengizinkan warga persekutuan membuka/mengolah/memanfaatkan bidang tanah tertentu sehingga warga itu memperoleh hak perorangan;
4. Kewenangan persekutuan untuk mengurus dan mengatur peralihan bidang tanah dalam wilayah persekutuan baik antar warga persekutuan, maupun dengan pihak luar.²⁰

Berpegang pada konsepsi yang bersumber pada hukum adat, Maria Sumardjono memberikan kriteria penentu eksistensi hak ulayat yang didasarkan pada adanya 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi secara stimulan yakni:

1. Subyek hak ulayat, yaitu masyarakat hukum adat dengan karakteristik tertentu.

¹⁹ Rio Rocky George, dll, 2024, Perlindungan Hukum Hak-Hak Masyarakat Atas Tanah Adat Di Tengah Modernisasi, Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT, Vol 12, No 4.

²⁰ *Ibid*, Hal 12

2. Obyek hak ulayat, yakni tanah yang terletak dalam suatu wilayah dan merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat sepanjang masa (*Lebensraum*).

3. Adanya kewenangan tertentu masyarakat hukum adat dalam mengelola tanah wilayahnya, termasuk menentukan hubungan yang berkenaan persediaan, peruntukan dan pemanfaatan serta pelestarian tanah wilayah tersebut.

Sengketa tanah yang sering timbul dalam kehidupan masyarakat antara lain disebabkan adanya perebutan hak atas tanah yang mengakibatkan rusaknya keharmonisan hubungan sosial. Di dalam masyarakat hukum adat sering terjadi sengketa mengenai tanahtanah adat termasuk tanah ulayat, adapun penyebab timbulnya sengketa tanah Ulayat antara lain:

1. Kurang jelas batas sepadan tanah ulayat
2. Kurang kesadaran masyarakat Hukum Adat
3. Tidak berperannya Kepala Adat dalam masyarakat hukum adat.²¹

Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada menurut pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, apabila:

1. Terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.

²¹ Sri Lin Hartini, 2023, Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Di Kampung Harapan Kabupaten JayaPura

Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan

2. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.²²

Pasal 3 UUPA menyatakan secara tegas bahwa subyek dari hak ulayat adalah Masyarakat Hukum Adat. Dalam berbagai peraturan perundang-undangan pendefinisian Masyarakat Hukum Adat adalah sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat (1) Permendagri No. 52 Tahun 2014, yang dimaksud dengan Masyarakat Hukum Adat adalah: Warga Negara Indonesia yang memiliki karakter khas, hidup berkelompok secara harmonis sesuai hukum adat nya, memiliki ikatan pada asal-usul leluhur, dan/atau kesamaan tempat tinggal, terdapat hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum dan memanfaatkan satu wilayah tertentu secara turun-temurun.

2. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 mendefinisikan Masyarakat hukum adat dengan sangat ringkas dan tidak menyinggung sama sekali adanya harta kekayaan yang dimiliki bersama oleh masyarakat hukum adat sebagai salah satu unsurnya, yaitu sebagai berikut: “Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai

²² Sugip Sapto, M. Tohari, dan Mudji, 2017, Hukum Agraria Indonesia, Kartasura, Pustaka Iltizam. Hal.79.

warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun dasar keturunan.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikinya. Sesuatu yang wajib, boleh atau larangan untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan atas tanah ulayat akan menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Adapun yang menjadi pengaturan hak atas tanah yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
 - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
 - c. Mengatur hal-hal mengenai objeknya, siapa yang menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
 - d. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

Hak penguasaan hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:

Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak atas penguasaan atas tanah tertentu;

- e. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- f. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- g. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- h. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.²³

2.1.2 Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Persoalan sengketa pertanahan dalam masyarakat dalam masa akhir-akhir ini terlihat kian cenderung meningkat. Akumulasi perkara pertanahan yang masuk ke Mahkamah Agung diperkirakan berkisar antara 65% hingga 70% setiap tahun, belum terhitung yang selesai ketika diputus pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding.²⁴

Munculnya sengketa pertanahan dimaksud antara lain karena tanah terutama di daerah perkotaan sudah kembali menjadi “komoditas” primadona. Dalam kurun waktu sepuluh tahun saja harga tanah di suatu tempat telah naik berlipat ganda sekitar 200% hingga 500%. Kegiatan pembangunan yang berlangsung di sekitar tanah-tanah yang bersengketa turut memicu peningkatan nilai tanah sehingga harganya menjadi melangit dan menjadikan tanah sebagai sumber sengketa spekulasi tanah (*Land Speculation*) juga merupakan pemicu yang tidak kalah pentingnya bagi terjadinya berbagai sengketa pertanahan di samping alasan pokok

²³ Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana PranediaMedia. Hal.56.

²⁴ *Ibid*, Hal : 67

semakin tidak seimbangnya pertumbuhan penduduk dengan luas tanah yang tersedia.

Konflik berasal dari kata kerja latin *configere* yang berarti saling memukul. Secara sosiologis konflik diartikan sebagai suatu proses social antara dua orang atau lebih (bisa juga kelompok) dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkannya atau membuatnya tidak berdaya.

Sementara menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014) diartikan dengan pertentangan, percekocokan. Menurut kamus besar bahasa Indonesia atau di singkat KBBI sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau pembantahan timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁵

Sengketa pertanahan ialah proses interaksi anatara dua oarang atau lebih atau kelompok yang masing-masing meperjuangkan kepentingannya atau obyek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berakaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan.

Pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak

²⁵ Departemen pendidikan dan Kebudayaan, 1960, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal : 643

atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁶

Sengketa pertanahan ialah proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan²⁷

Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga

²⁶ <https://www.scribd.com/doc/67524616/Pengertian-Sengketa-Tanah>, di kunjungi pada tanggal 11 juli 2024.

²⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1991,. Hal. 57.

peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.²⁸

Secara umum ada beberapa macam sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah antara lain:

1. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alasan hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kekeliruan/ kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
4. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.²⁹
Konflik agraria merupakan konflik yang berhubungan dengan tanah.

Konflik agraria terjadi karena berbagai faktor, diantaranya adalah penguasaan atas tanah serta perebutan sumber daya alam. Konflik agraria timbul sebagai akibat dari adanya ketidakserasian/kesenjangan terkait sumber-sumber agraria yang tidak lain adalah Sumber Daya Alam (SDA).

