

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK KEPEMILIKAN
TANAH DI DESA KAYAWU DALAM PERSPEKTIF
HUKUM PERTANAHAN INDONESIA¹
Oleh: Gerald Hendra Moniaga²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Kayawu menurut Hukum Adat dan bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di Desa Kayawu menurut hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, maka dapat disimpulkan: 1. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah di Desa Kayawu menurut Hukum Adat antara lain umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh masyarakat adat warga setempat. Di antaranya adalah, kepala adat, kepala kampung atau Hukum Tua sebagai perwakilan pemerintah. Peranan para tokoh adat tersebut sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa tanah. Lembaga adat dilibatkan sebagai mediator yang tak akan merugikan salah satu pihak berperkara. Pengakuan terhadap eksistensi atau keberadaan hak ulayat ini perlu diingat terus oleh lembaga pertanahan di semua tingkatan karena hal ini telah tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 400-2626 tentang Penjelasan mengenai Permeneg. Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 110-201 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di bidang Pertanahan. 2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Di Desa Kayawu Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Yang Berlaku Di Indonesia dilakukan dalam dua bentuk, yakni: pertama melalui jalur Penyelesaian di luar Jalur

Peradilan dengan cara: Negosiasi; Mediasi; Proses Konsiliasi; Fasilitasi; Proses Penilai Independen; Arbitrase; dan Memanfaatkan Lembaga Adat. Kedua melalui jalur Penyelesaian melalui Peradilan dengan cara: Melalui Badan Pertanahan Nasional; Melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang dilaksanakan dengan cara: Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986); Melalui Gugatan; dan Proses pemeriksaan gugatan Sengketa di PTUN. Dan ketiga melalui Gugatan Perdata Di Pengadilan Umum dengan cara: Gugatan Permohonan Atau Gugatan Voluntair; Gugatan Contentiosa; dan Gugatan Perwakilan Kelompok.

Kata kunci: Penyelesaian sengketa, hak kepemilikan, tanah Desa,

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah yang paling sering bisa terjadi di tataran masyarakat desa adalah sengketa tanah warisan keluarga. Selama ini, banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai atau merasa memiliki hak atas tanah hanya berdasarkan pada kebiasaan atau warisan lisan secara turun-temurun tanpa bukti-bukti hukum yang bisa berakibat hukum bagi yang memilikinya. Yang akan merepotkan dalam konteks ini adalah ketika adanya pihak ketiga yang masuk dan mengklaim kepemilikan tanah tersebut adalah miliknya (pihak ketiga) dan bisa menunjukkan bukti kuat atas kepemilikan tanah tersebut, maka pasti akan memunculkan konflik yang besar.

Contoh paling konkret yang terjadi dalam konteks ini adalah sebagaimana yang terjadi di Desa Kayawu, Kota Tomohon Propinsi Sulawesi Utara. Ada sebuah keluarga yang memiliki persoalan seputar hak kepemilikan tanah. Persoalannya adalah sebagai berikut: Seorang bapak memiliki sebidang tanah sebelum menikah. Setelah menikah, ia dan istrinya membangun rumah dan sertifikat hak atas rumah itu diatasnamakan kepada istrinya. Seiring berjalannya waktu, kedua pasangan suami-istri ini bercerai; pihak suami menuntut tanahnya sedangkan pihak istri

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Berlian Manoppo, SH., MH; Dr. Ralfie Pinasang, SH., MH.; Djefry W. Lumintang, SH., MH.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 110711606

