

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN
SENGKETA TANAH TIDAK
BERSERTIFIKAT
(Studi Kasus : Kecamatan Tahuna Barat
Kabupaten Kepulauan Sangihe)¹**

Yolandita Griselia Buisan²
yolanbuisan21@gmail.com

Revy Samuel Maynard Korah³
korahrevy@gmail.com

Sarah D. L. Roeroe⁴
roeroesarah@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan mengenai penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat dan untuk mengetahui dan memahami mekanisme penerapan penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pemerintah telah membuat regulasi atau pengaturan untuk mewadahi kepastian hukum pertanahan serta penyelesaian sengketa tanah baik litigasi yang ditinjau dalam HIR dan Rbg maupun non-litigasi berlandaskan Permen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan serta juga Undang-undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagai dasar pelaksanaan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. 2. Dalam penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe cenderung kebanyakan warga masyarakatnya menyelesaikan sengketa melalui jalur non-litigasi dengan mediasi yang juga tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional tetapi melibatkan hukum tidak tertulis yakni hukum adat serta Lurah sebagai mediator sekaligus hakim desa. Hal ini sudah menjadi kebiasaan warga masyarakat di Kecamatan Tahuna Barat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan serta jarang ditemui sengketa yang sampai di ranah peradilan.

Kata Kunci : *sengketa tanah tidak bersertifikat, kecamatan tahuna barat*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia melakukan

aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan bahwa hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak sangat memerlukan tanah.

Tanah adalah suatu aset negara yang sangat banyak sekali, sumber penghasilan negara juga sebagian besar dari pajak dan salah satu pajak yaitu pajak dari tanah, baik itu pajak bangunan maupun pajak-pajak yang lain misalnya sewa, hak pakai, dan lain sebagainya.⁵

Tanah lama kelamaan pasti akan habis dengan setiap tanah bermilik atau berpenghuni karena semakin banyaknya penduduk Indonesia. Bisa jadi lama kelamaan tanah kita akan habis dan semua untuk dimanfaatkan sudah tidak ada lahan yang kosong atau terlantar. Maka dari itu, diperlukan suatu peraturan hukum atau kaedah hukum yaitu peraturan hidup masyarakat yang bersifat mengatur dan memaksa untuk menjamin tata tertib dalam masyarakat.

Hukum tersebut haruslah berupa hukum yang jelas demi memberi kepastian hukum untuk pemilik-pemilik sah dari tanah-tanah tertentu. Dengan begitu merupakan salah satu cara untuk meminimalisir konflik-konflik dari masyarakat maupun dari pemerintah yang dilatarbelakangi oleh sengketa tanah.⁶

Hak milik atas tanah merupakan salah satu hak yang dijamin oleh hukum Negara Indonesia. Martin Dixon menyajikan pengertian bahwa : *“Both the physical asset and the rights which the owner or others may enjoy in or over it”*. Pengertian tanah dalam konsep ini meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat diatasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat dibawah maupun diatas tanah tersebut.”

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh Negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 memaparkan bahwa *“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.⁷

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101722

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Ali Achmad C, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)* jilid 1, Jakarta : Prestasi Pustaka.

⁶ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika.

⁷ Pasal 33 ayat (4) UUD 1945

Hak menguasai dari Negara tersebut memberikan wewenang bahwa :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Kepemilikan tanah dibagi dalam bermacam-macam hak sesuai dengan Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu :

1. Hak milik, merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
2. Hak guna usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 Tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau perternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
4. Hak pakai, merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atau waktu yang tidak ditentukan selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan tertentu.

5. Hak tanah pertanian, tertuang dalam Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN No 18 Tahun 2016 Tentang Pengendalian Penguasaan Tanah Pertanian. Batas luas dan kepemilikan tanah pertanian untuk perorangan adalah tidak padat paling luas 20 hektar, kurang padat 12 hektar, Cukup padat 9 hektar, dan sangat padat 6 hektar. Kemudian, untuk batas kepemilikan tanah pertanian untuk badan hukum sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.⁹

Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Namun dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah kepemilikan pun memiliki aturan yang membatasi dan mengatur agar masyarakat tidak semena-mena dalam hal pemanfaatan tanah. Batasan kepemilikan tanah di Indonesia tergantung pada kegunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Sedangkan pembatasan kepemilikan tanah pertanian untuk badan hukum sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.

Pemerintah Negara Indonesia mengeluarkan regulasi yang menjamin kepastian hukum atas kepemilikan atas tanah yaitu Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang pembentukannya dilatarbelakangi oleh masalah dualisme dan pluralisme hukum agraria. Pluralisme hukum agraria merujuk pada keberadaan berbagai sumber hukum yang berlaku secara bersamaan. Pluralisme hukum agraria mengakui bahwa masyarakat agraris seringkali terlibat dalam berbagai praktik hukum yang mungkin berasal dari sumber yang berbeda. Dualisme menimbulkan hak-hak barat dan hak-hak Indonesia. Hak-hak barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, tanah *opstaal*. Hak-hak Indonesia seperti hak tanah ulayat, hak atas tanah gogolan, hak atas tanah bengkok. Dualisme hukum agraria berarti disamping berlakunya hukum agraria adat yang bersumber pada hukum adat, saat itu juga berlaku hukum agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960 di Indonesia, hak-hak atas tanah yang sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak

⁸ Pasal 2 ayat (2) huruf b Undang-undang no 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁹ Hukum online, "Aturan Batas Maksimal Kepemilikan Tanah di Indonesia" (<https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-aturan-batas-maksimal-kepemilikan-tanah-di-indonesia-1t659d5734514e3/aturanbataskepemilikantanahdiindonesia>, diakses pada 6 Juni 2024)

tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹⁰ Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Banyak regulasi yang telah mengatur mengenai hak kepemilikan orang atas tanah secara strategis, namun tidak dapat dipungkiri pada hakekatnya banyak terdapat pula tanah-tanah yang belum jelas kepemilikannya karena tidak adanya bukti yang dapat memperkuat akan kedudukan secara yuridis terhadap tanah-tanah tersebut yang berakibat terjadinya sengketa sewaktu-waktu. Hal ini disebabkan karena masyarakat yang merasa memiliki tanah tidak segera atau tidak menyadari pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti hak atas tanah. Kelalaian tersebut bahkan akan menimbulkan sengketa terhadap hak kewarisan turun-temurun atas tanah waris.