Pada umumnya konflik agraria melibatkan banyak pihak serta banyak peraturan, oleh karena itu konflik agraria merupakan sebuah konflik yang kompleks.

²⁸ Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011.

²⁹ *Ibid* : Hal 27

Situasi konflik dalam pengelolaan SDA berakibat timbulnya konflik antara masyarakat dengan pihak pemerintah dan pengusaha (investor).

Secara umum sengketa tanah disebabkan karena faktor – faktor sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap.
2. Ketidaksiesuaian peraturan.
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia.
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
5. Data yang keliru.
6. Keterbatasan Sumber Daya Manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah.
7. Transaksi tanah yang keliru dan
8. Adanya berbagai lembaga yang terlibat dalam permohonan hak dan penyelesaian sengketa, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.³⁰

Sedangkan sengketa yang sering terjadi saat ini adalah:

1. Sengketa tradisional tentang warisan, keluarga dan tanah.
2. Sengketa bisnis yang serta berat dengan unsur keuangan, perbankan, peraturan Perundang-Undangan, etika dan sebagainya.
3. Sengketa lingkungan yang rumit dengan masalah pembuktian ilmiah.
4. Sengketa tenaga kerja yang diwarnai dengan masalah hak asasi, *reputasi*, Negara dan perhatian masyarakat tradisional.

³⁰ Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, Hal. 99.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu upaya yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamantkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan.

Penyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari :

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang - undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :
 - a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
 - b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya;
 - c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.³¹

³¹ [http://mas-marto.blogspot.co.id/2012/10/penanganan-dan-penyelesaian konflik.html](http://mas-marto.blogspot.co.id/2012/10/penanganan-dan-penyelesaian-konflik.html), dikunjungi Pada tanggal 7 Juli 2024

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan yaitu:

- a) Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
- b) Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c) Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d) Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
- e) Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

2.3 Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas hak tersebut. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Dilanjutkan pada Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

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 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.³²

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal

2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Tujuan hak menguasai Negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.³³

Jenis – jenis hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik Pasal 20 UUPA mengatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan pasal 6 UUPA. Pengertian terkuat dan terpenuh dalam penjelasan pasal 20 UUPA adalah membandingkannya dengan hak-hak lain atas tanah seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak lain atas tanah. Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pengertian terkuat dan terpenuh adalah bahwa hak milik

³² Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Jambatan, Hal.283

³³ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, Hal.47

atas tanah adalah hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Bila kita memperhatikan UUPA terutama pasal 1, pasal 9 jo pasal 21 ayat 1 maka secara tegas dikatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ini berarti bahwa hak milik atas tanah tidak boleh dipunyai orang asing atau badan hukum asing.

Pasal 26 ayat (2)UUPA menyatakan secara tegas bahwa pemindahan hak milik atas tanah bagi orang asing dilarang. Mengenai peralihan dan pendaftaran hak milik atas tanah secara tegas dikatakan dalam UUPA harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak Milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Pasal 20 ayat (2)UUPA yang menyatakan bahwa : Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, periklanan atau peternakan (pasal 28 ayat 1)dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun (pasal 29 UUPA). Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha diatas tanah yang sama sesuai dengan peruntukan dan keadaan lahan tersebut.

Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGU dapat dipunyai oleh WNI, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah tanah negara HGU terjadi karena penetapan pemerintah. HGU setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat pasal 32 UUPA. Disamping hal tersebut diatas HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

1. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau diatas tanah milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Setelah itu dapat diberikan pembaharuan hak diatas tanah yang sama.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HGB dapat dipunyai WNI dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah hak milik orang lain. HGB terjadi karena penetapan pemerintah atau perjanjian dengan pemilik tanah HGB setiap peralihan, hapusnya dan setiap pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan bila mana yang mempunyai bukti atas hak tersebut membutuhkan uang untuk modal dan lain sebagainya untuk memenuhi kebutuhannya.

2. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah milik orang lain, yang memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan setelah itu dapat diberikan pembaharuan. Hak yang diberikan kepada seseorang untuk memakai atau mempergunakan tanah tersebut selama pemilik tanah belum mengusahainya.

Peralihan hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum. Hal tersebut bisa terjadi karena : Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum. Peraturan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak milik dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Beralih

a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa Hukum. "Contoh peristiwa hukum adalah meninggal

dunianya seseorang, dengan meninggalnya pemilik tanah maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik".

b. Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 42 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. pasal 111 dan pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2) Dialihkan

a. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan Hukum. "Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang".

Perpindahan Hak Milik atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan di lakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur perpindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar.

a. hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam pasal 37 sampai dengan pasal 40 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 97

sampai dengan pasal 106 permen/kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, artinya tanahnya kembali jadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Masyarakat Adat sangat menjunjung tinggi hukum adat, terutama kaitannya dengan tanah, sehingga dalam penyelesaian sengketa tanah dalam lingkungan Masyarakat Adat umumnya diselesaikan berdasarkan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat tersebut dan setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda. Di Indonesia istilah hukum adat pertama kali digunakan oleh Snouck Hurgronje dengan istilah Belanda “Adat Recht” dalam bukunya “De Atjheres” untuk membedakan antara kebiasaan atau pendirian dengan adat yang mempunyai sanksi hukum kemudian dipopulerkan oleh Van Vollenhoven sehingga menjadi ilmu pengetahuan Hukum Adat.³⁴

Sebagai norma yang tidak tersurat, hukum adat sangat berperan penting dikarenakan setiap perbuatan dan tingkah laku suatu masyarakat sangat dinilai dan diperhatikan baik ataupun buruknya. Jika hukum adat yang mengatur sesuatu bidang kehidupan dipandang tidak sesuai dengan norma-norma yang ada dengan warganya maka masyarakat itu sendiri yang akan merubah hukum adat tersebut agar dapat

³⁴Soerojo Wignjoedipoero, *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta, 1990. Hal. 79

keberadaan suatu hukum (*law in action*). Inti pemikiran teori ini adalah, hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam memberi manfaat untuk mengatur kehidupan sosial. Keberadaan hukum yang penting bukanlah sebagaimana ia tertera dalam buku perundang-undangan (*law in book*), melainkan adalah bagaimana senyatanya perilaku masyarakat sehubungan dengan masyarakat.³⁵

Sekalipun banyak para ahli berpendapat bahwa pengertian masyarakat adat harus dibedakan dengan masyarakat hukum adat, dimana konsep masyarakat adat merupakan pengertian umum untuk menyebut masyarakat tertentu dengan ciri-ciri tertentu. Sedangkan H. Hilman Hadikusuma menyatakan bahwa : “Pada umumnya di kalangan masyarakat daerah (masyarakat awam) tidak membedakan antara hukum adat dan adat. Antara kedua istilah itu diartikan sama saja dan istilah yang banyak digunakan adalah istilah adat bukan hukum adat. Jadi dengan mengatakan adat berarti meliputi hukum adat, baik adat tanpa sanksi maupun adat yang mempunyai sanksi”.³⁶

³⁵ Soerojo Wignjoedipoero, *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta, 1990. Hal. 79

³⁶ Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66.