mempertahankan rumahnya. Masalah ini sampai sekarang belum bisa diselesaikan.³

Persoalan lain adalah perihal kepemilikan lahan perkebunan dan sertifikat tanah. Ada kesaksian dari beberapa warga desa bahwa kebanyakan lahan pertanian di desa ini belum memiliki sertifikat dan kepemilikannya masih berbentuk kepemilikan bersama kekeluargaan. Selain itu lokasi hutan yang diklaim milik negara sangat luas di wilayah ini sampai mencapai 150 Ha.⁴ Fenomena ini menjadi keprihatinan warga karena di satu pihak, ketika warga lain datang dan membangun atau membeli sebidang tanah kemudian membuat kapling yang melebihi batas, pasti akan memunculkan persoalan karena lokasi tanah belum memiliki sertifikat dan orang yang baru membeli itu langsung membuat sertifikat. Di mata hukum hal ini bisa menimbulkan pergolakan yang luar biasa. Sebagai bahan pembandingan kasus serupa yang pernah terjadi di kota Manado perihal sengketa lahan pantai Malalayang antara pemerintah dan warga masyarakat Malalayang dan juga kasus sengketa tanah Hotel Sutan Raja di Kelurahan Kolongan-Watutumou tahun 2013 yang lalu.

Melihat berbagai pergolakan dan polemik yang sekarang ini banyak terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya kasus sebagaimana terjadi di Desa Kayawu sehubungan dengan hak kepemilikan tanah, maka dalam skripsi ini penulis tertarik untuk mengembangkan tulisan dengan mengangkat judul: "Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Di Desa Kayawu Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia."

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Desa Kayawu menurut Hukum Adat?
2. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian sengketa hak kepemilikan tanah di Desa Kayawu menurut hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia?

³ Hasil wawancara Penulis dengan seorang Warga Kayawu pada Bulan September 2014.

⁴ Tulisan Aprilius Simpuru dalam "Laporan Hasil Pemetaan Sosial Desa Kayawu" tahun 2007, hlm. 1.

C. Metode Penulisan

Penulisan skripsi ini akan dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Maksudnya, karena secara umum penulisan hukum maupun penulisan ilmu-ilmu sosial serta ilmu filsafat, kebanyakan hanya menggunakan metode kualitatif, karena situasi masalah yang dihadapi sangat holistik (menyeluruh) sehingga membutuhkan kajian yang lebih mendalam dan tidak bisa didekati dengan metode kuantitatif yang biasanya menggunakan sistem angket dan penjumlahan dalam penelitian.

PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah di Desa Kayawu menurut Hukum Adat

Hak-hak adat seperti hak ulayat memberi kewenangan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur dan menyelenggarakan pemanfaatan tanah. Termasuk di dalamnya kewenangan untuk mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah serta hubungan hukum antara orang dengan hukum yang berkaitan dengan tanah.⁵

Kewenangan masyarakat hukum adat untuk mengatur dan memanfaatkan tanahnya ini seringkali tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena hingga saat ini keberadaan hak adat itu masih dilematis. Di satu sisi, hak adat atau hak ulayat yang semula dinyatakan tidak berlaku lagi ternyata masih ada. Sedangkan di sisi lain, hak adat atau hak ulayat yang dinyatakan masih ada kemudian menjadi hilang karena terdesak oleh proses pembangunan atau oleh kepentingan pihak-pihak tertentu. Dasar hukum penyelesaian sengketa pertanahan dengan memanfaatkan lembaga adat ini telah diakui secara hukum dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960. Hukum adat adalah bagian dari hukum yang berasal dari adat istiadat, yakni kaidah-kaidah sosial yang dibuat dan dipertahankan oleh para fungsionaris hukum.⁶ Dengan ditetapkannya UUPA No. 5 Tahun 1960, jelas lembaga adat diperlukan dalam penyelesaian masalah pertanahan.

⁵ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 269.

⁶ Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademik Presindo, Jakarta 1984, hlm. 1.

