

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
MELALUI LEMBAGA ADAT (STUDI
KASUS DI DESA TANAMON
KECAMATAN SINONSAYANG
KABUPATEN MINAHASA SELATAN)¹**

**Oleh : Dewi Warda Bangol²
Ronny A. Maramis³
Elko L. Mamesah⁴**

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan masalah yang sering terjadi di masyarakat, terutama di wilayah pedesaan seperti Desa Tanamon, Kecamatan Sinonsayang, Kabupaten Minahasa Selatan. Penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat menjadi salah satu mekanisme alternatif yang dipilih oleh masyarakat untuk menjaga keharmonisan sosial serta menghormati nilai-nilai lokal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran lembaga adat dalam menyelesaikan sengketa tanah di Desa Tanamon serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penyelesaian melalui lembaga adat. Proses penyelesaian sengketa melalui lembaga adat juga dipengaruhi oleh kepercayaan masyarakat terhadap para pemangku adat serta kelestarian nilai-nilai tradisional yang diwariskan dari generasi ke generasi.

Kata kunci : *Penyelesaian sengketa, Sengketa Tanah, Lembaga Adat.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kasus sengketa dan konflik pertanahan banyak terjadi di Indonesia. Baik berupa tumpang tindih sertifikat

tanah hingga pemalsuan sertifikat yang melibatkan mafia tanah. Salah satu aset berharga yang sangat dihormati oleh masyarakat adat adalah tanah. Dikarenakan tanah memiliki peran yang sangat signifikan, terutama dalam konteks kepemilikannya oleh masyarakat. Karena tingginya nilai tanah dalam budaya yang melambangkan tempat kelahiran, tempat tinggal, dan juga tempat akhir kehidupan seseorang.

Permasalahan tanah yang muncul membuktikan bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah di negara kita belum tertib dan teratur. Masih banyak kasus penggunaan tanah yang tumpang tindih untuk berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Terdapat sejumlah oknum tertentu yang menguasai tanah secara sepihak sehingga dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan cenderung semakin meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang sosial, ekonomi, dan politik. Hampir semua aspek pertanahan menjadi sumber sengketa pertanahan, seperti terdapat kesalahan mengenai batas kepemilikan tanah ataupun tumpang tindih.⁵

Hubungan hukum adat antara masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan dengan tanah yang didudukinya, ada hubungan yang sangat erat, yaitu hubungan yang berasal dari Pandangan agama yang bersifat *religio-magis*. Masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah

¹ Judul Jurnal

² Mahasiswa Pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 20071101645

³ Fakultas Hukum Unsrat, Profesor Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Muh Rizal Ramli, Kairuddin Karim, and Muhammad Akbar Fhad Syahril, 2021, "*Polemik Sengketa Hak Atas Tanah*", Jurnal Litigasi Amsir, Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada, Vol. 9, No. 1. Hlm. 19.

tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu, juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada di situ.

Sektor hukum adat di Indonesia yang mendapat gelar istimewa dibanding sektor Hukum Adat lainnya ialah Hukum Adat tentang tanah. Pasalnya, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada Tahun 1960 hukum adat telah dijadikan dasar dari Hukum Agraria Nasional dan sejak itu mengalami proses perkembangan yang berbeda dibanding bidang Hukum Adat yang lain.

Pada sistem hukum adat, perselisihan telah lama diselesaikan melalui negosiasi dan konsensus melalui lembaga adat seperti pengadilan desa atau pengadilan adat. Biasanya yang menjadi hakim di lembaga tersebut adalah tokoh adat (kepala adat). Kekuasaan hakim peradilan adat tidak hanya terbatas pada mediasi saja, tetapi juga mempunyai kekuasaan untuk mengadili sengketa dalam segala bidang Hukum, baik Pidana, Perdata, maupun umum.

Pembentukan peradilan adat untuk menyelesaikan sengketa adat seringkali menemui tantangan. Dalam hal kejelasan Hukum, Pengadilan Hukum Adat mungkin menghadapi ambiguitas dalam Hukum Adat dan undang-undang yang berlaku. Hal ini, dapat menimbulkan ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa.

Mekanisme penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat ditinjau dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 melibatkan proses yang mengakomodasi hukum adat setempat. Penyelesaian sengketa tanah biasanya dilakukan

melalui prosedur administrasi lembaga pemerintah seperti Badan Pertanahan Nasional. Namun juga, dapat melibatkan lembaga adat sebagai alternatif penyelesaian sengketa.

Pengaturan masalah keagrariaan inilah, akhirnya Negara dan Bangsa Indonesia mengalami tonggak sejarah baru yang luar biasa dalam Hukum Agraria, tepatnya pada hari Sabtu Tanggal 24 September 1960, yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan dapat disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA.

Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia. Kini banyak tanah yang sudah difungsikan bukan sebagai tempat aktivitas pertanian saja, melainkan juga sebagai kegiatan industri, termasuk dijadikan kompleks pemukiman terpadu seperti perumahan yang belakangan kian menjamur. Contohnya di Desa Tanamon, lokasi daerahnya yang strategis menambah rasa takjub, yaitu disebelah Timur berdiri tegak Gunung Sinonsayang yang menyimpan berbagai bukti sejarah dan sebelah Barat berbatasan dengan Laut Sulawesi yang menyimpan seribu keindahan dan kekayaan alam sehingga dengan memudahkan masyarakat untuk mencari mata pencaharian dan cocok untuk dijadikan kompleks perumahan.