Kata Adat pada umumnya berasal dari bahasa arab “*adah*” yang berarti kebiasaan yaitu sesuatu yang sering berulang. Adapun kebiasaan dalam arti adat ini sebenarnya kebiasaan yang normatif yang telah mewujudkan aturan tingkah laku yang berlaku dalam masyarakat dan dipertahankan oleh masyarakat itu sendiri.³⁷ Sedangkan menurut Kusumadi Pudjosewojo yang menjelaskan arti Adat itu sendiri ialah : “Tingkah-laku yang oleh dan dalam suatu masyarakat (sudah, sedang, akan) diadatkan”³⁸ Oleh sebab itu, Ter Haar memberikan definisi terkait mengenai hukum adat itu sendiri, yaitu “seluruh peraturan yang ditetapkan dalam keputusan-keputusan dengan penuh wibawa, dan yang dalam pelaksanaannya ditetapkan begitu saja, artinya tanpa adanya keseluruhan peraturan yang dalam kelahirannya dinyatakan mengikat”³⁹

Sedangkan menurut Soerojo Wignjodipuro yang mengutip pendapat Ter Haar, adalah : Hukum adat itu dengan mengabaikan bagian-bagian yang tertulis, yang terdiri dari peraturan-peraturan, disertai surat-surat perintah raja, adalah keseluruhan peraturan - peraturan yang menjelma dalam keputusan-keputusan para mamak hukum (dalam arti luas) yang mempunyai wibawa (*macht stutority*) serta pengaruh dan yang dalam pelaksanaannya berlaku serta merta (spontan) dan dipatuhi dengan penuh hati-hati.⁴⁰

³⁸ Kusumadi Pudjosewojo, S.H. *Pedoman Pelajaran Tata Hukum Indonesia*. Liberty, Yogyakarta, 2000, hal. 14

³⁹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia menurut Perundangan Hukum Adat*, Rajawali, Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. Halaman 7.

⁴⁰ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, CV. Haji Mas Agung Bandung 1995, hal. 15

Hukum adat adalah hukum *non-statutair* yang sebagian besar adalah hukum kebiasaan dan sebagian kecil hukum Islam. Hukum adat itupun melingkupi hukum yang berdasarkan keputusan-keputusan hukum yang berisi asas-asas hukum dalam lingkungan dimana ia memutuskan perkara hukum adat berurat berakar pada kebudayaan tradisional.

Hukum adat adalah suatu hukum yang hidup, karena ia menjelaskan perasaan hukum yang nyata dari rakyat, sesuai dengan fitrahnya sendiri, hukum adat terus menerus dalam keadaan tumbuh dan berkembang seperti hidup itu sendiri.⁴¹

Maka dapat disimpulkan bahwa hukum adat itu adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia dalam hubungannya satu sama lain. Merupakan keseluruhan kelaziman dan kebiasaan (kesusilaan) yang benar - benar hidup di masyarakat adat. Dipertahankannya kebiasaan dan kelaziman masyarakat adat, maka hal ini merupakan suatu peraturan yang mengenal sanksi. Sanksi atas pelanggaran ditetapkan dalam keputusan para penguasa adat. Penguasa adat yang dimaksud adalah mereka yang mempunyai kewibawaan dan berkuasa memberi keputusan dalam masyarakat adat itu seperti para mamak adat yang dipimpin oleh kepala adat. Ada dua unsur dalam hukum adat, yaitu:

1. Unsur Kenyataan: bahwa adat itu dalam keadaan yang sama selalu diindahkan oleh rakyat.
2. Unsur Psikologis, bahwa terdapat adanya keyakinan pada rakyat, bahwa adat dimaksu mempunyai kekuatan hukum. Unsur-unsur inilah yang

menimbulkan adanya kewajiban hukum (*opinio juris necessitatis*).⁴² Sedangkan menurut F.D. Holleman sebagaimana dikutip oleh Soerojo Wignjodipoero, mengenai corak umum hukum adat yaitu :

- a. Mempunyai corak religious magis yang berhubungan erat dengan pandangan hidup alam Indonesia.
- b) Mempunyai sifat kebersamaan atau komunal yang kuat, artinya manusia menurut hukum adat merupakan makhluk dalam ikatan masyarakat atau kemasyarakatan yang erat, rasa kebersamaan ini meliputi seluruh lapisan hukum adat.
- c) Sifat kontant atau Tunai ini mengandung arti bahwa dengan suatu perbuatan nyata atau suatu perbuatan simbolis atau suatu pengucapan, tindakan hukum yang di maksud telah selesai seketika itu juga dengan serentak bersama itu juga dengan serentak bersamaan waktunya tatkala berbuat atau mengucapkan yang diharuskan oleh adat.
- d) Hukum adat mempunyai sifat yang konkrit (Visual) artinya dalam arti berfikir yang tentu senantiasa di coba dan di usahakan supaya hal-hal yang dimaksud, diinginkan, dikehendaki atau di kerjakan, di transormasikan atau diberi wujud suatu benda, diberi tanda yang kelihatan baik langsung maupun menyerupai obyek yang di kehendaki.⁴³

Sebagai tambahan serta penegasan atas pengertian religio-magis, Busharb Muhammad mengemukakan kata majemuk "*participerend cosmisch*", yang

⁴³Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, CV. Haji Mas Agung Bandung 1995, hal. 68

dalam singkatnya mengandung pengertian kompleks yang artinya : Orang Indonesia pada dasarnya berpikir, merasa dan bertindak didorong oleh kepercayaan (religi) kepada tenaga gaib (magis) yang mengisi, menghuni seluruh alam semesta (dunia kosmos) dan yang terdapat pada orang, binatang, tumbuh-tumbuhan besar dan kecil, benda-benda; dan semua tenaga itu membawa seluruh alam semesta dalam suatu keadaan keseimbangan. Tiap tenaga gaib itu merupakan bagian dari kosmos, dari keseluruhan hidup jasmani dan rohaniah, “participatie”; dan keseimbangan itulah yang senantiasa harus ada dan terjaga, dan apabila terganggu harus dipulihkan. Memulihkan keadaan keseimbangan itu berujud dalam beberapa upacara, pantangan atau ritus (*rites de passage*).⁴⁴

