

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan suatu yang amat penting dalam kehidupan manusia baik dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya bahkan setelah meninggalpun manusia memerlukan tanah, tanpa tanah manusia tidak akan bisa hidup karena tanah adalah tempat dimana manusia hidup dan mencari penghidupan, selain itu tanah juga adalah modal yang tidak dapat tergantikan, tidak dapat dipindahkan dan tidak dapat direproduksi.<sup>1</sup>

Dalam konteks hukum, tanah merujuk pada sesuatu yang bersifat fisik, yaitu permukaan bumi beserta segala hal yang ada di atasnya, termasuk juga objek buatan manusia yang disebut sebagai perlengkapan (*fixture*). Namun, fokus utama dalam hal ini bukanlah pada tanah itu sendiri, melainkan pada aspek kepemilikan, penguasaan, serta perkembangannya. Objek tanah yang menjadi perhatian adalah hak-hak dan kewajiban yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai, dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah tersebut.<sup>2</sup>

Tanah adalah milik seseorang atau diberikan dengan hak-hak tertentu untuk digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak-hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memperoleh manfaat dari tanah yang dimilikinya.

---

<sup>1</sup>Luh Wirantini, dkk., Sengketa Tanah Setara Karang Rupit Desa Pakraman Temukus Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja, Volume 4, No.2, 2019, hlm.42

<sup>2</sup>Isnaini dkk., *Hukum Agrarian Kajian Konfrehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, hlm. 22.

Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>3</sup>

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. "Turun-temurun" berarti bahwa hak milik atas tanah dapat berlanjut selama pemiliknya masih hidup, dan setelah pemilik meninggal dunia, hak tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya, asalkan mereka memenuhi syarat untuk menjadi subjek yang sah dalam kepemilikan tanah. Sedangkan "terkuat" berarti bahwa hak milik atas tanah memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Hak ini tidak terbatas oleh waktu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak ketiga, dan sulit untuk dihapuskan.<sup>4</sup>

Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa "Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial", Pasal 18 menyebutkan bahwa "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang- undang.

---

<sup>3</sup> *Ibid*

<sup>4</sup>Sigit Sapto Nugroho, dkk., *Hukum Agrarian Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 68.

Pengertian sengketa pertanahan terdapat dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (2) “Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis”, dan Pasal 1 ayat (3) “Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara *sosio-politis*”.<sup>5</sup>

Menurut Mudjiono, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah, sebagai berikut:

1. Peraturan yang mengatur soal tanah belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan,
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan tanah dan jumlah tanah yang tersedia,
4. Sumber data yang belum akurat dan lengkap,
5. Adanya sejumlah data tanah yang keliru,
6. Kurangnya sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah,
7. Transaksi tanah yang keliru,
8. adanya penyelesaian oleh instansi lain sehingga timbul tumpang tindih kewenangan.<sup>6</sup>

Sengketa tanah pada hakikatnya memiliki beberapa sifat, diantaranya; pertama, sengketa tanah bersifat administratif, kedua sengketa tanah bersifat perdata, dan ketiga sengketa tanah bersifat pidana. Sengketa tanah yang bersifat perdata merupakan sengketa yang melibatkan individu dengan individu lain dengan karakteristik yang berbeda dengan sengketa perdata pada umumnya,

---

<sup>5</sup>Hartana dan Marta Cristina, Persengketaan-Persengketaan Tanah di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 7, No. 3, 2019, hlm. 73.

<sup>6</sup>Kurniati, dkk., Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Mediasi Di Desa Bontomanai Kecamatan Manngarabombang Kabupaten Takalar, *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, Universitas Bosowa, 2021, hlm. 5.

dimana masing-masing individu saling menuntut hak dan kewajibannya. Dalam hal ini, maka para pihak yang bersengketa tidak lepas dari peran pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pertanahan Aceh (BPA). BPA di Aceh memiliki peran penting dalam urusan pemerintahan, peran BPA meliputi pengelolaan pendapatan daerah, pengembangan ekonomi lokal, dan pelayanan publik di bidang perpajakan. Selain itu BPA juga memiliki fungsi sebagai perangkat daerah yang diberi wewenang dalam penyelenggaraan hak atas tanah bagi masyarakat sesuai dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2006 tentang Pemerintah Aceh. Sementara sengketa tanah yang dapat diselesaikan melalui mediasi di luar pengadilan adalah sengketa tanah dalam ruang lingkup perdata yang berada di luar kewenangan kementerian.<sup>7</sup>