Sengketa pertanahan pula timbul karena meningkatnya kebutuhan masyarakat atas tanah sehingga tingkat penggunaan tanah yang tinggi dalam masyarakat menimbulkan berbagai sengketa pertanahan.

Kabupaten Kepulauan Sangihe merupakan bagian integral dari provinsi Sulawesi Utara dengan ibukota Tahuna berjarak sekitar 142 Mil laut dari provinsi Sulawesi Utara.

Secara etnis, penduduk Sangihe Talaud dibedakan menjadi 3 sub suku bangsa. Pertama, orang Talaud yang merupakan penduduk asli kepulauan Talaud dan sekitarnya. Kedua, orang Sangihe yang merupakan penduduk asli kepulauan Sangihe besar dan sekitarnya. Ketiga, orang Siau-Tagulandang yang merupakan penduduk asli kepulauan Siau, Tagulandang, dan pulau-pulau sekitarnya. Kepulauan Sangihe memiliki daratan seluas 736,98 Km². Kabupaten Kepulauan Sangihe terdiri dari 15 Kecamatan, 22 Kelurahan dan 145 Desa. Masyarakat suku Sangihe hampir semuanya hidup sebagai petani. Mereka bercocok tanam di ladang, dengan

komoditas seperti kelapa, cengkeh, pala, sagu, padi dan umbi-umbian.

Dengan terdapat banyak lahan perkebunan dan masih banyak lahan kosong tidak seperti di perkotaan yang lahannya sudah dipenuhi dengan bangunan memicu pula berbagai sengketa ataupun konflik seputar pertanahan. Dengan jumlah desa yang sedemikian, banyak juga terdapat kasus-kasus tanah yang beragam termasuk kasus sengketa tanah tidak bersertifikat.

Salah satunya di Kecamatan Tahuna Barat terdapat pula kasus tanah yang tidak bersertifikat, beberapa contoh kasus sengketa tanah tidak bersertifikat yakni sengketa tanah perkebunan di kebun Meti kelurahan Kolongan Akembawi yang menyengketakan 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa dengan pihak yang bersengketa yakni bapak Tasman Sasiang dan bapak Theo Panambunan, sengketa tanah pekarangan di Kelurahan Angges antara bapak Drs. Febrias Aer, M.sc dan bapak Drs. Doktarius Pangandaheng, ME serta sengketa patok tanah sebuah pohon nantu di Kelurahan Angges antara ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi dan bapak Herald Sombounaung.

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik orang yang menguasainya. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau Karena adat masyarakat setempat. 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.

Penyelesaian sengketa tanah yang timbul akibat tidak adanya sertifikat dengan pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa. Namun hal ini harus dibuktikan dulu dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

Pembuktian kepemilikan atas tanah terhadap pihak yang bersengketa bahwasanya harus dilakukan penelitian di lapangan sebagaimana berdasarkan Permen Agraria/Kepala BPN no 21 Tahun 2020.

Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat pada kenyataannya (di lapangan) tidak secara keseluruhan berlandaskan pada Pemen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020, dikarenakan pada beberapa daerah khususnya di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe terdapat beberapa kasus yang penanganannya disesuaikan dengan mekanisme penyelesaian secara non-litigasi (mediasi) yang bertendensi kepada Hukum adat dalam proses mekanisme penyelesaiannya dengan tidak melibatkan badan pertanahan.

¹⁰ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan : Undharpress : 2020, hal. 6

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan mengenai penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat ?
2. Bagaimana mekanisme penerapan penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat ?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Tidak Bersertifikat

Sengketa mengenai tanah yang tidak bersertifikat juga memiliki pengaturan yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum guna penyelesaian sengketa yang terjadi di masyarakat. Dalam penyelesaian tersebut ada beberapa aspek hukum yang termuat di dalamnya disesuaikan dengan aspek hukum mana yang digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan terkhusus tanah tidak bersertifikat.

Hukum Agraria merupakan dasar pengaturan mengenai tanah dalam arti sempit yang merupakan perwujudan dari Pasal 33 UUD 1945. Hukum agraria merupakan cabang ilmu hukum yang berdiri sendiri namun di dalamnya melingkupi hukum lainnya seperti hukum perdata, hukum administrasi Negara, hukum pidana, dan hukum adat.

Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 hak-hak atas tanah ditetapkan sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria. Hukum agraria setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dibagi menjadi dua :

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)
2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan dilandaskan pada keperdataan dalam hal ini hukum acara perdata (HIR dan RBG) yang merupakan bagian dari hukum yang mengatur prosedur peradilan dalam penyelesaian sengketa perdata.¹¹ Tujuan Hukum Acara Perdata sangat penting dalam menjaga fungsi sistem peradilan yang efisien dan adil :

1. Memberikan Hak untuk Memperjuangkan Keputusan Adil: Salah satu tujuan utama hukum acara perdata adalah memberikan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa hak untuk memperjuangkan kasus mereka dengan adil. Hal ini berarti bahwa setiap pihak harus

memiliki kesempatan yang sama untuk menyajikan argumennya, mempertahankan hak-hak mereka, dan menanggapi argumen pihak lawan.