Religio magis/sacral, artinya percaya kepada kekuatan gaib (magis) sebagai sesuatu yang menguasai alam semesta dan seisinya dalam keadaan kesenambungan. Karena itu, setiap masyarakat hukum adat pada dasarnya merasa wajib untuk senantiasa turut menjaga dan mempertahankan keadaan kesinambungan alam yang terwujud berkat adanya kekuatan gaib, bagi orang dayak adanya kemungkinan dan kemampuan untuk berkomunikasi dengan alam, baik dengan alam gaib maupun alam nyata tidak banyak menjadi pertanyaan dalam kehidupan, karena mereka selalu memelihara pengetahuan dan kepercayaan kepada tanda-tanda alam tersebut.⁴⁵

⁴⁴ Prof. Bushar Muhammad, S.H. *Asas-Asas Hukum Adat Suatu Pengantar*. Pradnya Paramita. Jakarta, 1988. Hal. 54

⁴⁵ Paulus. Dkk, *Kebudayaan Dayak : “Aktualisasi Dan Transformasi”*, Institut Dayakologi, cet. ke 2, Pontianak,

Hukum adat juga memiliki sifat tradisional, artinya bersifat turun temurun dari zaman nenek moyang hingga zaman sekarang, keadaannya masih tetap utuh, masih tetap berlaku dan dipertahankan oleh masyarakat yang bersangkutan. Dapat disesuaikan, namun sulit untuk diubah bentuknya karena sudah menjadi bagian dari hidup bermasyarakat.

Berdasarkan beberapa rumusan tentang hukum adat tersebut di atas maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pada pokoknya hukum adat itu adalah hukum yang hidup sebagai penjelmaan perasaan hukum masyarakat, yang tertuang dalam keputusan-keputusan para petugas hukum, dalam menyelesaikan setiap kasus yang ditangani yang berlaku dan dipatuhi oleh masyarakat serta bersifat dinamis, artinya hukum adat itu dapat menyesuaikan diri dengan perubahan-perubahan sosial didalamnya dan perkembangan zaman pada umumnya.

Sedangkan, berkaitan dengan pelanggaran hukum adat, Irene A, Muslim mengungkapkan bahwa : “Apabila terjadi sesuatu pelanggaran hukum adat maka segala penyelesaian dengan memberikan putusan berdasarkan hukum yang hidup dalam masyarakat sehingga memenuhi rasa keadilan warga umumnya”.⁴⁶

Berlakunya hukum adat pada suatu masyarakat tidak dapat dipisahkan dari adanya mamak adat, mereka itulah yang bertugas membentuk serta mempertahankan hukum adat, melalui putusan (penetapan) adat, para mamak adat merupakan orang yang menjalankan fungsi peradilan adat, yakni yang menengai dan menyelesaikan setiap persoalan yang timbul di tengah masyarakat.

⁴⁶Irene A. Muslim, Pidato Pengukuhan sebagai Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, tanggal 15 Juni 1991

Dengan demikian keberadaan peradilan adat sebagai suatu wadah para petugas hukum dalam menjalankan fungsinya. Untuk menegakkan peraturan hukum adat dalam perkembangan selanjutnya harus ada kerjasama yang baik antar mamak adat dengan warga masyarakatnya. Mamak Adat merupakan penegak hukum adat sebagai pemimpin adat yang menangani dan menyelesaikan setiap persoalan yang timbul ditengah masyarakat dan besar pengaruhnya dalam lingkungan masyarakat adat untuk menjaga keutuhan hidup sejahtera.

Para mamak adat sangat berperan dalam menegakkan dan menyelesaikan setiap masalah perkara adat, baik yang berupa persengketaan, pelanggaran dan perselisihan seperti yang terjadi dalam sengketa kepemilikan tanah menurut masyarakat adat di Desa Sialang Jaya salah satu desa yang terletak di Kecamatan Mukok Kabupaten Rokan Hulu yang hidup dengan menjunjung tinggi ketentuan adat suku Suku mandailing . Dimana, pihak-pihak yang bersengketa dalam kepemilikan tanah harus dipanggil dan dihadapkan kepada mamak adat untuk menyelesaikannya perselisihan mereka. Yang dimaksud dengan Sengketa adalah daerah atau wilayah yang menjadi pokok pertengkar (menjadi rebutan/pertikaian atau perselisihan/percideraan) atau dalam kamus Bahasa Inggris *Conflict* yang berarti pertengkar atau percecokan atau perselisihan tentang suatu hal. ⁴⁷

⁴⁷ Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2010. Hal. 16.

Adapun yang dimaksud dengan Peradilan Adat yang dikemukakan oleh Hj. Irene A. Muslim pengertian peradilan adat merupakan : “Suatu lembaga adat, dimana setiap pelanggaran terhadap hukum diselesaikan melalui petugas hukum/mamak adat dalam masyarakat”.⁴⁸

Sehingga dalam hal ini kedua belah pihak yang bersengketa itu, menginginkan bahwa masalah tersebut harus diselesaikan oleh petugas adat setempat terutama untuk memutuskan dan menyelesaikan secara bijaksana dan seadil – adilnya siapa yang berhak untuk memiliki tanah tersebut, berdasarkan hukum adat Suku mandailing melalui tahapan para mamak adat setempat, yaitu hukum adat yang ditangani pengurus RT, hukum adat yang ditangani Kepala Kampung dan hukum adat yang ditangani Kepala Adat tingkat Desa. Dalam mengambil keputusan, sidang hukum adat ini harus selalu memperhatikan dua dasar, yaitu menanyakan apakah perkara yang sama ini pernah terjadi sebelumnya, dan kedua, berusaha agar hukuman yang akan dijatuhkan itu berdasarkan keadilan.