Contoh penyelesaian sengketa pertanahan di desa Kayawu melalui lembaga adat antara lain:

Masalah I:

Seorang bapak memiliki sebidang tanah sebelum menikah. Setelah menikah, ia dan istrinya membangun rumah dan sertifikat hak atas rumah itu di atasnamakan kepada istrinya. Seiring berjalannya waktu, kedua pasangan suami-istri ini bercerai; pihak suami menuntut tanahnya sedangkan pihak istri mempertahankan rumahnya. Masalah ini sampai sekarang belum bisa diselesaikan.⁷

Masalah ke II:

Ada kesaksian dari beberapa warga desa bahwa kebanyakan lahan pertanahan di desa ini belum memiliki sertifikat dan kepemilikannya masih berbentuk kepemilikan bersama kekeluargaan. Selain itu lokasi hutan yang diklaim milik negara sangat luas di wilayah ini sampai mencapai 150 Ha.⁸ Fenomena ini menjadi keprihatinan warga karena di satu pihak, ketika warga lain datang dan membangun atau membeli sebidang tanah kemudian membuat kapling yang melebihi batas, pasti akan memunculkan persoalan karena lokasi tanah belum memiliki sertifikat dan orang yang baru membeli itu langsung membuat sertifikat. Di mata hukum hal ini bisa menimbulkan pergolakan yang luar biasa.

Untuk meminimalkan sengketa semacam ini, lembaga adat dilibatkan sebagai mediator yang tak akan merugikan salah satu pihak berperkara. Pengakuan terhadap eksistensi atau keberadaan hak ulayat ini perlu diingat terus oleh lembaga pertanahan di semua tingkatan karena hal ini telah tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 400-2626 tentang

⁷ Hasil wawancara Penulis dengan seorang Warga Kayawu pada Bulan September 2014.

⁸ Sumber Informasi ini diperoleh dari Tulisan Aprilius Simpuru dalam "Laporan Hasil Pemetaan Sosial Desa Kayawu" tahun 2007, hlm. 1.

Penjelasan mengenai Permeneg. Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 110-201 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di bidang Pertanahan.⁹

B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Di Desa Kayawu menurut Hukum Pertanahan Yang Berlaku Di Indonesia

1. Penyelesaian di luar Jalur Peradilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya sengketa kepemilikan tanah di desa Kayawu di luar peradilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam Bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK).¹⁰ Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi dalam hal ini adalah sengketa kepemilikan tanah di desa Kayawu di luar peradilan dapat dilakukan melalui pelbagai cara sebagai berikut:

a) Negosiasi

Negosiasi merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam *Alternative Disputes Resolution* (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar-menawar.¹¹

b) Mediasi

Mediasi merupakan kosa kata atau istilah yang berasal dari kosa kata Inggris, yaitu *mediation*. Para penulis dan sarjana Indonesia kemudian lebih suka mengindonesiakannya menjadi "mediasi" seperti halnya istilah-istilah lain yang kita kenal: *negotiation* menjadi negosiasi, *arbitration* menjadi arbitrase, dan lain sebagainya.¹² Menurut Prof. Dr. Takdir

⁹ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 271.

¹⁰ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska Jakarta, 2002, hlm. 11.

¹¹ Yusriyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm. 111.

¹² Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 12.

Rahmadi, mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.¹³ Keberhasilan suatu proses mediasi sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak.

c) Proses Konsiliasi

Konsiliasi dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Oppenheim mengatakan konsiliasi adalah "proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan. Namun keputusan tersebut tidak mengikat."¹⁴

d) Fasilitasi

Dalam perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Dalam hal ini fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama, atau tempat pertemuan.¹⁵

e) Proses Penilai Independen

Penilai independen adalah penggunaan jasa pihak ketiga yang tidak memihak. Penilai independen adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara, khususnya perkara tanah yang disengketakan antara satu pihak dengan pihak lain.

f) Arbitrase

Reglemen acara perdata atau yang biasa disingkat dengan Rv memberikan defenisi arbitrase sebagai suatu bentuk peradilan yang

diselenggarakan oleh dan berdasarkan kehendak serta itikad baik dari pihak-pihak yang berselisih agar perselisihan mereka tersebut diselesaikan oleh hakim (-hakim) yang mereka tunjuk dan angkat sendiri, dengan pengertian bahwa putusan yang diambil oleh hakim tersebut merupakan putusan yang bersifat final (putusan pada tingkat akhir) dan yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakannya.¹⁶ Sedangkan menurut pasal 1 ayat 1 UU No. 30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Hukum arbitrase terdapat dalam Undang-undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Penyelesaian melalui Jalur Peradilan