Desa Tanamon secara administratif berada di Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan. Desa

Tanamon memiliki penduduk dengan mayoritas muslim dan merupakan desa yang berpenduduk muslim paling banyak di Minahasa Selatan. Suku yang dimiliki yaitu Bantik Sumoit dan Mongondow, desa Tanamon terletak di area pesisir pantai yang berhadapan langsung dengan laut lepas, sehingga sebagian masyarakat Desa Tanamon mengandalkan hasil mata pencahariannya di sektor laut, adapun sebagian mata pencahariannya adalah bertani, masyarakat Desa Tanamon terkenal dengan keragaman adat istiadatnya. Tanamon berasal dari Suku Bantik yang artinya Tanah Kami.

Desa Tanamon berdiri pada Tahun 1900 yang pada saat itu di pimpin oleh kepala adat yaitu Bapak Puntuku Gelu. Seiring berjalannya waktu pada Tahun 1920 kepemimpinannya di ganti menjadi Hukum Tua di singkat menjadi (kuntua) yang di pimpin oleh Bapak Habib Katili. Lembaga adat berdiri semenjak Tanamon menjadi Desa dan menjadi tempat yang tepat untuk menyelesaikan berbagai permasalahan yang timbul dari kalangan masyarakat seperti kasus sengketa tanah, warisan, pelecehan seksual, dll.

Perkembangan dan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat maka pada Tahun 2010 pemerintah serta masyarakat mengajukan permohonan untuk pemekaran Desa Tanamon kepada Bupati Minahasa Selatan melalui Camat Sinonsayang. Dan terjadilah pemekaran Desa Tanamon menjadi dua Desa yaitu Desa Tanamon dan Desa Tanamon Utara. Dengan jumlah penduduk 2.748 jiwa dan luas wilayah 2, 221 Ha.

Pengaturan penyelesaian sengketa pertanahan dengan proses mediasi atau *Litigasi* dilaksanakan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mendefinisikan sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan.⁶ Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan menggunakan Adat dalam penyelesaian sengketa tanah atau cara *Non Litigasi* yaitu penyerahan sengketa secara sukarela untuk diselesaikan oleh orang yang berkompeten yang menyetujui bahwa putusan *arbitrase* bersifat final dan mengikat. Di atur dalam Pasal 1 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa No. 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa, *arbitrase* adalah cara penyelesaian sengketa Perdata di luar pengadilan umum berdasarkan perjanjian *arbitrase* tertulis antara para pihak yang bersengketa.

Jenis kasus sengketa tanah yang terjadi di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan termasuk jenis tanah pasini yang dimana tanah milik adat yang sudah menjadi milik pribadi. Kasus ini terjadi karena pemilik tanah tersebut telah meninggal dunia dan tidak mempunyai ahli waris atau anak. Penjualan tanah tersebut hanya seorang ipar, hasil dari penjualan tersebut akan di wakafkan di masjid namun, pihak keluarga pemilik tanah menentang penjualan tanah tersebut.

Studi kasus sengketa tanah yang diselesaikan di lembaga adat Desa

⁶ Putu Diva Sukmawati, 2022, "*Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*" Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 2.

Tanamon dengan di gunakan aturan adat sesuai dengan syariat islam mengacu pada kitabullah dan Sunnah Rasul. Kasus yang terjadi pada saat ini kasus sengketa tanah pada tahun 2022 tentang penjualan tanah kintal milik dari Almarhum Ruslan Bulilingon dijual oleh Saudara Raiman Sumba kepada Bapak Muslim Tubuon dengan harga Rp. 20.000.000. Pihak pembeli Bapak Muslim Tubuon sudah membayar tanah kintal tersebut dan benar saudara Bapak Raiman Sumba sudah menerimanya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penulisan karya tulis yang berbentuk skripsi ini penulis memilih judul **“Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Lembaga Adat (Studi Kasus di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kewenangan lembaga adat dalam penyelesaian sengketa tanah di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2023. Penelitian ini menggunakan adat khususnya berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat, maka penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum Empiris Normatif yaitu dengan cara menekankan penelitian hukum yang bukan hanya mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-

undangan, namun mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi.

2. Metode Pengumpulan Data

Data-data dalam penelitian ini terdiri dari Data Primer yaitu data yang diperoleh dari Wawancara langsung dengan ketua adat Bapak Yakin Baluntu serta memperoleh data fisik berupa melalui Arsip dan dokumentasi dari Lembaga Adat. Bahan Data Sekunder yang digunakan yaitu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode analisis artinya data yang diperoleh berdasarkan kenyataan yang ada terjadi dalam kasus tersebut, kemudian akan dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengolahan datanya secara Induktif yaitu dengan berdasarkan fakta ke teori. Pengolahan data secara Deduktif yaitu dari teori ke fakta yang ada dalam penelitian

PEMBAHASAN

A. Kewenangan lembaga adat dalam penyelesaian Sengketa tanah di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang

Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Pembangunan Lembaga Kemasyarakatan menjelaskan lembaga adat sebagai bagian dari lembaga kemasyarakatan, baik yang sengaja dibentuk maupun yang terbentuk secara alami dalam kehidupan masyarakat, yang telah

terjadi sejak zaman kuno, sudah ada sejak saat itu. Sejak dahulu kala telah menjadi bagian dari sejarah masyarakat ini. Masyarakat adat mempunyai hak untuk mengatur dan mengatur kehidupan masyarakatnya sendiri berdasarkan Hukum Adat yang telah berkembang dan menjadi landasan kehidupan masyarakat adat setempat.