Pengertian Sengketa Pertanahan

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.⁴⁹

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.⁵⁰

Menurut Irawan Surojo, sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.⁵¹

1. Penyebab Terjadinya Sengketa

Menurut Takdir Rahmadi, terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, yaitu:⁵²

⁴⁹ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Hal.12

⁵⁰ *Ibid.* Hal.13

⁵¹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hal. 12

⁵² Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : Rajawali Pers.

a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta

pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e. Teori Transformasi Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis

(psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

2. Proses Penyelesaian Sengketa

Menurut Pruitt dan Rubin, terdapat lima cara penyelesaian sengketa, yaitu:⁵³

- a. Contending (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya.
- b. Yielding (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- c. Problem solving (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.
- d. With drawing (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. In action (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Sedangkan menurut Nader dan Todd Jr, terdapat tujuh cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, yaitu:⁵⁴

- a. Lumpungit (membiarkan saja), oleh pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan. Dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalahnya atau isu-isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungan-hubungannya dengan pihak yang dirasakan merugikannya.
- b. Avoidance (mengelak), yaitu pihak yang merasa dirugikan, memilih untuk mengurangi hubungan-hubungan dengan pihak yang merugikannya atau untuk sama sekali menghentikan hubungan tersebut, misalkan dalam hubungan bisnis hal serupa bisa saja terjadi. Dengan mengelak, maka masalah yang menimbulkan keluhan dielakkan

saja

c. Coercion (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai

d. Negotiation (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan- aturan yang ada.

e. Mediation (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu.

f. Arbitration (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.

⁵³Dean Pruitt dan Z Rubin, 2004, *Konflik Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, Hal. 4

⁵⁴Laura Nader dan Harry F Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Lawin Ten Societies*, New York : Columbia University Press, Hal. 9

g. Adjudication (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan.

3. Penyelesaian Sengketa Tanah Di Luar Pengadilan

Pada dasarnya aturan yang mengatur penyelesaian sengketa di luar pengadilan UU No 30 Tahun 1999 sebelum ada aturan yang lebih khusus mengatur tentang penyelesaian sengketa tanah di luar Pengadilan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam kasus pertanahan membedakan yang namanya sengketa, konflik dan perkarapertanahan. Jadi kasus pertanahan dibagi menjadi 3 (tiga) sebagai berikut:

a. Sengketa tanah yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak.

b. Konflik tanah yang selanjutnya disebut konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

c. Perkara tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan

menjalankan tugasnya sesuai dengan permen No 16 Tahun 2016 Pasal 37 Ayat (1) yang berbunyi :Penyelesaian sengketa atau konflik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (5) dapat dilakukan melalui mediasi.Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan sengketa yang sekarang baru diadakan oleh BPN yaitudengan mediasi. Di bawah tanggung jawab dari seksi sengketa, konflik dan perkara yang menamakan mediasi ini dengan lembaga mediasi.

Sesuai dengan Pasal 1 Angka 21 Permen No. 11 Tahun 2016 yang berbunyi:Kepala seksi yang selajutnya disingkat kepala seksiadalah pejabat di Kantor Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik, perkara pertanahan.Badan pertanahan sebagai lembaga yang ditunjuk dalam penyelesaian sengketa kasus tanah dengan menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan Permen No. 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Proses mediasi dimula dengan adanya laporan pengaduan dari masyarakat dalam bentuk permohonan secara tertulis yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan atau melalui website Kementerian yang di lengkapi identitas pengadu dan uraian kasus setelah pengaduan diterima petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan dalam hal berkas pengaduan memenuhi syarat dan petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa serta mengadministrasi pengaduan ke dalam Register penerimaan pengaduan. Kegiatan Mediasi dilaksanakan berdasarkan persetujuan dari para pihak yang bersengketa sesuai dengan Pasal38 ayat (1) Permen No 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa : Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan mediasi

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1), maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Berdasarkan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Tahapan Mediasi dijelaskan bahwa

mekanisme mediasi terdiri dari tiga tahapan yaitu pra mediasi, tahap mediasi dan paska mediasi mekanisme tersebut adalah:

a. Tahapan pra mediasi. Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak Persiapan dalam proses mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk dapat mempertemukan kedua belah pihak meliputi:

- 1) Mengetahui pokok masalah dan duduk permasalahan.
- 2) Apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak.
- 3) Pembentukan tim penanganan sengketa tentatif, tidak keharusan, ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi.
- 4) Penyiapan bahan, selain persiapan prosedur disiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, resume tambahan. Agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan dibidang pertanahan, misal melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya (berkaitan dengan tanah Redistribusi).

- 5) Menentukan waktu dan tempat mediasi

Jenis-Jenis Sengketa Tanah di Indonesia

Sengketa tanah di Indonesia merupakan persoalan kompleks yang memiliki akar sejarah panjang, mulai dari sistem agraria kolonial hingga kebijakan pembangunan modern. Tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga sarat nilai sosial, budaya, dan politik. Oleh karena itu, sengketa tanah tidak sekadar menyangkut kepemilikan formal, melainkan juga relasi kekuasaan dan identitas komunitas. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa konflik pertanahan menyumbang sebagian besar perkara di pengadilan perdata dan tata usaha negara⁵⁵. Tulisan ini menguraikan jenis-jenis sengketa tanah yang umum terjadi di Indonesia, disertai contoh kasus nyata, analisis penyebab, dampak, serta jalur penyelesaiannya, dengan merujuk pada literatur akademik mutakhir.

1. Sengketa Tanah Warisan (Inheritance Disputes)

Sengketa tanah warisan kerap terjadi ketika ahli waris tidak sepakat atas pembagian harta berupa tanah. Faktor pemicu utama adalah ketiadaan wasiat, perbedaan tafsir hukum adat dan agama, serta penguasaan sepihak oleh salah satu ahli waris. Contoh kasus nyata dapat ditemukan di Jawa Tengah, di mana keluarga besar bersengketa atas sawah 2 hektar peninggalan orang tua mereka. Anak sulung merasa berhak penuh karena selama ini ia yang menggarap lahan, sedangkan saudara lain menuntut pembagian merata. Pengadilan Agama akhirnya memutuskan pembagian berdasarkan hukum waris Islam, tetapi pelaksanaan keputusan memerlukan mediasi

⁵⁵ Mudjiono, M. (2007). Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 14(3), 458–473

aparatus desa karena perbedaan pandangan adat setempat⁵⁶. Penyelesaian sengketa warisan menekankan pentingnya pencatatan kepemilikan dan komunikasi antar-ahli waris.