a. Melalui Badan Pertanahan Nasional

Serifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo pasal 13 PP Nomor 10 tahun 1961 yang selanjutnya disebut sertifikat. Sertifikat pada prinsipnya terbagi atas dua jenis, yakni sertifikat lama dan sertifikat baru. Sertifikat lama adalah sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, Kantor Sub-Direktorat Agraria, Kantor Agraria, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebelum ditetapkannya keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989. Sedangkan Sertifikat baru adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan menggunakan blangko sertifikat sebagaimana ditetapkan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989. Penggantian sertifikat adalah penggantian sertifikat lama dengan sertifikat baru.¹⁷

b. Melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

¹³ *Ibid.* hlm. 12.

¹⁴ Priyatna Abdurasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm. 90-91. Dalam Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 249-250.

¹⁵ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 250.

¹⁶ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm. 18-19.

¹⁷ Pasal 1 huruf b, c dan d, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah.

Undang-Undang yang mengatur mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yakni UU Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diamandemen dengan UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pengadilan ini berwenang menyelesaikan sengketa antar warga Negara dan Pejabat Tata Usaha Negara. Objek yang disengketakan dalam Peradilan Tata Usaha Negara yaitu keputusan tata usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha Negara. Dan dalam Peradilan Tata Usaha Negara ini terdapat 2 (dua) macam upaya hukum, antara lain yakni Upaya Administrasi, yang terdiri dari banding administrasi dan keberatan, serta Gugatan sebagaimana telah disebutkan di atas.

Dalam pasal 1 angka 9 pada Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 ditegaskan:¹⁸ “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Jika dalam kasus sengketa tanah di Desa Kayawu, yang terjadi adalah warga telah memiliki sertifikat namun mengalami masalah, maka karena sertifikat tanah adalah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka dengan demikian, sertifikat hak atas tanah merupakan:¹⁹

- 1) Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni keputusan Kepala Kantor Pertanahan;
- 2) Maksud isi tulisan sertifikat intinya berisi jenis hak (misal hak milik atau hak guna bangunan), lokasi/alamat tanah, luas tanah, batas tanah, nomor sertifikat, surat ukur, dan nomor surat ukur dan sebagainya;

¹⁸ Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079). Dalam Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 34.

¹⁹ *Ibid.*

- 3) Tulisan itu ditujukan kepada orang, sekumpulan orang atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.

Penyelesaian sengketa tanah di Desa Kayawu yang terjadi seperti ini jika dilakukan dalam peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), maka diselesaikan dengan dua cara, yakni:

- a) Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986)²⁰

Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan tata usaha negara. Jadi jika dalam hal sengketa kepemilikan sertifikat di Desa Kayawu, ada pihak yang tidak puas dengan keputusan tata usaha negara, maka upaya administrasi bisa diajukan.

Bentuk upaya administrasi adalah:

- 1) Banding administratif, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan.
- 2) Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu.

- b) Melalui Gugatan

Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:²¹

- 1) Penggugat, yaitu seorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah;
- 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.

- c) Proses pemeriksaan gugatan Sengketa di PTUN

- 1) Pemanggilan Pihak-pihak

²⁰ Erman Suparman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*,: Fokus Media, Bandung, 2004, hlm. 59.

²¹ Elza Syarief, *Op.Cit.*, hlm. 235.

Dilakukan secara administratif yaitu dengan surat tercatat yang dikirim oleh panitera pengadilan. Aturannya adalah:

- Panggilan dianggap sah apabila masing-masing telah menerima surat panggilan yang dikirim dengan surat tercatat (Pasal 65 UU No. 5 Tahun 1986).
 - Jangka waktu antara pemanggilan dan hari sidang tidak boleh kurang dari enam hari kecuali dalam hal sengketa tersebut harus diperiksa dengan acara (pasal 64 UU No. 5 Tahun 1986).
- 2) Kewajiban Hakim²²
- Memeriksa persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas (Pasal 63).
 - Menjaga supaya tata tertib dalam persidangan tetap ditaati setiap orang dan perintahnya dilaksanakan dengan baik (Pasal 68).
 - Mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah, atau semenda (bersaudara akibat perkawinan) sampai derajat ketiga, atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai dengan salah seorang hakim anggota atau panitera (Pasal 78 ayat 1).
 - Mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah, atau semenda sampai derajat ketiga, atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai dengan tergugat, penggugat atau penasehat hukum (Pasal 78 ayat 2).
 - Mengundurkan diri apabila ia berkepentingan langsung atau tidak langsung atas suatu sengketa (Pasal 79 ayat 1).
 - Menanyakan identitas saksi-saksi (Pasal 87 ayat 2).

- Membacakan putusan pengadilan dalam sidang terbuka untuk umum (Pasal 108 ayat 1).

3) Pihak Ketiga

- Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan maupun atas prakarsa hakim, dapat masuk ke sengketa TUN dan bertindak sebagai: pihak yang membela haknya atau peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa (Pasal 83).
- Apabila belum pernah ikut serta atau diikutsertakan selama masa pemeriksaan sengketa, pihak ketiga berhak mengajukan gugatan perlawanan terhadap putusan pengadilan tersebut ke pengadilan yang mengadili sengketa itu pada tingkat pertama (Pasal 118 ayat 1).

c. Gugatan Perdata Di Pengadilan Umum

Gugatan perdata terdiri dari tiga jenis, yaitu: gugatan permohonan atau gugatan voluntair; gugatan contentiosa, dan gugatan perwakilan kelompok. Adapun tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam UU No. 4 Tahun 2004, pasal 16.²³

Penyelesaian sengketa dalam hal kepemilikan sertifikat jika kasus ini juga terjadi di Desa Kayawu dan melibatkan masyarakat yang bertikai, maka bentuk penyelesaiannya dalam konteks gugatan perdata di pengadilan umum dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Gugatan Permohonan Atau Gugatan Voluntair

Permohonan Atau Gugatan Voluntair adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya yang ditujukan

²² Erman Suparman, *Op.Cit.*, hlm. 66-82.

²³ *Ibid.*, hlm. 226.

kepada ketua Pengadilan Negeri.²⁴ Ciri khas gugatan ini adalah:

Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak semata. Gugatan ini hanya diajukan untuk kepentingan pemohon semata, tidak bersentuhan dengan hak dan kepentingan orang lain. Jadi, pada prinsipnya, tanpa sengketa dengan pihak lain. tidak ada pihak ketiga atau orang lain yang ditarik sebagai lawan. Jadi, bersifat *ex-parte*. Contohnya adalah permohonan hak waris oleh seorang anak setelah orangtuanya meninggal dunia. Permohonan ini untuk kepentingan sepihak.²⁵

Landasan hukum yurisdiksi Permohonan Atau Gugatan Voluntair didasarkan pada Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang telah diubah dengan UU No. 35 Tahun 1999. Yang terakhir ini telah diganti dengan UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Tetapi Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 ini masih relevan sebagai landasan gugatan *voluntair* karena pada Prinsipnya penyelenggaraan kekuasaan kehakiman melalui badan-badan peradilan bidang perdata dengan tugas pokok, menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara diajukan kepadanya.²⁶

Secara eksepsional, penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 memberikan kewenangan atau yurisdiksi *voluntair* kepada pengadilan.²⁷ Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 3139K/Pdt/1984 tanggal 25 November 1987. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, tugas pokok pengadilan adalah memeriksa dan memutuskan perkara yang bersifat sengketa atau *jurisdiction*. Namun pengadilan juga berwenang memeriksa perkara yang masuk ruang lingkup yurisdiksi voluntair atau yang lazim disebut perkara permohonan.

Menurut Elza Syarief, "Yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung RI pada 30 Juni 1987

²⁴ Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1994, hlm. 110.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 29-30.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 30.

²⁷ *Ibid.* hlm. 30.