Penyelesaian melalui lembaga adat memiliki karakter yang fleksibel. Struktur dan norma bersifat longgar untuk menyesuaikan dengan perubahan sosial. Penyelesaian sengketa melalui lembaga adat mengandalkan otoritas dan legitimasi lokal. Penyelesaian sengketa melalui lembaga adat adalah salah satu alternatif penyelesaian sengketa diluar jalur non litigasi (luar peradilan). Maka jika alternatif ini tidak berhasil, maka dapat dilakukan dengan alternatif lain, misalnya konsultasi, jasa baik, arbitrase, dan jika semua alternatif tersebut juga tidak berhasil, maka dapat dilakukan dengan jalur pengadilan sebagai alternatif terakhir.

Prinsip dasar penyelesaian sengketa melalui lembaga adat:

1. Memperhatikan norma-norma adat ideal dan produler dan budaya.
2. Biaya murah/bahkan tidak ada biaya, sederhana dan cepat selesai.
3. Keadilan sosial diutamakan yang bermuara kepada kemanfaatan hukum musyawarah merupakan model umum dan yang utama dalam proses sidang dalam peradilan adat. Ini berarti institusi peradilan adat, tidak hadir dengan misi utama untuk menjadi sarana pemaksa. Peran mediator untuk rekonsiliasi dan konsolidasi para pihak, melalui

proses penemuan putusan yang melegakan semua pihak, termasuk masyarakat umum dari komunitasnya yang tidak terkait langsung dengan kasus tersebut merupakan ciri penting dari mekanisme penyelesaian sengketa melalui lembaga adat.

Model penyelesaian sengketa dengan metode musyawarah tersebut, membuat peradilan adat lolos dari perangkap putusan yang tidak bisa dijalankan. Karena prinsipnya, putusan diambil secara sukarela oleh para pihak. Tidak ada kecurigaan dan prasangka terhadap keputusan yang diambil. Karena semua prosesnya dilakukan secara terbuka yang memungkinkan semua pihak menyampaikan seluruh informasi secara bebas, tanpa harus memikirkan aspek formal. Adapun Kewenangan lembaga adat sebagai berikut:

1. Fungsi lembaga adat

Lembaga adat berfungsi bersama pemerintah merencanakan, mengarahkan, mensinergikan program pembangunan agar sesuai dengan tata nilai adat istiadat dan kebiasaan-kebiasaan yang berkembang dalam masyarakat demi terwujudnya keselarasan, keserasian, keseimbangan, keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Lembaga Adat berfungsi sebagai alat kontrol keamanan, ketentraman, kerukunan, dan ketertiban masyarakat, baik *preventif* maupun *represif*, di antaranya:

- a) Menyelesaikan masalah sosial kemasyarakatan

- b) Penengah (Hakim perdamaian) mendamaikan sengketa yang timbul di masyarakat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Membantu pemerintah dalam kelancaran dan pelaksanaan pembangunan di segala bidang terutama dalam bidang keagamaan, kebudayaan dan kemasyarakatan.
- d) Melaksanakan Hukum Adat dan Istiadat dalam desa adatnya.
- e) Memberikan kedudukan hukum menurut adat terhadap hal-hal yang berhubungan dengan kepentingan hubungan sosial kepadatan dan keagamaan.
- f) Membina dan mengembangkan nilai-nilai adat dalam rangka memperkaya, melestarikan dan mengembangkan kebudayaan Nasional pada umumnya dan kebudayaan adat khususnya.
- g) Menjaga, memelihara dan memanfaatkan kekayaan desa adat untuk kesejahteraan masyarakat desa adat.

- d) Memusyawarahkan berbagai hal yang menyangkut masalah-masalah adat dan agama untuk kepentingan desa adat
- e) Sebagai penengah dalam kasus-kasus adat yang tidak dapat diselesaikan pada tingkat desa
- f) Membantu penyelenggaraan upacara keagamaan di kecamatan, kabupaten/kota desa adat tersebut berada.