2. Sengketa Batas Tanah (Boundary Disputes)

Sengketa batas muncul akibat ketidakjelasan garis batas bidang tanah. Contoh nyata terjadi di Kabupaten Sleman, ketika dua keluarga memperdebatkan posisi patok yang bergeser karena pembangunan jalan desa. Kedua pihak membawa sertifikat yang berbeda hasil ukurannya. Kantor ATR/BPN kemudian melakukan pengukuran ulang dan menemukan bahwa patok lama telah bergeser sejauh 1,5 meter akibat longsor. Mediasi menghasilkan kesepakatan pemasangan patok baru sesuai hasil ukur digital⁵⁷. Hal ini menunjukkan peran teknologi geospasial penting dalam mengurangi sengketa batas.

3. Sengketa Tanah Ulayat/Adat (Customary Land Disputes)

Di Sumatera Barat, sengketa tanah ulayat sering muncul ketika tanah adat diserahkan ke investor perkebunan kelapa sawit melalui pemerintah, tanpa persetujuan ninik mamak sebagai pemegang hak ulayat. Contoh mencolok adalah kasus masyarakat Nagari Kinali vs. perusahaan sawit, di mana warga menolak perpanjangan HGU karena menganggap perjanjian awal cacat prosedur⁵⁸. Sengketa ini menunjukkan bahwa pengabaian hak ulayat dapat menimbulkan konflik berkepanjangan. Penyelesaiannya membutuhkan pengakuan formal terhadap kelembagaan adat.

⁵⁶Rahmad, S. S. (2014). Pengertian Sengketa Pertanahan. Universitas Medan Area Repository.

⁵⁷Putri, J. B. A. (2023). Analisis Penyelesaian Sengketa Tentang Batas Tanah. Jurnal Eksekusi.

⁵⁸Warman, K. (2011). Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat. Mimbar Hukum/Media Hukum (Undip).

4. Sengketa Klaim Tanah Negara

Sengketa ini terjadi ketika negara mengklaim tanah sebagai aset negara sementara warga telah menempati lahan tersebut puluhan tahun. Contoh kasus menonjol adalah di Jakarta, ketika warga bantaran kali ditertibkan dengan alasan menempati tanah negara. Sebagian warga menolak karena merasa memiliki bukti girik turun-temurun. Mahkamah Agung dalam beberapa putusan menekankan bahwa girik tidak menjadi bukti hak kepemilikan, tetapi hanya dasar penguasaan sementara⁵⁹. Penyelesaian sengketa jenis ini menuntut verifikasi status hukum tanah secara jelas.

5. Sengketa Penggusuran dan Pembebasan Lahan

Kasus penggusuran banyak terjadi di perkotaan besar. Contohnya pembangunan tol dalam kota Jakarta yang menggusur ratusan rumah. Sebagian warga menolak karena nilai ganti rugi dianggap di bawah harga pasar. Protes kemudian berujung aksi demonstrasi, hingga akhirnya pemerintah melakukan negosiasi ulang dengan menghadirkan penilai independen. Kasus ini menunjukkan pentingnya prinsip transparansi dan partisipasi publik dalam pembebasan lahan.

6. Sengketa Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat

Fenomena sertipikat ganda atau tumpang tindih sering terjadi akibat kesalahan administrasi pertanahan. Kasus nyata misalnya di Kalimantan, ketika dua pihak sama-sama memegang sertipikat resmi untuk lahan yang sama. Hal ini menimbulkan kerugian

⁵⁹*Ibid* 55

besar bagi pembeli tanah yang beritikad baik. Penyelesaian biasanya melalui pengadilan tata usaha negara dan audit internal BPN.

7. Sengketa Tanah Akibat Kredit Macet

Tanah yang dijadikan agunan kredit perbankan kerap menimbulkan sengketa jika debitur gagal membayar. Perbankan biasanya mengeksekusi hak tanggungan melalui lelang. Namun, sering muncul perlawanan dari ahli waris atau pihak ketiga yang menguasai tanah (Nugraha & Ningsih, 2024). Hal ini menuntut transparansi perjanjian kredit dan penguatan perlindungan bagi debitur.

8. Sengketa Tanah Perkebunan

Konflik perkebunan sawit menjadi salah satu sengketa tanah paling menonjol di Sumatera dan Kalimantan. Masyarakat adat sering kali menolak perpanjangan HGU karena merasa hak mereka terampas. Contoh kasus terjadi di Riau, di mana masyarakat melawan perusahaan sawit terkait lahan plasma yang tidak dibagikan sesuai perjanjian (Santoso, 2023).

9. Sengketa Tanah Perkotaan (Urban Land Disputes)

Di kota besar, harga tanah yang tinggi memicu banyak konflik, mulai dari penggusuran, okupasi liar, hingga klaim warisan. Di Jakarta, kasus Kampung Aquarium menjadi sorotan ketika warga menggugat penggusuran oleh pemerintah kota. Setelah aksi panjang, akhirnya pemerintah merealisasikan konsep hunian baru berbasis community development (Putri, 2023).

10. Sengketa Tanah Pertambangan

Di wilayah pertambangan, sengketa muncul akibat tumpang tindih izin tambang dengan lahan masyarakat. Kasus di Kalimantan Timur memperlihatkan konflik antara perusahaan batubara dengan petani lokal. Lahan pertanian rusak akibat aktivitas tambang, sementara ganti rugi dianggap tidak memadai

11. Sengketa Tanah Transmigrasi

Program transmigrasi sejak era Orde Baru menimbulkan konflik di berbagai daerah, terutama antara pendatang dan masyarakat adat. Di Lampung, konflik tanah transmigrasi pernah memicu bentrokan horizontal. Hal ini menegaskan pentingnya sosialisasi dan mediasi berbasis budaya

12. Sengketa Tanah Akibat Proyek Infrastruktur

Mega proyek infrastruktur seperti bendungan, jalan tol, dan bandara sering menimbulkan sengketa ganti rugi. Kasus pembangunan Bandara Kulon Progo Yogyakarta melibatkan protes petani yang menolak alih fungsi lahan sawah subur. Negosiasi panjang akhirnya menghasilkan kompensasi dan relokasi

13. Sengketa Tanah Akibat Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan dari pertanian ke perumahan atau industri sering memunculkan konflik. Contoh di Jawa Barat, petani menolak perubahan lahan produktif menjadi kawasan industri karena mengancam ketahanan pangan lokal. Konflik ini mencerminkan tarik ulur antara kepentingan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan⁶⁰.

