



Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik

Settlement of Disputes over Unregistered Land through Sporadic Registration

Laisa¹, Andika Sukma^{2*}

^{1,2} Universitas Muhammadiyah Aceh

**laisaksrn07@gmail.com*

ABSTRAK

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah memiliki nilai strategis baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya. Namun, dalam praktiknya tanah sering menimbulkan sengketa, terutama terhadap tanah yang belum terdaftar secara sporadik. Sertifikat tanah merupakan alas hak yang sah dan diakui negara yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan sporadic merupakan surat keterangan penguasaan tanah yang diakui dalam administrasi negara dan praktik hukum adat yang diterbitkan oleh kepala desa atau lurah. Tanah yang tidak memiliki sertifikat maupun sporadic memiliki status kepemilikan yang tidak jelas sehingga pembuktian hak atas tanah menjadi lemah. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik, mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik, serta akibat hukum sengketa tanah yang diselesaikan berdasarkan putusan desa. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah tanpa bukti hak memiliki kekuatan pembuktian yang lemah. Sertifikat berfungsi sebagai tanda adanya alas hak yang kuat, sedangkan sporadic menunjukkan penguasaan tanah yang bersifat sementara sehingga perlu ditingkatkan menjadi sertifikat untuk memperoleh kepastian hukum. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi di pengadilan maupun non-litigasi melalui mediasi di Kantor Pertanahan atau peradilan adat gampong.

Kata kunci : Penyelesaian, Sengketa, Tanah

ABSTRACT

Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia stipulates that land, water, and natural resources contained therein are controlled by the state and utilized for the greatest prosperity of the people. Land has strategic value not only in economic terms but also in social and cultural aspects. However, in practice, land frequently becomes the object of disputes, particularly land that has not been registered sporadically. A land certificate constitutes a legally valid title recognized by the state and issued by the National Land Agency (BPN), whereas sporadic registration refers to a land possession statement recognized in state administration and customary law practices, issued by the village head or urban ward head. Land that is not supported by either a certificate or sporadic registration has an unclear legal status, resulting in weak evidentiary value in proving land rights. This research aims to explain the legal status of land that is not sporadically registered, the mechanisms for resolving disputes over unregistered land, and the legal consequences of land disputes resolved through village decisions. The research employs a normative juridical method with a statutory approach. The findings indicate that land without proof of rights has weak evidentiary strength. A land certificate serves as strong evidence of legal title, while sporadic registration merely indicates temporary land possession and therefore should be upgraded to a certificate to

ensure legal certainty. Land dispute resolution may be pursued through litigation in court or non-litigation mechanisms, such as mediation at the Land Office or through customary village (gampong) courts.

Keywords : Settlement, Dispute, Land.

1. Latar Belakang Permasalahan

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

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

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

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

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

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

yang diambil dari hasil musyawarah dan atas kesepakatan bersama, maka tidak ada pihak yang merasa dirugikan.³

Sengketa tanah dalam masyarakat seringkali terjadi dalam hal ini semakin tahun semakin meningkat dan terjadi hampir seluruh Indonesia baik di daerah perkotaan maupun pendesaan. Dalam hal terjadi kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat. Pengadilan memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah. Putusan yang dikeluarkan tidak hanya menyelesaikan konflik, tetapi juga untuk melindungi hak pemilik sah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan.

Kepemilikan tanah adalah salah satu bentuk bukti kepemilikan tanah yang sering digunakan oleh masyarakat di Indonesia, terutama di daerah yang belum sepenuhnya terdokumentasi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Sebagai Negara hukum, Indonesia dalam banyak kasus memperlihatkan bahwa kekerasan ini timbul dari kepemilikan permasalahan sertifikat tanah. Hal ini yang sering didengungkan akhir-akhir ini. Dengan kasus permasalahan tanah yang timbul, dilengkapi dengan banyaknya tanah yang belum bersertifikat, banyak program yang dicanangkan oleh pemerintah demi mengatasi permasalahan tanah yang timbul. Mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah terdiri dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Pendaftaran Tanah secara Sporadik. Dalam hal ini peneliti ingin menganalisis terhadap judul skripsi yang diajukan peneliti yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai bagaimana penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik dengan rumusan masalah yang pertama Bagaimana status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik, kedua Bagaimana penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif atau penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang

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

dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴ Penelitian normatif ini merupakan penelitian tentang sistem hukum yang tujuan utamanya untuk mengidentifikasi konsep atau landasan hukum. Jenis penelitian ini digunakan karena ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Status Hukum Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik

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

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

Pendaftaran tanah di Indonesia belum terlaksana secara menyeluruh, hal ini berdasarkan keterangan Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, bahwa hingga tahun 2020, dari total kurang lebih 126 juta bidang tanah yang ada di Indonesia, baru sebanyak 82 juta bidang tanah yang telah didaftarkan. Hal ini berarti bahwa kurang lebih 35% bidang tanah yang berada di wilayah Indonesia belum terdaftar.⁵