Kewenangan lembaga adat di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang terdiri atas:

2. Wewenang lembaga adat
 - a) Mewakili masyarakat adat dalam pengurusan kepentingan masyarakat adat tersebut.
 - b) Mengelola hak-hak dan harta kekayaan adat untuk meningkatkan kemajuan dan taraf hidup masyarakat kea rah yang lebih baik
 - c) Menyelesaikan perselisihan yang menyangkut perkara adat istiadat dan kebiasaan-kebiasaan masyarakat sepanjang penyelesaiannya tidak
1. Ketua adat Bapak Yakin Baluntu berperan sebagai:
 - a) Pemangku adat adalah organisasi masyarakat yang berfungsi untuk membantu pemerintah dalam menjaga dan melestarikan adat istiadat dan norma-norma susila yang ada di tengah-tengah masyarakat.
 - b) Pemangku adat berkedudukan sebagai pelaksana kegiatan kemasyarakatan yang berhubungan dengan adat istiadat.
 - c) Untuk membetulkan hukum adat yang telah dilanggar oleh masyarakat. Pembetulan ini bermaksud mengembalikan citra hukum adat, sehingga dapat ditegakkan keutuhannya. Misalnya bila terjadi sengketa tanah didalam keluarga, sehingga keseimbangan hubungan menjadi rusak. Maka dalam masalah ini kepala adat

berperan untuk membetulkan ketidakseimbangan tersebut sehingga dapat didamaikan kembali.

- d) Untuk memutuskan dan menetapkan peraturan hukum adat sebagai landasan bagi kehidupan masyarakat. Adapun putusan tersebut mempunyai tujuan agar masyarakat dalam melakukan perbuatan selalu sesuai dengan peraturan hukum adat harus ditolak sehingga hukum adat tersebut dapat dipelihara dan ditegakkan dalam masyarakat.

2. Pengurus-pengurus adat berperan sebagai:

Salah satu peran pengurus adat dalam hal ini adalah sebagai Mediator, yaitu menjembatani kepentingan komunitas adat dengan pihak-pihak yang berkepentingan. Dan juga Membantu ketua adat dalam kasus perkara yang terjadi di lembaga adat dan sebagai saksi untuk adanya kasus yang diselesaikan melalui lembaga adat.

- a) Sekretaris yaitu Bapak Wahim Sugeha berperan sebagai membukukan kesimpulan masalah kedua belah pihak yang bermasalah, melindungi identitas masyarakat termasuk kelahiran, perkawinan, dan unsur kekerabatan, mengembangkan nilai adat istiadat untuk perdamaian, ketentraman, dan ketertiban masyarakat Desa Tanamon.
- b) Anggota yaitu Bapak Suardi Sugeha dan Ibu Sul Konsa berperan sebagai ikut membantu kerja ketua dan sekretaris.

Hasil penelitian diatas menunjukkan bahwa pengurus adat Desa Tanamon mampu menjalankan perannya yaitu memberikan iklim yang kondusif kepada masyarakat Desa Tanamon sehingga nilai/norma yang dipegang sekarang ini sangat bermanfaat bagi kelangsungan hidup masyarakatnya.

Studi kasus sengketa tanah yang diselesaikan di lembaga adat Desa Tanamon dengan di gunakan aturan adat sesuai dengan syariat islam mengacu pada kitabullah dan Sunnah Rasul. Kasus yang terjadi pada saat ini kasus sengketa tanah pada tahun 2022 tentang penjualan tanah kintal milik dari Almarhum Ruslan Bulilingon dijual oleh Saudara Raiman Sumba kepada Bapak Muslim Tubuon dengan harga Rp. 20.000.000. Pihak pembeli Bapak Muslim Tubuon sudah membayar tanah kintal tersebut dan benar saudara Bapak Raiman Sumba sudah menerimanya. (Bukti surat I terlampir).

Kasus sengketa tanah yang terjadi pada hari selasa 04 Juli 2023 telah di selesaikan melalui lembaga adat yang di hadiri dewan adat Desa Tanamon Utara dan Pemerintah/kepala jaga 3/4 untuk menyelesaikan permasalahan harta warisan dari keluarga Almarhum dan Almarhumma, yaitu pembagian kebun lading dan rumah di jaga 4 Desa Tanamon. Adapun pihak-pihak yang punya hak warisan tersebut, yaitu anak-anak kandung ibu dari saudara tiri yang bapaknya adalah suami kedua yaitu Bapak Man Olli bersama istrinya Saidinna Mokoginta. Anak dari suami pertama menuntut hak atas warisan tersebut tetapi mereka tidak berhak menerima karena ibu mereka mempunyai anak dari suami kedua. (Bukti surat II terlampir).

Kasus-kasus yang diselesaikan melalui lembaga adat Desa Tanamon bukan hanya tentang sengketa tanah saja, namun ada juga tentang kasus pelecehan seksual yang terjadi pada anak di bawah umur. Kasus tersebut dilaksanakan pada 3 Agustus 2022 dan di hadiri oleh pemangku adat Desa Tanamon yaitu ketua Bapak Yakin Baluntu berserta tokoh keluarga dan saksi-saksi kepala jaga III dan diselesaikan dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak. Sesuai dengan musyawarah tersebut yang di mana pihak kedua yang dirugikan. Pihak pertama datang menemui pihak kedua dengan maksud meminta maaf dan menyatakan kesalahan yang di lakukan oleh anak laki-laki pihak pertama sudah melanggar adat yang mengakibatkan anak perempuan dari pihak kedua hamil dan langsung menyatakan dari pihak pertama untuk bertanggung jawab dan dilaksanakan pernikahan. Namun setelah musyawarah tersebut pihak pertama sudah mengadakan antar belanja Rp. 12.000.000 tetapi beberapa hari kemudian pihak pertama menghilang sehingga pernikahan tersebut batal. (Bukti surat III terlampir).