Sengketa tanah adalah Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.<sup>8</sup>

Kasus sengketa tanah dapat dilihat di Desa Pantai Balai kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang. Tanah yang menjadi sengketa awalnya adalah tanah jalan yang digunakan masyarakat untuk beraktivitas. Namun dalam jangka waktu sekitar 5 (lima) tahun di atas tanah tersebut dibangun sebuah Posyandu. Sengketa tanah ini terungkap ketika warga melaporkan bahwa tanah yang dibangun Posyandu tersebut adalah miliknya dengan mengajukan bukti berupa surat kepemilikan atas tanah tersebut. Setelah itu warga menuntut kepada

---

<sup>7</sup>Ibid hlm. 114.

<sup>8</sup>Rusmdi, *Penyelesaian Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 2.

Kepala Desa untuk mengganti rugi atas tanah yang telah dibangun Posyandu tersebut, setelah musyawarah dilakukan dengan mengundang semua yang terlibat dalam kasus tersebut Kepala Desa menyetujui untuk mengganti kerugian atas tanah tersebut, tetapi warga tersebut tiba-tiba tidak ingin tanahnya diganti kerugian melainkan ingin tanahnya kembali menjadi miliknya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk menulis sengketa tanah dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Warga Dengan Kepala Desa Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus: Desa Pantai Balai, Kecamatan Seruway, Kabupaten Aceh Tamiang.

## **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa tanah antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai?
2. Apakah hambatan dalam penyelesaian kasus sengketa tanah yang terjadi antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai?
3. Apakah upaya yang dilakukan dalam penyelesaian kasus sengketa tanah yang terjadi antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **a. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa tanah antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan dalam penyelesaian kasus sengketa tanah antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan upaya yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai.

**b. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu manfaat bagi perkembangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan suatu bidang ilmu hukum tertentu, khususnya pada ilmu hukum di bidang Pertanahan atau yang dikenal di bidang Agraria tentang Badan Pertanahan Nasional di daerah Desa Pantai Balai yang akan menegakan hukum dengan menyelesaikan kasus sengketa tanah yang merugikan salah satu pihak.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional dalam upaya Penyelesaian tentang sengketa yang menyebabkan kerugian atas salah satu pihak.

### b. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan informasi kepada masyarakat umum dengan cakupan yang luas mengenai penyelesaian kasus jika terjadi sengketa sertifikat ganda atas sebuah tanah, sehingga masyarakat umum tidak buta terhadap hal yang dilakukan oleh salah satu pihak yang merugikan salah satu pihaknya juga.

### D. Ruang Lingkup Penelitian

Pada ruang lingkup penelitian dikemukakan pembatas yang diberikan penulis tentang bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai, hambatan dalam penyelesaian kasus sengketa tanah yang terjadi antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai, serta upaya yang dilakukan dalam penyelesaian kasus sengketa tanah yang terjadi antara warga dengan Kepala Desa berdasarkan hukum adat di Desa Pantai Balai.

### E. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini dilakukan untuk membandingkan penelitian sebelumnya. Hasil penelitian sebelumnya tidak terpengaruh oleh subjek penelitian ini, yaitu terkait tentang penyelesaian sengketa tanah. Perbandingan antara penelitian-penelitian ini sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh M. Kodadan Ryan Keano<sup>9</sup> dengan judul “Analisis Terhadap Sengketa Tanah Antara Pemilik Tanah dengan Pihak Sekolah Dasar Negeri 212 Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Jambi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Analisis Terhadap Sengketa

---

<sup>9</sup>M. Khodadan Ryan Keano, Analisis Terhadap Sengketa Tanah Antara Pemilik Tanah dengan Pihak Sekolah Dasar Negeri 212 Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Jambi, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Batanghari, Jambi, 2022.