2. Mengatur Tata Cara Peradilan: Hukum acara perdata mengatur tata cara proses peradilan, termasuk bagaimana gugatan diajukan, bagaimana bukti diajukan, bagaimana persidangan diadakan, dan bagaimana putusan pengadilan diberikan. Hal ini membantu memastikan bahwa semua proses peradilan berjalan sesuai dengan hukum.
3. Mengedepankan Prinsip Keadilan: Keadilan adalah salah satu prinsip dasar dalam sistem hukum. Hukum acara perdata bertujuan untuk memastikan bahwa keadilan dijalankan dalam proses peradilan. Ini mencakup perlindungan hak-hak individu, perlakuan yang setara di hadapan hukum, dan kebijakan hukum yang adil.
4. Mendukung Penyelesaian Damai: Meskipun hukum acara perdata berfokus pada penyelesaian sengketa melalui peradilan, tujuannya juga adalah untuk mendorong pihak-pihak yang terlibat untuk mencari penyelesaian damai. Proses mediasi dan negosiasi seringkali dianjurkan sebagai langkah awal sebelum mengajukan gugatan formal. Hukum acara perdata menyediakan kerangka kerja untuk mengatur penyelesaian damai jika dimungkinkan.
5. Memastikan Kepastian Hukum: Hukum acara perdata memberikan kepastian hukum dengan menetapkan aturan yang jelas dan prosedur yang dapat diandalkan. Ini penting agar pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tahu apa yang diharapkan dari mereka selama proses peradilan.
6. Mencegah Penyalahgunaan Sistem Hukum: Hukum acara perdata juga bertujuan untuk mencegah penyalahgunaan sistem hukum. Ini mencakup aturan-aturan terkait dengan pembuatan gugatan palsu atau tanpa dasar, serta sanksi terhadap praktik-praktik yang tidak etis.
7. Mengatur Eksekusi Putusan: Setelah pengadilan mengeluarkan putusan, hukum acara perdata mengatur bagaimana putusan tersebut harus dijalankan atau dieksekusi. Ini termasuk penagihan uang ganti rugi, pemenuhan kewajiban, dan pengawasan pelaksanaan putusan.
8. Menghindari Konflik yang Lebih Lanjut: Sistem hukum acara perdata bertujuan untuk menghindari konflik yang lebih lanjut dan mengarah pada penyelesaian sengketa. Dengan memberikan prosedur yang jelas dan

¹¹ Hendri Jayadi, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Publika Global Media, 2022.

terstruktur, hukum acara perdata membantu mengurangi ketidakpastian dan meningkatkan peluang penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak.

9. Menjamin Perlindungan Hak Asasi Manusia: Hukum acara perdata juga berfungsi sebagai alat untuk melindungi hak asasi manusia. Ini mencakup hak untuk *fair trial*, hak atas pertahanan yang layak, dan hak atas persamaan di hadapan hukum.
10. Menyelenggarakan Proses Peradilan yang Efisien: Efisiensi adalah faktor penting dalam hukum acara perdata. Sistem peradilan yang efisien dapat menyelesaikan sengketa dengan cepat, yang bermanfaat bagi semua pihak yang terlibat.
11. Mendukung Kepentingan Publik: Hukum acara perdata juga memiliki dimensi publik yang kuat. Putusan dalam sengketa perdata dapat memengaruhi banyak orang, bisnis, dan entitas hukum lainnya. Oleh karena itu, hukum acara perdata harus mendukung kepentingan publik dengan cara memastikan bahwa putusan yang diambil oleh pengadilan adil, sesuai hukum, dan mempertimbangkan implikasi lebih luas.¹²

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan memakan banyak biaya, waktu dan tenaga yang dikorbankan para pihak yang bersengketa sehingga banyak pihak yang bersengketa lebih memilih mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih mudah dan menguntungkan. Bahkan di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak melalui mediasi dan mediasi itu dilakukan di dalam peradilan. Mediasi yang berada di dalam pengadilan diatur oleh peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No 1 Tahun 2016 yang mewajibkan ditempuhnya proses mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara perdata dengan mediator dari hakim-hakim pengadilan negeri yang tidak menangani perkaranya.¹³

Berkenaan dengan hal itu diterbitkan berbagai ketentuan perundangan yang memberikan kewenangan kepada penyelenggara pemerintah untuk menyelesaikan sengketa tanah, disamping penyelesaian lewat lembaga pengadilan. Permen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 untuk menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang menjadi tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melaksanakan

tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Selain mediasi yang biasa dilakukan dalam proses peradilan guna mendamaikan kedua belah pihak mediasi juga dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Permen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 pada dasarnya mengatur mekanisme penyelesaian kasus pertanahan dan ruang lingkup kasus pertanahan yang meliputi sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan pertanahan nasional. Berdasarkan ketentuan tersebut semua kasus pertanahan yang diajukan kepada BPN berwenang untuk diselesaikan dan secara kelembagaan BPN mempunyai struktur yang secara khusus menangani kasus pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan Kepala BPN No 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yaitu Direktorat Jendral Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Ditjen VII).¹⁴

Pasal 43 Permen Agraria/Kepala BPN NO 21 Tahun 2020 :

1. Penyelesaian Kasus dapat diselesaikan melalui Mediasi.
2. Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif:
 - a. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau
 - b. perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa.¹⁵

Berlandaskan asas otonomi daerah diterbitkan Undang-undang No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yang juga telah menentukan bahwa urusan pelayanan pertanahan merupakan kewenangan pemerintah daerah.¹⁶ Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono menyebutkan bahwa asas tersebut sangat penting untuk mempertahankan dan melestarikan persatuan dan kesatuan bangsa serta wilayah Nasional Indonesia.¹⁷ Dalam hal juga penyelesaian sengketa pertanahan merupakan urusan pemerintahan wajib sebagai tugas otonomi daerah.

¹² Ibid

¹³ Pengadilan Negeri Surabaya, "Mediasi" (<https://pn-surabayakota.go.id/kepaniteraan-perdata/mediasi>, diakses pada 1 Juni 2024).

¹⁴ Ilyas, Abdurrahman, Sufyan, "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah", Jurnal Ilmu Hukum, No. 65 (April 2015).

¹⁵ Pasal 43 Permen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁶ Ilyas, Abdurrahman, Sufyan, loc. cit

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2003.

Hukum tidak tertulis yang juga dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah khususnya juga sengketa tanah tidak bersertifikat merupakan Hukum adat. Keberadaan hukum adat sebagai salah satu komponen substansi hukum, harus diberi tempat yang wajar dalam pengembangan materi hukum sesuai dengan keanekaragaman sosial budaya masyarakat.¹⁸ Dalam konsep negara hukum maka kepastian hukum yang adil bukan saja ditempuh dengan dalil-dalil yang ada dalam Undang-undang, karena Indonesia bukan negara berdasar atas Undang-undang, tetapi juga melihat perkembangan, nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, seperti hukum adat. Hukum adat dari tinjauan yuridis, filosofis dan sosiologis hakikatnya diakui dan dihormati eksistensinya dalam upaya mewujudkan sistem hukum yang berkeadilan sesuai dengan nilai-nilai yang dianut dalam masyarakat dan sesuai dengan perkembangan zaman.