B. Penyelesaian Sengketa tanah melalui lembaga adat di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang

Penyelesaian sengketa tanah secara *non litigasi* merupakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan tidak menggunakan pendekatan hukum formal,

penyelesaian melalui *non litigasi* dikenal dengan singkatan ADR (*Alternative Dispute Resolution*).⁷ Penyelesaian sengketa atas tanah adat dengan jalur *litigasi* yang lambat menimbulkan biaya tinggi, maka bentuk penyelesaian sengketa dengan jalur *non litigasi* dari bentuk mediasi adalah yang paling tepat untuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah sebab mediasi memiliki ciri khasnya untuk menyelesaikan persengketaan tanah dengan menggunakan lembaga lain contohnya Badan Pertanahan Nasional, dan Lembaga Adat untuk menyelesaikan sengketa secara damai.

Mediasi adalah *alternative* dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disengketakan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.⁸

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.⁹

Tanah dapat diberikan tanah baru apabila tanah tersebut mendapat izin dari pemuka atau pemilik adat yang

⁷ Frans Hendra Winata, 2011, "*Hukum penyelesaian sengketa: arbitrase nasional Indonesia & Internasional*", Sinar grafika, Jakarta, Hlm. 163

⁸ Rahmadi T, 2011, "*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*", Rajawali Pers, Jakarta, Hlm.32

⁹ Sumarto, 2012 "*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI. Hlm 2

mempunyai wewenang untuk membiarkannya terbuka, tidak digarap atau ditanami kembali selama beberapa tahun, atau jika tanah tersebut telah menjadi semak belukar. Hal ini disebabkan karena pengaruh berjalannya waktu dan juga karena tanah tersebut telah kembali menjadi hak adat desa. Seiring dengan berjalannya waktu, jika izin pembukaan lahan dan peruntukannya tetap digunakan, maka pemegang hak tidak lagi memerlukan izin tambahan untuk terus mengelola tanah tersebut karena semakin lama mereka menggunakan hak tersebut maka semakin kuat pula hak miliknya. Hak milik ini biasanya didaftarkan dan dikenakan pajak pertanian dibayar sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Penyelesaian *non litigasi* merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan *win-win solution*. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah *win lose*, tidak *responsif*, waktu beracaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum.

Penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat di Desa Tanamon Kecamatan Sinonsayang Kabupaten Minahasa Selatan, meliputi:

1. Tahap pelaporan

Sebagaimana halnya penyelesaian konflik atau sengketa pada pengadilan

Negeri salah satu pihak yang bersengketa terlebih dahulu harus melaporkan kepada pihak yang berwenang supaya sengketa dapat diselesaikan. Begitu juga halnya dengan penyelesaian sengketa tanah dalam masyarakat Desa Tanamon salah satu dari pihak yang bersengketa juga harus melaporkan kepada perangkat Desa terdekat seperti kepala jaga atau ketua adat untuk diselesaikan. Pada pelaporan ini salah satu pihak yang bersengketa dalam hal ini pihak yang menggugat menyampaikan kepada ketua adat tentang maksud dan tujuannya melakukan gugatan terkait dengan masalah tanah yang disengketakan.

Kemudian ketua adat menanggapi laporan dari pihak yang menggugat dengan memanggil pihak yang tergugat untuk mendengarkan keterangannya. Setelah mendengar penjelasan kedua belah pihak yang bersengketa ketua adat meminta kepada mereka untuk berdamai dengan cara menemui kedua belah pihak yang bersengketa secara langsung di rumah ketua adat. Pada pertemuan tersebut ketua adat menghadirkan saksi-saksi sesuai keterangan yang diperoleh dari kedua belah pihak yang bersengketa.

2. Tahap penyelidikan

Pihak-pihak yang melakukan penyelidikan merupakan perwakilan dari kepala jaga, ketua adat yang diminta kesediaannya untuk melakukan penyelidikan. Biasanya pihak-pihak yang melakukan penyelidikan adalah kepala jaga yang berada disekitar wilayah pihak yang melaporkan (menggugat) kasus tersebut, misalnya jika pihak yang melaporkan kasus tersebut berada di jaga 1 maka yang melakukan penyelidikan adalah kepala jaga 1, dan

ketua adat dengan membawa serta saksi-saksi yang ada. Penyelidikan dilakukan dengan tujuan untuk melihat dan mencari kenyataan yang sebenarnya sehingga pada saat pelaksanaan musyawarah menjadi bahan pertimbangan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam menyelesaikan sengketa.

3. Musyawarah

Musyawarah merupakan tahap akhir dari penyelesaian sengketa. Pelaksanaan musyawarah biasanya dilakukan pada waktu masyarakat tidak sedang melaksanakan aktivitas kerja yang ditentukan oleh pihak-pihak yang melakukan penyelidikan. Namun tempat pelaksanaan musyawarah tetap dilakukan di rumah ketua adat dimana tempat melaporkan kasus tanah yang disengketakan.