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

⁵ Suyus Windayana, Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, dalam Webinar Nasional Progresivitas Layanan Notaris/PPAT di Era Disrupsi Digital, diselenggarakan atas Kerjasama Progrdesaam Studi Magister Kenotariatan Unpad; Ikatan Mahasiswa Notariat Unpad; dan Ikatan Keluarga Alumni Notariat Unpad

Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya. Diselenggarakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah jelas merupakan upaya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang mencakup tiga hal yakni kepastian mengenai objek atas tanah, kepastian mengenai subjek atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.⁶

Terlepas dari masih minimnya kegiatan pendaftaran tanah untuk masyarakat, namun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) merupakan alas hak yang banyak digunakan diberbagai daerah. Surat penguasaan tersebut merupakan bukti penguasaan atas bidang tanah yang diterbitkan oleh lurah/kepala daerah untuk membuktikan dan menyaksikan bahwa seseorang adalah yang menguasai tanah.⁷

Proses untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut berdasarkan UUPA termasuk Surat Keterangan Penguasaan Tanah adalah merupakan proses awal dalam penerbitan sertifikat, dalam arti lain Surat Keterangan Penguasaan Tanah merupakan alas hak dalam proses penerbitan sertifikat.⁸ Masyarakat dalam hal ini lebih banyak menggunakan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh lurah sebagai alas hak dalam penerbitan sertifikat karena dianggap mempunyai biaya yang lebih terjangkau.⁹

3.2. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Tidak Terdaftar Secara Sporadik

Berdasarkan kondisinya, sengketa tanah adalah perselisihan tanah yang melibatkan badan hukum, lembaga atau perseorangan dan secara sosio-politis tidak memiliki dampak luas. Penjelasan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011. Di dalam aturan tersebut dijelaskan

⁶ Sutedi, Andrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm 2

⁷ Wasono, D. D., & NPM, S. (2017). *Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak)* Jurnal Nestor Magister Hukum,1(1), (2019). hlm 200-799.

⁸ Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. *Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah*. CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah,1(9), (2024), hlm 578-588

⁹ Atikah, N. *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Notary Law Journal,1(3), (2022), hlm 263-289.

secara detail tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, di mana kedua belah pihak saling berebut untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Kasus sengketa tanah merupakan yang sering terjadi di Indonesia, apalagi jika ternyata sengketa tanah yang terjadi belum bersertifikat.

1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Litigasi

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

1) Proses Pra Mediasi dan Mediasi

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

2) Proses Gugatan atau Permohonan

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

3) Jawaban Tergugat dan Termohon

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

4) Replik Duplik

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

5) Pembuktian

Penggugat harus memberikan alat bukti atau barang bukti yang jelas agar tidak terjadinya fitnah atau penuduhan yang tidak berdasar dan Tergugat

juga dapat melakukan pembuktian dengan menunjukkan beberapa barang bukti untuk memperkuat penyangkalan atau pembelaannya.

6) Kesimpulan

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

7) Musyawarah Majelis dan Pembacaan Putusan

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

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

Izuddin M, BSC, Banda Aceh, 68 tahun/10 November 1955, Islam, Indonesia, Wiraswasta, Jln. Iskandar Muda, Gang Sempurna No. 206, Gampong Paya Bujok Blang Pase, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Zul Azmi Abdullah, S.H. Advokad/Konsultan Hukum pada kantor DZ Law Firm, yang beralamat di Jln. Bale Krueng Raba Nomor 13, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2023, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pada tanggal 19 Juni 2023 penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri, Pada tanggal 20 Juli 2023 majelis hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi namun tidak berhasil. Tergugat mengatakan tanah itu merupakan wakaf turun temurun dan dikelola oleh gampong lambung secara terus menerus dan sepengetahuan tergugat belum ada yang keberatan maupun gugatan tanah tersebut sebagai tanah wakaf setidaknya 30 tahun terakhir. Pada saat hakim meminta bukti tanah wakaf serta siapa yang mewakafkan

tergugat hanya menunjukkan foto copy daftar tanah wakaf dan tanah gampong dan foto copy peta tanah wakaf gampong yang tidak dibarengi dengan aslinya.

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

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

2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Non Litigasi

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

a. Pengaduan

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

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

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

b. Menelaah

Pengaduan yang telah diadministrasikan maka selanjutnya ditangani oleh pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan

Perkara selanjutnya melakukan pengumpulan data. Adapun data yang dikumpulkan yaitu berupa.