Penyelesaian perkara atau sengketa dalam masyarakat hukum adat didasarkan pada pandangan hidup (*lebensachbuung*) yang dianut oleh masyarakat tersebut. Koesnoe, menyebutkan bahwa pandangan hidup masyarakat adat tertumpu pada filsafat eksistensi manusia. Ciri masyarakat hukum adat adalah religius, komunal, demokrasi, mementingkan nilai moral spiritual, dan bersahaja (sederhana).¹⁹

Sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe yang terbagi di beberapa Kelurahan sebagai objek penelitian, yang dimana beberapa objek kasus sengketa tanah tidak bersertifikat cenderung menyelesaikan sengketa tanah melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian yang dilakukan di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe sebagai bentuk upaya penyelesaian sengketa yang bersifat alternatif yakni dengan menggunakan proses mediasi sebagai jalur penyelesaian.²⁰ Proses mediasi yang dilakukan bertendensi kepada hukum adat dalam prosesnya.

Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa diluar peradilan umum dan tidak melibatkan Badan Pertanahan berlandaskan pula Undang-undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu penyelesaian sengketa melalui ADR

adalah mediasi. Mediasi merupakan proses para pihak yang bersengketa menunjuk pihak ketiga yang netral untuk membantu mereka dalam mendiskusikan penyelesaian dan mencoba menggugah para pihak untuk menegosiasikan suatu penyelesaian dan sengketa itu.

Hukum adat tidak dikenal pembedaan atau pembagian hukum ke dalam hukum perdata dan pidana sebagaimana kita bedakan dalam konteks hukum formal. Dengan demikian, sengketa yang dimaksudkan dalam konteks penyelesaian sengketa secara adat ini adalah semua bentuk pelanggaran hukum adat dan semua yang bersifat perdata. Apapun bentuk sifatnya atau sengketa, penyelesaiannya dimaksudkan untuk mewujudkan keharmonisan masyarakat. Tujuan inilah yang ingin dicapai dalam setiap penyelesaian sengketa secara adat. Penyelesaian sengketa secara adat yg ingin dicapai adalah penyelesaian perkara, pengakhiran sengketa dengan tanpa terlalu memperhatikan benar atau salah, kalah atau menang. Tujuan akhir yang diharapkan akan tercapai kedamaian masyarakat. Setelah suatu perselisihan diselesaikan, masyarakat tetap dalam damai dan harmonis, para pihak yang bersengketa akan kembali rukun, akan mengakhiri permusuhan dan akan saling menerima.²¹

Konsep penyelesaian sengketa melalui mediasi, telah lama dikenal dalam hukum adat Indonesia. Konsep penyelesaian sengketa melalui musyawarah antara para pihak telah lama dikenal oleh masyarakat hukum adat, jauh sebelum sistem litigasi diperkenalkan oleh pemerintah kolonial Belanda.²² Karena sistem pemerintahan telah ada sejak raja-raja terdahulu.

B. Mekanisme Penerapan Penyelesaian Sengketa Tanah Tidak Bersertifikat

Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe menggunakan jalur non-litigasi yaitu melalui proses mediasi. Proses mediasi yang dilakukan melibatkan perangkat pemerintahan di Kelurahan setempat yakni lurah bersama perangkat desa dan aparat sipil sebagai mediator selaku fasilitator. Mediasi yang dilakukan condong kepada hukum adat karena menggunakan hukum yang tidak tertulis dalam penyelesaiannya.

Mediasi yang dilakukan di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe dilakukan dengan tidak melibatkan Badan

¹⁸ Yusril Ihza Mahendra, (2002). Mewujudkan Supremasi Hukum di Indonesia, Jakarta : Depkeh HAM RI.

¹⁹ Misnar Syam, Devianty Fitri, Ulfanora & Nanda Oetama, "Pembuktian Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Peradilan Adat", Jurnal Ilmu Hukum, Vol.6 No.4 (2023).

²⁰ Hartana & Putu Darmika, "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif", Jurnal Ilmu Hukum, Vol.10 No.3 (2022).

²¹ Abdurrahman, "Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Adat", Jurnal Ilmu Hukum, No. 50 (2010)

²² Al-Manhaj, "Mediasi Dalam Hukum Adat", Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2 No. 2 (2020).

Pertanahan selaku lembaga yang bertugas melakukan tugas dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Proses mediasi non-litigasi diatur dalam Undang-undang No 30 Tahun 1999. Proses penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe melalui proses mediasi yang bertendensi kepada hukum adat dikarenakan perangkat pemerintah di Kelurahan menjalankan proses penyelesaian sengketa secara mediasi mengikuti kebiasaan yang ada di desa secara turun-temurun dengan tidak berpatokan pada hukum tertulis pada pelaksanaannya.

Hukum adat mengutamakan jalan penyelesaian secara rukun dan damai secara musyawarah dan mufakat dalam menyelesaikan perselisihan di antara warga masyarakat hukum adat. Para pihak saling memaafkan dan tidak terburu-buru membawa perselisihan melalui pengadilan negara, sehingga tetap terjaga hubungan yang baik dan harmonis di antara para pihak, karena pada hakekatnya neraca keseimbangan dalam masyarakat yang terganggu akibat terjadinya sengketa atau perselisihan dapat dipulihkan seperti keadaan semula.

Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe berlandaskan pada Hukum Adat yang condong kearah mediasi. Pasal 18B UUD 1945, "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang".²³ Dikatakan berlandaskan Hukum Adat dikarenakan aparat pemerintahan dalam hal sebagai pejabat penyelesaian sengketa pertanahan tidak melandaskan pada Undang-undang tertentu tetapi disesuaikan dengan kebutuhan di masyarakat dan kebiasaan turun-temurun penyelesaian sengketa tanah yang ada di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe.