Pelaksanaan musyawarah di pimpin oleh ketua adat, dan dilakukan pada saat sore atau malam hari. Dalam proses musyawarah terdapat beberapa langkah-langkah untuk menyelesaikan sengketa yaitu:

a. Pembukaan

Pembukaan ini biasanya dilakukan oleh ketua adat sebagai orang yang memimpin musyawarah. Pada proses ini musyawarah dibuka oleh ketua adat dengan memberikan sambutan-sambutan kepada hadirin, dan menjelaskan latar belakang terjadinya sengketa. Selanjutnya mendengarkan keterangan dari pihak-pihak yang bersengketa, dimana ketua adat memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak yang bersengketa untuk menjelaskan secara langsung permasalahan terkait tanah yang disengketakan. Berikutnya mendengarkan keterangan dari para saksi-saksi, yang berasal kedua belah pihak yang bersengketa. Setelah itu

pihak yang telah melakukan penyelidikan juga menjelaskan hasil penyelidikannya. Kemudian ketua adat memberikan solusi atau mengemukakan pendapatnya untuk menentukan keputusan musyawarah.

b. Penyimpulan pembicaraan

Penyimpulan pembicaraan ini penting dilakukan supaya pembicaraan musyawarah tidak keluar dari topiknya dan hasil musyawarah dapat diputuskan atau ditetapkan. Penentuan keputusan musyawarah dilakukan dengan mengambil jalan tengah dari pendapat-pendapat yang telah dikemukakan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam menyelesaikan sengketa, keterangan pihak-pihak yang bersengketa, saksi-saksi, dan hasil penyelidikan. Artinya keputusan musyawarah tidak boleh memihak pada salah satu pihak yang bersengketa dan mempertimbangkan hubungan kekeluargaan karena pada dasarnya pihak-pihak yang bersengketa tersebut masih bersaudara. Setelah keputusan musyawarah ditetapkan, maka ketua adat menanyakan kepada kedua belah pihak yang bersengketa apakah menerima keputusan musyawarah, keputusan tersebut akan tetap dijalankan walaupun pihak-pihak yang bersengketa tidak menerimanya. Namun pihak-pihak yang tidak menerima keputusan tersebut diberikan kesempatan oleh ketua adat untuk diajukan kepada pihak kepolisian tetapi pihak kepolisian akan menolak kasus sengketa tersebut dan akan dikembalikan di lembaga adat.

c. Pelaksanaan hasil kesepakatan

Pelaksanaan hasil kesepakatan dilakukan setelah dilakukan setelah ditetapkannya keputusan musyawarah. Pelaksanaan hasil kesepakatan tersebut dilakukan dengan membuat tanda

bukti hasil kesepakatan. Tanda buktinya berupa surat perjanjian atau surat pernyataan perdamaian yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak bersengketa secara sukarela yang disahkan oleh ketua adat dan disaksikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam musyawarah

d. Penutup

Akhir dari proses penyelesaian sengketa/perkara ditutup dengan pembacaan doa dibacakan oleh ketua adat. Keputusan sengketa tanah berupa kesimpulan yang dituangkan dalam berita acara adalah bersifat tidak mengikat para pihak. Proses mediasi ini terjadi permufakatan diantara para pihak yang bersengketa, yang merupakan kesepakatan (konsensus) bersama yang diterima para pihak yang bersengketa. Penyelesaian mediasi dilakukan oleh para pihak dengan bantuan dari mediator. Mediator harus berperan aktif dengan upaya menemukan berbagai pilihan solusi untuk menyelesaikan sengketa yang akan diputuskan para pihak. Mediator yaitu ketua adat yang memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kewenangan lembaga adat Desa Tanamon dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu lembaga adat memiliki peran penting dan menjadi pilihan masyarakat dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Secara tak langsung lembaga adat Desa Tanamon telah membantu pemerintah Desa Tanamon dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan di masyarakat terutama terkait sengketa tanah.

Bentuk penyelesaian sengketa tanah oleh lembaga adat Desa Tanamon adalah melalui upaya musyawarah mufakat dimana ketua adat sebagai pihak penengah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan dan mendamaikan para pihak yang bersengketa

2. Penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

- a) Adanya pengaduan dari pihak yang bersengketa. Proses ini merupakan tahap awal timbulnya sengketa tanah dengan adanya pengaduan dari salah satu pihak yang merasa dirugikan (pihak penggugat), dimana penggugat melaporkan kepada kepala jaga atau ketua adat tentang sengketa tanah tersebut.

- b) Memanggil kedua belah pihak yang bersengketa dan menanyakan langsung tentang masalah tanah yang disengketakan.

- c) Memanggil pihak-pihak yang dianggap terkait dengan sengketa tanah tersebut, yaitu saksi-saksi lainnya yang mengetahui betul letak tanah serta batas-batas tanah yang disengketakan dengan mendapatkan keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui persis batas tanah yang disengketakan.