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

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

c. Pemanggilan

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

d. Upaya mediasi

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

e. Negoisasi Akhir

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

f. Kesepakatan

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Mendengar keterangan dari pihak bersengketa

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

4. Penentuan bentuk penyelesaian dan sanksi

Bilamana Keuchik dan anggota fungsionaris lainnya sudah cukup jelas mengenai kasus yang diselesaikannya, maka segera menentukan bentuk penyelesaian atau sanksi adat yang tepat dan adil untuk dikenakan dalam persengketaan tersebut. Dalam mencari penyelesaian, masing-masing mengemukakan kasus yang sama yang telah pernah terjadi serta bentuk putusannya atau sanksinya, baik dalam kasus yang melibatkan mereka atau tidak, yang terjadi didesanya atau bukan. Apabila ada kasus serupa yang pernah terjadi yang diketahuinya, maka baik bentuk putusan maupun sanksinya segera disetujui oleh semua anggota fungsionaris peradilan, untuk digunakan dalam penyelesaian kasus yang dihadapi.¹⁰

4. Kesimpulan

Status hukum tanah yang tidak terdaftar secara sporadik pada dasarnya sah secara sosial dan diakui dalam praktik hukum adat serta administrasi desa. Penguasaan tanah tersebut biasanya dibuktikan melalui pengakuan masyarakat setempat, keterangan kepala desa atau lurah, serta riwayat penguasaan secara turun-temurun. Namun demikian, tanah yang tidak terdaftar secara sporadik maupun belum bersertifikat belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan berada dalam posisi yang lemah secara yuridis karena belum memperoleh pengesahan negara melalui proses pendaftaran dan sertifikasi tanah. Akibatnya, tanah tersebut belum mendapatkan perlindungan hukum secara penuh dan sangat rentan terhadap klaim atau sengketa dari pihak lain.

Secara hukum, tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat sepenuhnya dikatakan sebagai hak milik dari pihak yang menguasainya. Meskipun tanah tersebut diperoleh melalui warisan atau berdasarkan hukum adat yang berlaku di masyarakat setempat, selama belum didaftarkan dan diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, hak atas tanah tersebut belum memperoleh kepastian hukum. Tanah tanpa sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum

¹⁰ Eviliani Rizky Siregar, Muhammad Yamin, Zaidar, Idha Aprilyana Sembiring, *Eksistensi Keuchik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Gampong Keude Mane Kabupaten Aceh Utara*, Journal of Academic Literature Review Volume 2 Issue 4, 2023. Hlm 321-322.

didaftarkan, maka tidak terdapat bukti kepemilikan yang kuat, sehingga tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, setiap hak atas tanah yang ada di Indonesia wajib didaftarkan tanpa terkecuali guna menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Penyelesaian sengketa tanah yang tidak terdaftar secara sporadik dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu penyelesaian sengketa pertanahan melalui litigasi di pengadilan dan penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi di kantor pertanahan atau melalui musyawarah desa. Akibat hukum dari sengketa tanah yang diselesaikan berdasarkan putusan desa atau musyawarah desa adalah bahwa putusan tersebut bersifat sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Kesepakatan yang dihasilkan melalui musyawarah atau mediasi dianggap sebagai bentuk perdamaian dan umumnya dihormati oleh masyarakat desa, meskipun kekuatan hukumnya terbatas karena bukan merupakan putusan pengadilan.

5. Daftar Isi

- Atikah, N. *Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Notary Law Journal, 1(3), (2022)
- Bernhad Limbong, *Politik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta Selatan, 2014
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta Djambatan, 2008
- Eviliani Rizky Siregar, Muhammad Yamin, Zaidar, Idha Aprilyana Sembiring, *Eksistensi Keucik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Gampong Keude Mane Kabupaten Aceh Utara*, Journal of Academic Literature Review Volume 2 Issue 4, 2023
- Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet.4, PT. Grafitri, Bandung, 2015\
- Mawardati, *Ekonomi Desa Analisa Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Desa*. Aceh: Natural Aceh, 2018

- Putri, U. H. (2019). Peran Majelis Adat Aceh Dalam Penyelesaian Sengketa Waris Terhadap Tanah Di Kecamatan Tempuk Tengoh Kota Lhokseumawe. JCH (Jurnal Cendekia Hukum), 5(1)
- Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. *Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah*. CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah, 1(9), (2024)
- Satya Dharma (2014), *Peran Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Pada Masyarakat*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 7. No 1
- Sembiring, R. (2017). Eksistensi Lembaga Adat Aceh Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata. National Published Articles: USU Lecture Papers
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003
- Suharno, Raharno, Rahma, A.A. 2022. Tinjauan Yuridis Tugas dan Fungsi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Jurnal inovasi penelitian. Vol 2. No 8
- Sutedi, Andrian, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009
- Suyus Windayana, Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, dalam Webinar Nasional Progresivitas Layanan Notaris/PPAT di Era Disrupsi Digital, diselenggarakan atas Kerjasama Progrdesaam Studi Magister Kenotariatan Unpad; Ikatan Mahasiswa Notariat Unpad; dan Ikatan Keluarga Alumni Notariat Unpad
- Tanaya, I. G. 2019. Musyawarah Desa Dalam Perencanaan Pembangunan Desa. Jakarta: Pusat Data dan informasi, Badan Penelitian dan Pengembangan, Pendidikan dan Pelatihan, dan Informasi Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Republik Indonesia.
- Wasono, D. D., & NPM, S. (2017). *Kekuatan hukum surat keterangan penguasaan tanah (Skpt) sebagai bukti hukum penguasaan atas sebidang tanah (Studi di Kota Pontianak)* Jurnal Nestor Magister Hukum, 1(1), (2019)
- Witjaksono, A. 2020. Perencanaan dan Pengembangan Desa Malang, CV Dream Litera Buana