Berdasarkan kalangan adat, hukum adat adalah hukum yang berakar pada kebudayaan tradisional, yang hidup, tumbuh dan berkembang, karena hukum adat menjelmakan perasaan hukum yang nyata dari rakyat. Hukum adat sebagai hukum asli yang menjadi identitas Bangsa Indonesia, mempunyai nilai-nilai luhur yang harus dipertahankan seiring perkembangan zaman dan peradaban, diantaranya adalah corak atau sifat yang tradisional, magis religious, konkret dan

visual, terbuka, dinamis, komunal, musyawarah dan mufakat.²⁴

Tradisi penyelesaian sengketa masyarakat hukum adat didasarkan pada nilai filosofi kebersamaan (komunal), pengorbanan, nilai supranatural dan keadilan. Dalam masyarakat hukum adat kepentingan bersama merupakan filosofi hidup yang meresap pada jiwa seorang anggota masyarakat. Sengketa yang terjadi antar individu masyarakat hukum adat, dalam pandangan masyarakat hukum adat adalah tindakan yang mengganggu kepentingan bersama dan oleh karena itu harus cepat diselesaikan secara arif dengan menggunakan pola penyelesaian adat.²⁵

Masyarakat hukum adat lebih mengutamakan penyelesaian sengketa melalui jalur musyawarah, yang bertujuan untuk mewujudkan kedamaian dalam masyarakat. Dalam sistem hukum adat, tidak dikenal pembagian hukum kepada hukum publik dan hukum privat. Akibatnya, masyarakat hukum adat tidak mengenal kategorisasi hukum pidana dan hukum perdata, sebagaimana sistem hukum eropa kontinental. Makna sengketa bagi masyarakat hukum adat, ditujukan pada ketidakseimbangan sosial. Artinya, jika terjadi sengketa dalam hukum perdata atau kejahatan dan pelanggaran dalam hukum pidana, maka masyarakat hukum adat merasakan adanya ketidakseimbangan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat hukum adat. Oleh karena itu, masyarakat akan menyelesaikan sengketa tersebut melalui mekanisme hukum adat.²⁶

Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe diselesaikan di kantor Kelurahan. Beberapa kasus sengketa tanah tidak bersertifikat yang diteliti oleh penulis seperti yang pertama sengketa tanah patok sebuah pohon nantu berlokasi di Kelurahan Angges yang dimana sengketa diselesaikan di kantor Lurah Angges dengan alur penyelesaian :

1. Penggugat atas nama ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi yang bertempat tinggal di RT.03, Kelurahan Santiago, Kecamatan Tahuna yang bertindak atas nama keluarga Kamudi-Lendengtariang menggugat di Kantor Lurah Angges atas sengketa patok pohon Nantu terhadap Tergugat bapak Herald

²³ Pasal 18B UUD 1945

²⁴ Yoland Suramotjo Pratama, Skripsi : *eksistensi mediasi dalam penyelesaian sengketa pada masyarakat adat Tana Toraja*, (Malang : Universitas Merdeka Malang, 2016), Hal. 8.

²⁵ Busha Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta : Pradaya Pramita, 1995.

²⁶ Ibid

Sombounaung yang bertempat tinggal di RT.04, Lingkungan III, Kelurahan Angges.

2. Lurah bersama perangkat kelurahan membuat surat undangan yang berisi tanggal dilaksanakannya mediasi serta penjelasan pokok sengketa.
3. Petugas kelurahan mengantarkan surat undangan kepada penggugat dan tergugat serta juga menjelaskan kepada tergugat maksud dan tujuan diberikannya surat undangan mediasi.
4. Penggugat dan tergugat datang di kantor Lurah kelurahan Angges.
5. Mediasi dilaksanakan dengan dihadiri Penggugat, Tergugat, Lurah, Babinsa, Bhabinkamtibmas, Sekretaris Lurah.
6. Mediasi diawali dengan berdoa.
7. Selanjutnya, Lurah selaku mediator menanyakan pokok permasalahan sengketa tanah kepada penggugat yakni ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi. Yang dimana pokok permasalahannya yaitu :
Kebun milik penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi) bersebalahan dengan kebun milik tergugat (bapak Herald Sombounaung) dimana tidak dipasang patok dan kedua belah pihak yang bersengketa tidak memiliki sertifikat dan bukti alas hak penguasaan terhadap objek yang disengketakan.
Tergugat (bapak Herald Sombounaung) menebang sebuah pohon nantu yang diduga merupakan milik dari penggugat.
8. Setelah menanyakan pokok permasalahan kepada penggugat selanjutnya Lurah mengkonfirmasi kebenaran tersebut kepada tergugat dan mendengarkan jawaban ataupun keberatan dari tergugat.
9. Selanjutnya pihak penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang kamudi), pihak tergugat (bapak Herald Sombounaung), Lurah Kelurahan Angges, Babinsa dan Babinkamtibmas turun ke lokasi sengketa untuk melakukan pengukuran, meminta bukti kepemilikan berupa sertifikat atau penguasaan tanah berupa alas hak serta menghadirkan saksi untuk memberikan keterangan mengenai objek yang disengketakan.
10. Diperiksa pula data yuridis para pihak yang bersangkutan. Kepemilikan itu ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :
 - a. Bukti tertulisnya lengkap : tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
 - b. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi ; diperkuat keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;

- c. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi : diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.²⁷

Dalam hak pemilihan bukti tertulis tersebut tidak lengkap, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan atau pernyataan pemilik tanah yang dapat dipercaya kebenarannya.

Pada sengketa tanah tidak bersertifikat yang menyengketakan sebuah pohon Nantu antara penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang kamudi) dan tergugat (bapak Herald Sombounaung) keduanya tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat dan bukti penguasaan tanah berupa alas hak, bahkan belum dipasang patok dibatas kebun antara kedua belah pihak.

11. Keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Seorang saksi berarti yang dapat menerangkan tentang apa yang :

- a. Dilihatnya sendiri
- b. Didengarnya sendiri dan
- c. Dialaminya sendiri

Syarat menjadi saksi dalam sengketa tanah :

- a. Orang yang cakap, artinya tidak boleh anak dibawah umur
Kecakapan seseorang bertindak di dalam hukum atau untuk melakukan perbuatan hukum ditentukan dari telah atau belum seseorang tersebut dikatakan dewasa menurut hukum. Sehingga kedewasaan di dalam hukum menjadi syarat agar seseorang dapat dan boleh dinyatakan sebagai cakap bertindak dalam melakukan segala perbuatan hukum.
- b. Tidak boleh orang yang sakit ingatan ataupun gangguan kejiwaan (gila) yang merupakan orang dibawah pengampunan.
Pasal 433 KUHperdata, "setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampunan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya."²⁸
- c. Usia saksi dihitung dengan lamanya usia tanah objek sengketa dengan usianya yang sekarang.

²⁷ Yohanes Renyaan & Frangky Idorway, "Kedudukan Saksi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Suku Wamesa", Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6 No.1 (2013).

²⁸ Pasal 433 KUHperdata.

d. Sudah tinggal di daerah yang bersangkutan selama selang waktu lamanya keberadaan tanah sebagai objek sengketa.