- d) Mengadakan pertemuan adat untuk menentukan waktu musyawarah dilakukan. Pertemuan adat merupakan salah satu upaya bersama dengan sikap rendah hati untuk memecahkan persoalan atau mencari jalan keluar, guna mengambil kesepakatan bersama dalam pemecahan

suatu masalah. Berkaitan dengan sengketa tanah di masyarakat Desa Tanamon, setelah mendapatkan keterangan dari saksi-saksi yang mengetahui persis tanah yang disengketakan, maka yang dilakukan oleh ketua adat beserta pengurus-pengurus adat yakni mengadakan pertemuan adat guna menindak lanjuti kasus sengketa tanah tersebut.

- e) Melaksanakan musyawarah/proses musyawarah, dalam pelaksanaan musyawarah adat dimana ketua adat beserta pengurus-pengurus adat berperan sebagai pihak penengah/mediator.

B. Saran

1. Lembaga adat Desa Tanamon dan pemerintah desa perlu melakukan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya itikad baik dalam penyelesaian sengketa tanah melalui lembaga adat. Edukasi ini penting dilakukan untuk membangun kesadaran dan budaya penyelesaian sengketa yang konstruktif di kalangan masyarakat adat. Kepastian hukum dapat terwujud serta mendapatkan solusi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak yang bersengketa.
2. Lembaga adat Desa Tanamon dan pemerintah desa perlu membuat pedoman tertulis yang jelas mengenai mekanisme penyelesaian sengketa terutama terkait sengketa tanah yang menggabungkan norma adat dan hukum formal. Hal ini dikarenakan agar pedoman ini nantinya bisa menjadi referensi bagi masyarakat dan konsisten.

Harsono Boedi, 2003, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Jakarta, Jilid 1.

Eko Hadayanto, Nurul Muddarisna, dan Amirullah Fiqri, 2017, "*Pengelolaan Kesuburan Tanah*", Malang, Tim UB Press.

Frans Hendra Winata, 2011, "*Hukum penyelesaian sengketa: arbitrase nasional Indonesia & Internasional*", Jakarta, Sinar grafika.

Arba H. M, 2015, "*Hukum Agraria Indonesia*", Jakarta Sinar Grafika Offset.

Hilman Hadikusuma, 2003, "*Pengantar Hukum Adat Indonesia*", Bandung, Mandar Maju.

Jimmy Joses Sembiring, 2010, "*Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*", Jakarta selatan, Visimedia.

Koentjaraningrat, 2013, "*Pengantar Ilmu Antropologi*," Jakarta, Aksara Baru.

Margono S, 2013, ADR (alternative Dispute Resolution) dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, Bogor, Ghalia Indonesia

Nauril Ikroma, 2014, "*Peran Lembaga Adat dalam Pelestarian Budaya*". Makalah pada FGD Penelitian Peran Lembaga Adat dalam Pelestarian Budaya. Bengkulu.

Nugroho, 2001, "*Hukum agrarian*", Jakarta, prestasi pustaka.

Rahmadi T, 2011, Jakarta "*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*", Rajawali Pers.

Buku :

Rusmandi Murad, 2013 “*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*”, Alumni, Bandung.

Sarkawi, 2014, “*Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*”. Yogyakarta, Graha Ilmu.

Soerjono Soekanto, 2005, “*Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*,” Cet. XV, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.

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

Tolib Setiady, 2013, “*Intisari Hukum Adat Indonesia*” (Dalam kajian kepustakaan), Bandung, Alfabeta.

Urip Santoso, 2021, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Kencana Prenada Jakarta, Media Grup.

Jurnal :

Muh Rizal Ramli, Kairuddin Karim, and Muhammad Akbar Fhad Syahril, 2021, “*Polemik Sengketa Hak Atas Tanah*”, Jurnal Litigasi Amsir, Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada, Vol. 9, No. 1.

Mudjiono, 2007, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan, Peradilan* Jurnal Hukum, Volume 14, Nomor 3.

Putu Diva Sukmawati, 2022, “*Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*” Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 2.

Sri Mahardika, Risnawati, and Ahmad Khuzairi, 2022 “*Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Non Litigasi*”, Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia, Universitas Nusa Putra Sukabumi, Vol. 4, No. 1.

Internet/website

Asal Usul Terjadinya Hak Milik Atas Tanah, <https://123dok.com/article/asal-usul-terjadinya-hak-milik-atas-tanah> Diakses pada tanggal 17 April 2024 Pukul 06.26 Wita.

Badan pembinaan Hukum Nasional, Penulis Eva Achjani Zulfa, “*Eksistensi peradilan adat dalam sistem hukum*”, <https://bphn.go.id/>, diakses pada 6 Agustus 2024 Pukul 07.06 Wita

Bidang Usaha, Penulis M Mudjiono, “*Pengertian penyelesaian sengketa*”, <https://bidangusaha.co.id/pengertian-penyelesaian-sengketa> diakses pada tanggal 21 Juli 2024 Pukul 21.20 Wita

Digilib Unila, Fungsi Lembaga Adat, <https://digilib.unila.ac.id/>, diakses pada 5 Agustus 2024 Pukul 00.04 Wita

E- Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Penulis Package, Andreas, “*Tanah Pasini*”, [Http://e-journal.uajy.ac.id/12087/3/MIH023882](http://e-journal.uajy.ac.id/12087/3/MIH023882), diakses pada Tanggal 5 Agustus 2024 Pukul 23.25 Wita