⁶⁰ Nugraha, R. L. S., & Ningsih, S. (2024). Analisis Yuridis Peranan Kantor ATR/BPN terhadap Penyelesaian Sengketa Batas Tanah. *Law & Justice Journal*.

Keragaman sengketa tanah di Indonesia menunjukkan bahwa persoalan agraria tidak semata teknis, melainkan juga sosial dan politik. Dari sengketa warisan hingga konflik tanah ulayat, semuanya menuntut penyelesaian yang adil dan partisipatif. Reformasi administrasi pertanahan, penguatan mediasi, serta pengakuan hak adat menjadi kunci pencegahan konflik di masa depan.

Peran Pemerintah Dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan salah satu persoalan yang terus menerus muncul di Indonesia dan sering menimbulkan ketidakpastian hukum, ketegangan sosial, hingga konflik horizontal. Pemerintah, sebagai pemegang otoritas dalam pengelolaan agraria, memiliki tanggung jawab besar dalam menyelesaikan sengketa tersebut, peran pemerintah tidak sebatas sebagai regulator, melainkan juga mediator dan fasilitator⁶¹. Hal ini menjadikan keterlibatan pemerintah sangat vital, mengingat tanah adalah sumber daya utama yang menyangkut kehidupan sosial, ekonomi, dan politik masyarakat Indonesia.

Penyelesaian sengketa tanah tidak bisa dilakukan dengan pendekatan hukum semata, melainkan juga membutuhkan mediasi, kebijakan agraria, serta koordinasi lintas sektor. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), serta pemerintah daerah, memegang peranan kunci dalam memastikan adanya keadilan agraria. Keberhasilan penyelesaian sengketa tanah erat kaitannya dengan kemampuan negara untuk menjalankan prinsip-prinsip UUPA 1960, yaitu asas keadilan, keberlanjutan, dan kepastian hukum⁶².

Jenis-Jenis Sengketa Tanah yang Memerlukan Campur Tangan Pemerintah

Ada berbagai jenis sengketa tanah yang menuntut keterlibatan pemerintah. Pertama, sengketa hak ulayat, yaitu perselisihan antara masyarakat adat dengan pihak luar, seperti perusahaan atau pemerintah, terkait penguasaan lahan adat. Konflik hak ulayat sering terjadi karena ketidaksinkronan antara hukum adat dan hukum positif⁶³.

Kedua, sengketa perbatasan wilayah, baik antarindividu maupun antarwilayah administrasi. Misalnya, perbedaan tafsir batas desa atau batas hutan negara. Sengketa ini kerap memerlukan verifikasi dokumen tanah serta pengukuran ulang oleh BPN.

Ketiga, sengketa tumpang tindih sertifikat tanah. Banyaknya sertifikat ganda menjadi salah satu sumber utama konflik, yang biasanya disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi pertanahan.

Keempat, sengketa masyarakat dengan perusahaan. Misalnya, konflik lahan perkebunan sawit di Riau, Kalimantan, dan Sumatera Selatan. Sengketa ini kerap berakar dari ketidakjelasan perizinan, pembebasan lahan yang tidak transparan, atau pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat lokal. Dalam semua jenis sengketa tersebut, pemerintah berperan sebagai pihak yang memastikan terciptanya keadilan dan kepastian hukum.

Peran Pemerintah Pusat

Pemerintah pusat, melalui Kementerian ATR/BPN, memegang otoritas dalam membuat kebijakan agraria, regulasi pertanahan, serta instrumen hukum penyelesaian sengketa. Regulasi dari pemerintah pusat merupakan dasar hukum yang memungkinkan adanya intervensi terhadap berbagai konflik agraria.

Selain itu, pemerintah pusat dapat membentuk **satuan tugas khusus** untuk menangani kasus tanah tertentu, terutama yang melibatkan perusahaan besar atau lahan skala luas. Melalui peraturan perundangan, pemerintah juga mendorong agar penyelesaian konflik dilakukan dengan mengedepankan musyawarah sebelum jalur peradilan.

Peran Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah memiliki kedudukan strategis dalam penyelesaian sengketa tanah karena berhubungan langsung dengan masyarakat. Pemerintah daerah dapat bertindak sebagai fasilitator mediasi, memfasilitasi musyawarah desa, serta menjadi jembatan komunikasi antara masyarakat dengan ATR/BPN.

Contohnya, dalam konflik tanah ulayat di Sumatera Barat, pemerintah daerah berperan sebagai mediator yang mendengarkan kedua belah pihak: masyarakat adat dan investor. Dengan pendekatan lokal, pemerintah daerah lebih mudah memahami konteks sosial-budaya masyarakat yang terlibat konflik.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)

BPN adalah institusi utama yang menangani administrasi pertanahan di Indonesia. Fungsi BPN meliputi pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta penyelesaian sengketa melalui mediasi. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN menjadi bukti hak yang kuat, sehingga keberadaan BPN sangat menentukan kepastian hukum kepemilikan tanah. BPN juga memiliki peran dalam mengumpulkan data pertanahan yang akurat. Kelemahan data sering menjadi penyebab sengketa, sehingga digitalisasi peta bidang tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi langkah strategis pemerintah untuk mencegah konflik.

Mekanisme Mediasi oleh Pemerintah

Mediasi merupakan instrumen penyelesaian sengketa tanah yang sering digunakan pemerintah. Dalam proses ini, mediator dari pemerintah (misalnya pejabat BPN atau pemerintah daerah) mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan damai. Mediasi terbukti lebih efektif dibandingkan jalur pengadilan karena mengurangi biaya, mempercepat penyelesaian, serta menjaga hubungan sosial antarwarga. Hasil mediasi biasanya dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum⁶⁴.

Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Peradilan

Jika mediasi tidak berhasil, pemerintah dapat mendorong penyelesaian melalui jalur peradilan. Lembaga peradilan yang berwenang antara lain Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan Mahkamah Agung.) Keputusan pengadilan memberikan kepastian hukum final, meski sering kali memakan waktu lama dan biaya tinggi. Peran pemerintah dalam konteks ini adalah memastikan bahwa jalannya proses hukum berlangsung adil, transparan, dan tidak memihak.

Program Reforma Agraria sebagai Upaya Pencegahan Konflik

Reforma agraria adalah program strategis pemerintah untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah. Melalui redistribusi tanah dan legalisasi aset, pemerintah berusaha mengurangi potensi konflik yang timbul akibat ketidakjelasan status tanah. Selain itu, reforma agraria juga menjadi sarana pemberdayaan ekonomi masyarakat. Dengan kepemilikan tanah yang jelas, masyarakat dapat mengakses kredit usaha, sehingga ketergantungan terhadap pihak luar berkurang.