Saksi dalam kasus sengketa tanah tidak bersertifikat antara penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang kamudi) dan tergugat (bapak Herald Sombounaung) yakni para pihak yang kebunnya berbatasan dengan kebun milik penggugat dan tergugat.

12. Selanjutnya, penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi), tergugat (bapak Herald Sombounaung), Lurah Kelurahan Angges, Babinsa, dan Bhabinkamtibmas kembali ke kantor Lurah Angges untuk melanjutkan mediasi.

13. Setelah dilakukan mediasi kembali di Kelurahan Angges, didapatkan kesepakatan bersama bahwasanya :

- Pohon Nantu yang sudah ditebang oleh pihak tergugat dengan hasil kayu yang jadi adalah 8 ujung totara dengan ukuran 6 x 6 cm, panjang 5 meter.
- Objek sengketa yaitu pohon Nantu menjadi milik bersama antara penggugat (ibu Margaretha Manungsangiang Kamudi) dan tergugat (bapak Herald Sombounaung).
- Hasil kayu dari pohon Nantu yang sudah ditebang oleh tergugat dibagi dua, sehingga pihak penggugat mendapat 4 ujung kayu totara.
- Pihak tergugat 4 buah ujung totara tersebut kepada pihak penggugat dengan jangka waktu 1 (satu) bulan.
- Apabila pihak tergugat melanggar perjanjian yang ada, maka pihak tergugat bersedia di proses lebih lanjut baik secara hukum atau yang lainnya.

14. Lurah Kelurahan Angges membuat surat pernyataan hasil mediasi.

Sengketa tanah tidak bersertifikat yang kedua, yakni sengketa lahan pekarangan berlokasi di Kelurahan Angges yang dimana sengketa diselesaikan di kantor Lurah Angges dengan alur penyelesaian :

1. Penggugat atas nama Drs. Febrias Aer, M.sc (berdiri atas nama keluarga Aer-Masahelimbe) yang bertempat tinggal di Kelurahan Apengsembeka Kecamatan Tahuna, menggugat di kantor Lurah Angges atas sengketa tanah pekarangan terhadap tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (berdiri atas nama keluarga Pangandaheng-Badoa) yang bertempat tinggal di Kelurahan Bungalawang Kecamatan Tahuna.

2. Lurah bersama perangkat kelurahan membuat surat undangan yang berisi tanggal dilaksanakannya mediasi serta penjelasan pokok sengketa.

3. Petugas kelurahan mengantarkan surat undangan kepada penggugat dan tergugat serta juga menjelaskan kepada tergugat maksud dan tujuan diberikannya surat undangan mediasi.

4. Penggugat dan tergugat datang di kantor Lurah kelurahan Angges.

5. Mediasi dilaksanakan dengan dihadiri Penggugat, Tergugat, Lurah, Babinsa, Bhabinkamtibmas, Sekretaris Lurah.

6. Mediasi diawali dengan berdoa.

7. Selanjutnya, Lurah selaku mediator menanyakan pokok permasalahan sengketa tanah kepada penggugat yakni Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe) yang dimana pokok permasalahannya yaitu :

Penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe) berencana untuk membuat SKT (Surat Keterangan Tanah) di Kelurahan Angges. Pihak kelurahan melakukan penelusuran di Lapangan terhadap tanah pekarangan yang terletak di perbatasan rumah antara pihak penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer- Masahelimbe) dan pihak tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa) yang berukuran 20 x 11 M yang hendak dibuat SKT. Penelusuran tersebut dilakukan untuk menentukan batas-batas tanah yang akan dibuat SKT. Pada saat pihak kelurahan sedang melakukan pengukuran dan memasang patok-patok di batas yang ditentukan, pihak tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa) merasa keberatan dengan batas pemasangan batas-batas patok yang ada karena mengklaim bahwa sudah melebihi tanah milik tergugat yang dimana terdapat pohon cap tikus milik tergugat di dalam tanah tersebut. SKT tidak dibuat atas tanah yang masih dalam sengketa. Maka pihak penggugat menggugat sengketa tanah pekarangan ke kelurahan Angges.

8. Setelah menanyakan pokok permasalahan kepada penggugat selanjutnya Lurah mengkonfirmasi kebenaran tersebut kepada tergugat dan mendengarkan jawaban ataupun keberatan dari tergugat.

9. Selanjutnya pihak penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe), pihak tergugat Drs. Doktarius, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa), Lurah Kelurahan Angges, Babinsa dan Babinkamtibmas turun ke lokasi sengketa untuk melakukan

pengukuran, meminta bukti kepemilikan berupa sertifikat atau penguasaan tanah berupa alas hak serta menghadirkan saksi untuk memberikan keterangan mengenai objek yang disengketakan.

10. Diperiksa pula data yuridis para pihak yang bersangkutan. Pada sengketa tanah tidak bersertifikat yang menyengketakan sebuah tanah pekarangan antara penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe) dan tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa) keduanya tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat dan bukti penguasaan tanah berupa alas hak.
11. Keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Saksi dalam kasus sengketa tanah tidak bersertifikat antara penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe) dan tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa) yakni para pihak yang menjadi tetangga dari kedua belah pihak.
12. Selanjutnya, penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer- Masahelimbe), tergugat Drs. Doktarius Pangandaheng, ME (keluarga Pangandaheng – Badoa), Lurah Kelurahan Angges, Babinsa, dan Bhabinkamtibmas kembali ke kantor Lurah Angges untuk melanjutkan mediasi.
13. Setelah dilakukan mediasi kembali di Kelurahan Angges, didapatkan kesepakatan bersama bahwasanya :
 - Tanah pekarangan yang terletak di RT 04, Lingkungan III, Kelurahan Angges menjadi hak dari penggugat Drs. Febrias Aer, M.Sc (keluarga Aer – Masahelimbe)
 - Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Keluarga Pangandaheng - Badoa
 - Sebelah timur : berbatasan dengan jalan setapak
 - Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik keluarga Pangandaheng – Badoa
 - Sebelah barat : berbatasan dengan tanah milik keluarga Pangandaheng – Badoa
14. Lurah Kelurahan Angges membuat surat pernyataan hasil mediasi.