- Gramedia.com, Penulis Mochammad Harris, “*Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya*”, <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/>, diakses pada Tanggal 5 Agustus 2024 Pukul 22.38 Wita.
- Hukum Online, Penulis Mochammad Januar Rizki, “*Mengurai akar permasalahan sengketa dan konflik*”, <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 07.16 Wita
- Jurnal Al-Azhar Indonesia, Penulis Arina Novizas Shebubakar dan Marie Remfan Raniah, “*Hukum Tanah Adat*”, <https://jurnal.uai.ac.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 09.31 Wita.
- Jurnal UNISSULA, Penulis Herlina Ratna Sambawa Ningrum, “*Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa*”, <https://jurnal.unissula.ac.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 08.38 Wita
- Lembaga Adat, Repository kemdikbud, <https://muslikhatun-antropologi.blogspot.com/2010/11/pewarisan-budaya.html>. Diakses pada tanggal 28 April 2024 Pukul 18.42 Wita
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak%20ulayat>, diakses pada Tanggal 5 Agustus 2024 Pukul 23.39 Wita
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, “*Tanah ulayat*”, <https://repository.unpas.ac.id/61139/>, diakses pada 6 Agustus 2024 Pukul 00.14 Wita
- Kantor Wilayah Nusa Tenggara Timur, 2018, Nusa Tenggara Timur, “*Keterlibatan dan Peran Lembaga Adat Dalam Penyusunan Kebijakan Perencanaan Pembangunan Daerah*” <https://ntt.kemenkumham.go.id/berita-kanwil/berita-utama/3647-keterlibatan-dan-peran-lembaga-adat-dalam-penyusunan-kebijakan-perencanaan-pembangunan-daerah> Diakses pada tanggal 16 Mei 2024 Pukul 08.15 Wita
- Meja Hijau, 2020, Penulis Fendy Parengkuan, *Hukum adat minahasa mengenal jenis tanah*, <https://www.mejahijau.com/2020/09/hukum-adat-minahasa-mengenal-tiga-jenis-tanah-kalakeran> Diakses pada tanggal 16 April 2024, Pukul 07.16 Wita
- Pengacara Nusantara.com, Penulis Dedi Rahman Hasyim 2021 “*Tata cara menghadapi perkara/sengketa tanah di Indonesia*,” Diakses pada tanggal 06 April 2024, Pukul 08.21 Wita
- Pengadilan Negeri kisan, “*materi mediasi*”, <https://www.pn-kisan.go.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 08.29 Wita
- Pengertian penyelesaian sengketa, <https://bidangusaha.co.id/pengertian-penyelesaian-sengketa> diakses pada tanggal 21 Juli 2024 Pukul 21.20 Wita
- Repository Kemdikbud, “*Lembaga Adat*”, 2024, Repository kemdikbud, <https://muslikhatun-antropologi.blogspot.com/2010/11/pewarisan-budaya.html>. Diakses pada tanggal 23 Juli Pukul 13.30 Wita.
- Repository UIN Suska, Penulis Ahmad Zainul Khobir, “*Lembaga adat*”, <https://repository.uin-suska.ac.id>,

diakses pada Tanggal 5 Agustus 2024 Pukul 23.51 Wita

SIP Law Firm, “*Mengenal jenis-jenis arbitrase*”, <https://siplawfirm.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 08.44 Wita

Stella, 2023, Universitas Tarumanagara, “*Pengaruh Hukum Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Adat di Pengadilan Hukum Adat*” https://www.researchgate.net/publication/Pengaruh_Hukum_Adat_Dalam_Penyelesaian_Sengketa_Adat_di_Pengadilan_Hukum_Adat Diakses pada tanggal 22 April 2024 Pukul 19.32 Wita

Selaras law firm, Penulis M Ilham Akbar Lemmy “*Definisi hak atas tanah*”, <https://selaraslawfirm.com/hak-hak-atas-tanah-sebelum-dan-sesudah-lahirnya-uupa/>, diakses pada tanggal 06 April 2024 pukul 23.21 Wita.

Universitas Esa Unggul, Penulis Henry Arianto dan Nin Yasmine Lisasih “*Penyelesaian sengketa secara adat*”, <https://ims-paralel.esaunggul.ac.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Wita.

Unm.ac.id, Penulis Musmulyadin, “*Artikel Peranan Lembaga Adat*”, <https://eprints.unm.ac.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 09.08 Wita

Unmas Mataram, Penulis I Gusti Agung Wisudawan, H. Moh Saleh, Eduardus Bayo Sili, Diman Ade Mulada, “*Upaya penyelesaian sengketa*”, <https://journal.unmasmataram.ac.id/>, diakses pada Tanggal 6 Agustus 2024 Pukul 08.23 Wita.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B

UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UUPA No. 56 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UUPA Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang penyelesaian sengketa di luar peradilan (*non litigasi*)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang

Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan

Kasus Pertanahan

Pasal 1 ayat (15) Peraturan Menteri Dalam

Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang

Pedoman Pembangunan Lembaga

Kemasyarakatan

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN

Nomor 1 Tahun 1999

Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan

dan Penyelesaian Kasus

Pertanahan (“Permen ATR/Kepala BPN

21/2020”)