Hambatan Pemerintah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Meskipun pemerintah telah melakukan berbagai upaya, terdapat sejumlah hambatan yang dihadapi. Pertama, lemahnya sistem administrasi pertanahan, seperti data tanah yang tidak sinkron. Kedua, tumpang tindih regulasi antarinstansi. Ketiga, adanya intervensi politik dan kepentingan ekonomi yang sering memperlambat proses penyelesaian. Selain itu, rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi kendala tersendiri. Banyak warga desa yang tidak memiliki dokumen kepemilikan resmi, sehingga rentan menghadapi masalah hukum di kemudian hari

Peran pemerintah dalam penyelesaian sengketa tanah sangatlah krusial. Pemerintah berfungsi sebagai regulator, mediator, fasilitator, dan penegak hukum. Melalui kebijakan agraria yang berkeadilan, penguatan peran BPN, serta koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara lebih efektif. Dengan mengedepankan mediasi, penguatan program reforma agraria, serta perbaikan administrasi pertanahan, diharapkan konflik agraria di Indonesia dapat diminimalisir.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum *empiris* dan sosiologis yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana berkerjanya hukum di masyarakat.⁵⁵ Atau bisa disebut juga dengan penelitian lapangan.

Sifat penelitian ini adalah penelitian *deskriptif* yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan gejala suatu kelompok tertentu.⁵⁶ penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai sengketa tanah ulayat atau tanah adat yang dilakukan oleh pemerintah desa Sialang Jaya berdasarkan hukum adat dan undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

3.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Desa Sialang Jaya Kabupaten Rokan Hulu. Pertimbangan penulis untuk menjadikan lokasi ini sebagai tempat penelitian karena ketertarikan penulis untuk meneliti kasus-kasus yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah ulayat atau tanah adat yang ada di Desa Sialang Jaya sesuai dengan undang-undang nomor 5 tahun 1960.

⁵⁵ Joenadi Effendi Dan Jonny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Depok, Prenadamedia Group, Hal. 150.

⁵⁶ Amiruddin Dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 2010, Jakarta, Rajawali Pers,

3.3. Sumber Data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari lapangan dan literature meliputi :

ii. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dengan cara turun langsung kelapangan dengan menggunakan alat pengumpulan data yaitu melalui obsevasi, wawancara dan angket dengan yang berhubungan dengan penelitian ini.⁵⁷

iii. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang dikumpulkan guna mendukung data primer ataupun data yang diperoleh secara tidak langsung yang berasal dari buku- buku literature, pendapat para ahli, dokumentasi yang berupa berkas yang ada kaitannya dengan masalah ini, dan Peraturan PerUndang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

iv. Bahan Hukum Tersier

Data tersier adalah data-data penunjang yang berhubungan dengan permasalahan penelitian, seperti kamus, majalah, ensiklopedia dan internet.

⁵⁷Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, 2014, Jakarta: Sinar Grafindo, Hal. 112.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat pengumpulan data yaitu:

1. Observasi (Pengamatan)

Observasi yaitu pengamatan langsung kelapangan terhadap objek yang diteliti dalam penelitian ini.⁵⁸ Data yang didapat dilapangan kemudian dicatat dan selanjutnya catatan tersebut dianalisis.

2. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi yaitu peneliti mengajukan beberapa pertanyaan kepada responden secara langsung mengenai hal-hal yang berhubungan dengan penelitian.⁵⁹ Adapun dalam hal ini peneliti mewawancarai pihak-pihak yang terkait didalam penenelitian ini.

3. Kajian Pustaka

Digunakan untuk memperoleh data sekunder dan untuk mendukung data primer.

3.5. Populasi Dan Sampel

Tabel 3.1
Daftar Populasi Dan Sampel

NO	POPULASI	SAMPEL
1	Kepala Desa Sialang Jaya	1
2	Akademisi	1
3	Para pihak	2

⁵⁸ Rianto Adi, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Jakarta, Granit, Hal.70.

⁵⁹ *Ibid*, Hal 72

Responden dalam penelitian ini adalah pihak yang berkonflik atas terjadinya penjualan tanah ulayat milik Desa Sialang Jaya. Sedangkan narasumbernya adalah orang yang mengetahui dan ikut berupaya menyelesaikan sengketa tersebut yaitu ada pihak akademisi, praktisi dan kades Desa Sialang Jaya.

3.6. Teknik Analisis Data

Langkah selanjutnya dalam menganalisis dan menginterpretasikan data kualitatif adalah menyajikannya secara deskriptif. Penjelasan secara deskriptif adalah menjelaskan data yang diperoleh sebagaimana adanya. Kemudian data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan teori-teori atau doktrin-doktrin hukum yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya.

Analisis data kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dan setelah selesai di lapangan. Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, dan sebagainya. Adapun langkah-langkah analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan terperinci. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan

mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencari bila diperlukan.

2. Wawancara atau Observasi Secara Langsung

Wawancara mendalam secara umum adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relative lama. Wawancara untuk penelitian ini ditunjukkan kepada responden atau pihak secara langsung terkait dan berkompeten. Dalam penelitian ini, peneliti mewawancarai informan yang terkait dengan studi kasus di wilayah desa Sialang Jaya.

3. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk tabel, grafik, pie chart, pictogram dan sejenisnya. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami. Data yang telah diperoleh diklasifikasikan menurut pokok permasalahan dan dibuat dalam bentuk matriks sehingga memudahkan peneliti untuk melihat hubungan suatu data dengan data yang lainnya.

4. Mengambil Kesimpulan dan Verifikasi

Peneliti membuat kesimpulan berdasarkan data yang telah diproses melalui reduksi dan penyajian data. Penelitian ini memfokuskan pada sisi *das-sein* (fakta yang ada). Aspek *das-sein* berkenaan dengan tujuan ideal yang diharapkan yaitu memperoleh jawaban yang dituangkan didalam rumusan permasalahan. Pengolahan data dilakukan berdasarkan pada setiap perolehan data dari catatan lapangan, direduksi, dideskripsikan,

dianalisis, dan kemudian ditafsirkan.

Dalam proses penarikan kesimpulan yaitu dengan menggunakan teknik atau metode analisisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.