No. 10K/Pdt/1985 menegaskan bahwa putusan pengadilan negeri yang menetapkan status hak atas tanah melalui gugatan voluntair tidak sah atau tidak mempunyai dasar hukum. Penyebabnya adalah tidak adanya ketentuan UU yang memberikan wewenang kepada pengadilan negeri untuk memeriksa permohonan yang seperti itu. Jadi, sejak semula permohonan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."²⁸

b) Gugatan Contentiosa

Kewenangan badan peradilan menyelesaikan perkara di antara para pihak disebut yurisdiksi contentiosa. Gugatannya berbentuk gugatan contentiosa. Dengan demikian yurisdiksi dan gugatan contentiosa berbeda dengan yurisdiksi gugatan voluntair yang bersifat sepihak. Gugatan contentiosa ini yang dimaksud sebagai gugatan perdata dalam praktik di pengadilan negeri.²⁹ Pasal 118 ayat (1) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) mempergunakan istilah gugatan perdata.³⁰ Tetapi dalam pasal-pasal selanjutnya disebut gugatan atau gugat saja seperti dalam Pasal 118 dan 120.

c) Gugatan Perwakilan Kelompok

Class action atau perwakilan kelompok adalah sinonim dari *class suit* atau *representative action* yang berarti.³¹

1. Tuntutan melalui pengadilan yang diajukan satu atau beberapa orang yang bertindak sebagai wakil kelompok (*class representative*).
2. Penggugat bukan hanya atas namanya saja tetapi sekaligus atas nama kelompok yang diwakili. Namun untuk itu penggugat tak memerlukan surat kuasa dari anggota kelompok.
3. Dalam gugatan tidak perlu disebutkan satu per satu identitas anggota kelompok yang diwakili.
4. Yang penting asal kelompok yang diwakili dapat diidentifikasi secara spesifik.
5. Selain itu, di antara anggota kelompok dan wakil kelompok terdapat kesamaan fakta atau dasar hukum yang melahirkan:

²⁸ Elza Syarief, *Op. Cit.*, hlm. 228.

²⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 47.

³⁰ R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: Politea, 1985), hlm. 22., dalam Elza Syarief, *Op. Cit.*

³¹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 139.

kesamaan kepentingan, kesamaan penderitaan, dan apa yang dituntut memenuhi syarat kemanfaatan bagi seluruh anggota

d. Mahkamah Agung sebagai lembaga Kasasi dan Peninjauan Kembali

Landasan hukum kasasi di Mahkamah Agung adalah pasal 24A ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi: "Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan di bawah Undang-undang terhadap Undang-undang, dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh Undang-undang."³²

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah di Desa Kayawu menurut Hukum Adat antara lain umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh masyarakat adat warga setempat. Di antaranya adalah, kepala adat, kepala kampung atau Hukum Tua sebagai perwakilan pemerintah. Peranan para tokoh adat tersebut sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa tanah. Lembaga adat dilibatkan sebagai mediator yang tak akan merugikan salah satu pihak berperkara. Pengakuan terhadap eksistensi atau keberadaan hak ulayat ini perlu diingat terus oleh lembaga pertanahan di semua tingkatan karena hal ini telah tertuang dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 400-2626 tentang Penjelasan mengenai Permeneg. Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 110-201 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di bidang Pertanahan.
2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Kepemilikan Tanah Di Desa Kayawu

Dalam Perspektif Hukum Pertanahan Yang Berlaku Di Indonesia dilakukan dalam dua bentuk, yakni: pertama melalui jalur Penyelesaian di luar Jalur Peradilan dengan cara: Negosiasi; Mediasi; Proses Konsiliasi; Fasilitasi; Proses Penilai Independen; Arbitrase; dan Memanfaatkan Lembaga Adat. Kedua melalui jalur Penyelesaian melalui Peradilan dengan cara: Melalui Badan Pertanahan Nasional; Melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang dilaksanakan dengan cara: Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986); Melalui Gugatan; dan Proses pemeriksaan gugatan Sengketa di PTUN. Dan ketiga melalui Gugatan Perdata Di Pengadilan Umum dengan cara: Gugatan Permohonan Atau Gugatan Voluntair; Gugatan Contentiosa; dan Gugatan Perwakilan Kelompok.