Sengketa tanah tidak bersertifikat yang ketiga, yakni sengketa tanah perkebunan yang menyengketakan 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa di Kelurahan Kolongan Akembawi yang dimana sengketa diselesaikan di kantor Lurah Kolongan Akembawi dengan alur penyelesaian :

1. Penggugat atas nama bapak Tasman Sasiang yang bertempat tinggal di Kelurahan Kolongan Akembawi Kecamatan Tahuna Barat, menggugat di kantor Lurah Kolongan Akembawi atas sengketa tanah perkebunan terhadap tergugat bapak Theo Panambunan yang bertempat tinggal di Kelurahan Kolongan Akembawi Kecamatan Tahuna Barat.
2. Lurah bersama perangkat kelurahan membuat surat undangan yang berisi tanggal dilaksanakannya mediasi serta penjelasan pokok sengketa.
3. Petugas kelurahan mengantarkan surat undangan kepada penggugat dan tergugat serta juga menjelaskan kepada tergugat maksud dan tujuan diberikannya surat undangan mediasi.
4. Penggugat dan tergugat datang di kantor Lurah kelurahan Kolongan Akembawi.
5. Mediasi dilaksanakan dengan dihadiri Penggugat, Tergugat, Lurah, Babinsa, Bhabinkamtibmas, Sekretaris Lurah.
6. Mediasi diawali dengan berdo'a.
7. Selanjutnya, Lurah selaku mediator menanyakan pokok permasalahan sengketa tanah kepada penggugat yakni bapak Tasman Sasiang yang dimana pokok permasalahannya yaitu :

Kebun milik penggugat bapak Tasman Sasiang dan tergugat bapak Theo Panambunan yang ada di Meti Kelurahan Kolongan Akembawi bersebelahan. Tergugat bapak Theo Panambunan telah memanfaatkan dan menguasai 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa dengan menyewa buruh kebun yang letaknya di batas antara kebun milik penggugat dan tergugat selama 20 tahun dengan alasan bahwa pihak tergugat bapak Theo Panambunan menganggap 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa tersebut berada dalam area tanah kebun miliknya. Pihak penggugat bapak Tasman Sasiang sudah tidak memanfaatkan tanah miliknya selama 20 tahun dikarenakan bekerja sebagai pelaut. Setelah pension dari pekerjaan sebagai pelaut pihak penggugat kembali ke kampung Kolongan Akembawi dan mendapati bahwa 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa yang sebenarnya berada di area tanah perkebunan miliknya telah dikuasai oleh tergugat.

8. Setelah menanyakan pokok permasalahan kepada penggugat selanjutnya Lurah mengkonfirmasi kebenaran tersebut kepada tergugat dan mendengarkan jawaban ataupun keberatan dari tergugat.
9. Selanjutnya pihak penggugat bapak Tasman Sasiang, pihak tergugat bapak Theo Panambunan, Lurah Kelurahan Kolongan Akembawi, Babinsa dan Babinkamtibmas turun ke lokasi sengketa untuk melakukan pengukuran, meminta bukti kepemilikan berupa sertifikat atau penguasaan tanah berupa alas hak serta menghadirkan saksi untuk memberikan keterangan mengenai objek yang disengketakan.
10. Diperiksa pula data yuridis para pihak yang bersangkutan. Pada sengketa tanah tidak bersertifikat yang menyengketakan sebuah tanah perkebunan antara penggugat bapak Tasman Sasiang dan tergugat bapak Theo Panambunan, pihak penggugat hanya memiliki SKT (Surat Keterangan Tanah) yang belum diperpanjang sedangkan pihak tergugat tidak memiliki bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
11. Keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Saksi dalam kasus sengketa tanah tidak bersertifikat antara penggugat bapak Tasman Sasiang dan tergugat Theo Panambunan yakni para pihak yang kebunnya berdekatan dengan pihak penggugat dan tergugat serta buruh kebun yang bekerja dengan tergugat.
12. Selanjutnya, penggugat bapak Tasman Sasiang, tergugat bapak Theo Panambunan, Lurah Kelurahan Kolongan Akembawi, Babinsa, dan Bhabinkamtibmas kembali ke kantor Lurah Kolongan Akembawi untuk melanjutkan mediasi.
13. Setelah dilakukan mediasi kembali di Kelurahan Kolongan Akembawi, didapatkan kesepakatan bersama bahwasanya :
14. Pihak tergugat mengakui bahwa 4 pohon pala dan 3 pohon kelapa yang berada di kebun meti dan telah dimanfaatkan dan dikuasai oleh tergugat selama 20 tahun merupakan milik penggugat yang diperkuat dengan bukti SKT dan saksi.
15. Lurah Kelurahan Kolongan Akembawi membuat surat pernyataan hasil mediasi.

Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat ditinjau dari ketiga kasus sengketa tanah yang diteliti baik di Kelurahan Angges dan Kelurahan Kolongan

Akembawi, menggunakan mekanisme penyelesaian sengketa yang sama dan tidak ada yang sampai kepada proses selanjutnya yaitu tahap litigasi. Minimnya bahkan tidak adanya riwayat administrasi tanah terdahulu di Kelurahan yang ada di Kecamatan Tahuna Barat yang bisa dijadikan bukti Yuridis apabila terjadi sengketa tanah

Masih banyak terdapat tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat. Kelurahan Kolongan Akembawi sekitar 300 tanah, di Kelurahan Angges tanah tidak bersertifikat sekitar 200 tanah dan ada 11 tanah yang telah diklaim pemerintah karena tidak dibayar pajak. Kesulitan pemerintah untuk membuktikan kepemilikan atau penguasaan tanah para pihak juga dikarenakan tidak adanya pembukuan (administrasi) riwayat tanah turun temurun yang disimpan pihak kelurahan setempat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemerintah telah membuat regulasi atau pengaturan untuk mewadahi kepastian hukum pertanahan serta penyelesaian sengketa tanah baik litigasi yang ditinjau dalam HIR dan Rbg maupun non-litigasi berlandaskan Permen Agraria/Kepala BPN No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan serta juga Undang-undnag No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagai dasar pelaksanaan penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten Kepulauan Sangihe dilakukan secara non-litigasi dengan metode penyelesaian mediasi yang mengacu pada hukum adat sebagai hukum tidak tertulis.
2. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat dapat dilakukan melalui lembaga peradilan atau secara litigasi maupun diluar peradilan atau non-litigasi. Dalam penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Tahuna Barat Kabupaten kepulauan Sangihe cenderung kebanyakan warga masyarakatnya menyelesaikan sengketa melalui jalur non-litigasi dengan mediasi yang juga tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional tetapi melibatkan hukum tidak tertulis yakni hukum adat serta Lurah sebagai mediator sekaligus hakim desa. Hal ini sudah menjadi kebiasaan warga masyarakat di Kecamatan Tahuna Barat untuk menyelesaikan sengketa pertanahan serta jarang ditemui sengketa yang sampai di ranah peradilan. Mediasi yang