B. Saran

1. Karena merupakan tanah warisan, maka kebanyakan tanah di desa Kayawu belum memiliki sertifikat. Hanya sebagian kecil yang telah memiliki sertifikat. Hal ini tentu bukan hanya menjadi keprihatinan dari warga desa, namun keprihatinan pemerintah kota Tomohon yang seharusnya menjadi lembaga yang bisa memfasilitasi diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah bagi warga desa melalui kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional dalam program Nasional (Prona) pembuatan sertifikat gratis bagi warga desa.
2. Bagi para Mahasiswa hukum pada umumnya agar semakin meningkatkan kepedulian kepada masyarakat desa dengan penelitian hukum yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa kepemilikan tanah lebih khusus penyelesaian di luar peradilan tentang bagaimana mekanismenya sampai pada putusannya serta peranan lembaga-lembaga adat di dalam penyelesaian sengketa sehingga kita bisa memberikan kontribusi positif yang nyata bagi peningkatan kesadaran hukum warga negara melalui tulisan-tulisan, khususnya

³² Redaksi Interaksara, *Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat*, Interaksara, Tangerang, hlm.37.

bisa memberikan jalan penyelesaian sengketa secara ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Jakarta: Akademik Presindo, 1984).
- Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska).
- Fauzan, Achmad dan Suhartanto, *Teknik Menyusun Gugatan di Pengadilan Negeri-dilengkapi: Contoh Surat Kuasa, Contoh Surat Gugatan, UU Peradilan Umum, UU Kekuasaan Kehakiman, UU Mahkamah Agung, Peraturan MA. Tentang Mediasi*, (Bandung: Yrama Widya, 2009).
- Hasil wawancara Penulis dengan seorang Warga Kayawu pada Bulan September 2014.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Tanah dan Rumah*, (Jakarta: PT. Buku Seru, 2012).
- Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II*, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 1994).
- Marzuki, Peter Mahmud, *"Penelitian Hukum"*, (Jakarta Prenada media Group, 2011).
- Ohoitmur, J. *Etika Umum. Pengantar Prinsip-prinsip Dasar Filsafat Moral* (Diktat Kuliah untuk Mahasiswa STF-SP, semester I, jurusan Filsafat dan Teologi, Pineleng: 1999).
- Paraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No 51 tahun 1960.
- Pidato Menteri Dalam Negeri, *"Tanah Berfungsi Sangat Vital Bagi Bangsa dan Negara"*. (Yogyakarta: Kedung Keris, Ngipar, 12 Januari 1982).
- Prajogo, Soesilo, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Jakarta: Wacana Intelektual, 2007).
- Rahmadi, Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).
- Redaksi Citra Umbara, *Undang-undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi dan Undang-undang Republik Indonesia No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Beserta Penjelasan*, (Bandung: Citra Umbara, 2003).
- Redaksi Interaksara, *Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 Perubahan Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat*, (Tangerang: Interaksara).
- Simpuru, Aprilius, *"Laporan Hasil Pemetaan Sosial Desa Kayawu"* (Pineleng: tahun 2007).
- Soesilo, R., *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: Politea, 1985).
- Sudjoko, Albertus, *Etika Umum* (Diktat Kuliah untuk Mahasiswa Sekolah Tinggi Filsafat Seminari Pineleng), Pineleng, 2007.
- Suparman, Erman, *Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara)*, (Bandung: Fokus Media, 2004).
- Suseno, Franz Magnis, *Etika Dasar Masalah-masalah pokok Filsafat Moral*, (Yogyakarta: Kanisius, 1993).
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Sugiyono, *Metode Penulisan Kualitatif, Kuantitatif dan R & D*, (Bandung: Rineka Cipta, 2009).
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012).
- Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 160, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5079).
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum Arbitrase*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Yusriyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010).
- <http://vanblackmoor.blogspot.com/2010/07/tata-cara-peradilan-pidana.html>