dilakukan di Kecamatan Tahuna Barat sering berhasil dilaksanakan karena warga masyarakatnya sangat menjunjung tinggi toleransi, menjunjung tinggi rasa kekeluargaan, dan kebanyakan yang bersengketa juga masih ada hubungan saudara dan keluarga sehingga pihak yang bersengketa saling menurunkan ego masing-masing demi hubungan yang tetap terjaga baik. Dalam prosesnya kelemahan tiap Kelurahan yang ada di Kecamatan Tahuna Barat yaitu minimnya administrasi yang mencatat riwayat tanah masyarakat setempat.

B. Saran

1. Meningkatkan regulasi yang mengatur mengenai mekanisme penyelesaian sengketa secara mediasi bertendensi hukum adat yang dapat dijadikan acuan oleh pihak kelurahan ataupun desa dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang dialami masyarakat desa. Hal ini bertujuan agar Lurah ataupun Kepala Desa yang akan bertugas menyelesaikan sengketa diluar pengadilan mempunyai dasar acuan yang jelas.
2. Melakukan penyuluhan dengan tujuan memberikan pemahaman yang benar kepada pihak pemerintahan terkhusus di kelurahan mengenai proses penyelesaian sengketa tanah baik melalui litigasi maupun non-litigasi salah satunya mediasi secara hukum adat agar pihak kelurahan yang ada di desa mampu menghimbau, memberikan pemahaman yang benar dan membantu masyarakat setempat mengenai permasalahan sengketa tanah masyarakat serta juga agar pada saat penyelesaian sengketa tanah melalui proses mediasi secara hukum adat dapat dilakukan dengan prosedur yang lebih baik. Memberikan pemahaman yang baik dan benar kepada masyarakat bahwa penyelesaian sengketa tanah tidak bersertifikat melalui litigasi lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan melalui putusan pengadilan oleh pihak yang lebih profesional di bidang hukum agar mencegah terjadi kembali sengketa pada masa yang akan datang. Menghimbau agar di tiap kelurahan atau desa para Kepala Desa atau Lurah selalu menyimpan catatan administrasi tanah masyarakat secara turun temurun agar dapat juga dijadikan bukti kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Penerbit Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. 2023. *Sertifikat hak atas tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Achmad Ali. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional)*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Achmad Comzah. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka
- Asikin Zainal. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta : Rajawali Press.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta.
- Darda Syahrizal. 2011. *Kasus-kasus Hukum Perdata Di Indonesia*. Yogyakarta : Pusataka Grhatama.
- Dean G Pruitt. 2004. *Konflik Sosial*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Efendi, Dyah Ochtorina Susanti. 2018. *Hak Kekayaan Intelektual dan Pertanahan Dalam Rangka Menggali Potensi Daerah*. Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Janabadra.
- H.Yuhelson. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Gorontalo : Ideas Community
- Jayadi Hendri. 2022. *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Publika Global Media.
- JCT Simorangkir. 1983. *Hukum dan Konstitusi Indonesia*. Jakarta : Gunung Agung.
- Peter Mahfud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Susanti Adi Nugroho. 2019. *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta : Kencana.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenamedia Grup.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bhuana Ilmu Populer.
- Mahendra Ihza Yusril. 2002. *Mewujudkan Supremasi Hukum di Indonesia*. Jakarta : Depkeh HAM RI.
- Manan Suhadi. 2020. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara*. Jember : Media Cipta Perkasa.
- Muhammad Busha. 1995. *Pokok-pokok Hukum Adat*. Jakarta : Pradaya Pramita.
- Salim, H. S. 2010. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta : Rajawali pres.
- ### Undang-undang
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor

- 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043. Jakarta.
- Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3696. Jakarta.
- Undang-undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara No 3872. Jakarta.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Jakarta.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata
- Jurnal**
- A.Astinah Adnan, Ernawati Suherman. (2012). Peranan Lurah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Wette'e Kecamatan Panca Lautang Kabupaten Sidenreng Rappang. 1(1).
- Hartana, Putu Darmika. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif. 10(3).
- Ilyas, Abdurrahman & Sufyan. (2015). Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.
- Lempoy, P.G. (2017). Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata. *Lex Crimen*, 6(2).
- Misnar, Syam, Devianty Fitri, Ulfanora & Nanda Oetama. (2023). Pembuktia Dalam Penyelesaian Sengketa Pada Peradilan Adat. *Jurnal Ilmu Hukum*. 6(4).
- Mustarin, B. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau : Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, 4(2), 397-412.
- Murni, C.S. (2018). Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2).
- Putri,A.K., & Hidayati, N. (2023). Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa. *Jurnal Ilmiah Research Student*, 1(2), 482-491.
- Putu Diva Sukmawati. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Sui Generis : Jurnal Ilmu Hukum*. 2(2).
- Revy S.M. Korah. (2013). Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan International. 21(3).
- Rizquillah, F.R. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertifikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (studi kasus putusan pengadilan negeri Tarakan NOMOR 57/PDT. G/2022/PN Tar) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Agung Semarang).
- Wantu, Fence. M. (2007). Antinomi Dalam Penegakkan Hukum oleh Hakim. 19.
- Web**
- Arasy Pradana A. azis, S.M. (2020, November 18). *Jenis-jenis hak atas tanah dan yang dapat menjadi pemegangnya*. Retrieved November 20, 2023, from hukumonline.com: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/>.
- Hukum Online. (2024, 9 Januari). *Aturan Batas Maksimal Kepemilikan Tanah Di Indonesia*. Januari 9, 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-aturan-batas-maksimal-kepemilikan-tanah-di-indonesia-lt659d5734514e3/>.
- Hukum Online. (2024, 10 Juni). *Kriteria Orang di Bawah Pengampunan Menurut Kuhperdata*. Juni 10, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kriteria-orang-di-bawah-pengampunan-menurut-kuh-perdata-lt6666c5561c5b4/>.