Tanah Antara Pemilik Tanah dengan Pihak Sekolah Dasar Negeri 212 Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Jambi belum maksimal karena beberapa variabel belum terpenuhi seperti efektivitas Peraturan Menteri terkait sengketa tanah masih rendah, dengan banyak kasus yang belum terselesaikan selain itu terdapat juga dampak negatif yang lebih besar dibandingkan dampak positif seperti penurunan jumlah siswa dan ketidakpastian bagi orang tua, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui Hukum Adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Marzatul Mazmah, dkk.,<sup>10</sup> dengan judul “Penyelesaian Sengketa Pembatas Sawah (Ateung Blang) Oleh Lembaga Adat Keujruen Blang (Studi Penelitian Di Kecamatan Bandar Baru Kabupaten Pidie Jaya)”. Hasil penelitian bahwa penyelesaian sengketa pembatas sawah (ateung blang) di Kecamatan Bandar Baru Kabupaten Pidie Jaya diselesaikan secara langsung untuk menentukan batas kepemilikan sawah (pateng). Dan memberikan sanksi atau denda kepada petani yang membuat pembatas ateung blang secara sepihak. Kendalanya yaitu pemilik sawah tidak memiliki sertifikat, tidak ada yang mau mengalah, petani bersikeras terhadap pendapat masing-masing, petani yang mendirikan pateng sembarangan, dan kurangnya pendidikan atau pemahaman petani, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui

---

<sup>10</sup>Marzatul Mazmah, dkk., Penyelesaian Sengketa Pembatas Sawah (Ateung Blang) Oleh Lembaga Adat Keujruen Blang (Studi Penelitian Di Kecamatan Bandar Baru Kabupaten Pidie Jaya), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Universitas Malikussaleh, Vol. VII, No.3, 2024

Hukum Adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Chairul Musafira, dkk.,<sup>11</sup> dengan Judul “Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Melalui Peradilan Adat Gampong (Studi Penelitian Di Kecamatan Madat Kabupaten Aceh Timur)”. Hasil penelitian yaitu adapun pelaksanaan penyelesaiaan sengketa tanah warisan di Kecamatan Madat Kabupaten Aceh Timur dimulai dari pelaporan, diadakan rapat internal untuk jadwal persidangan, proses persidangan dan putusan. hambatan yang terjadi tidak hanya disebabkan para pihak yang bersengketa saja, tetapi juga disebabkan oleh Hakim Adatnya dan upaya yang sering dilakukan oleh Hakim Adat untuk menyelesaikan hambatan yaitu dengan cara mendekati salah seorang ahli waris yang sulit diselesaikan untuk dipanggil secara terpisah oleh salah satu tokoh adat ataupun Teungku Dayah yang dipercaya oleh masyarakat untuk menyelesaikannya, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui hukum adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.

---

<sup>11</sup>Chairul Musafira, dkk., Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Melalui Peradilan Adat Gampong (Studi Penelitian Di Kecamatan Madat Kabupaten Aceh Timur), *Jurnal Ilmiah Hukum*, Universitas Malikussaleh, Vol. VI, No.2, 2023.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Agus Ariana Putra,<sup>12</sup> dengan judul “Konflik Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pelaba Di Desa Adat Kerobokan Kabupaten Badung Perspektif Hukum Adat”. Hasil penelitian yaitu bahwa terjadinya konflik tanah pelaba di Desa Adat Kerobokan Kabupaten Badung, disebabkan adanya perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama, dalam mencegah terjadinya konflik tanah pelaba di Desa Adat Kerobokan perlu adanya resolusi konflik yaitu sebuah tindakan pemecahan masalah bersama dengan cara menguraikan dan mempelajari satu persatu penyebab konflik yang terjadi, sehingga pada akhirnya menemukan akar dari konflik tersebut dan menemukan cara yang tepat dalam penyelesaiannya. Upaya dan penyelesaian sengketa tanah pelaba di Desa Adat Kerobokan Bandesa Adat Kerobokan Kabupaten Badung dalam perspektif hukum Adat Bali, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui hukum adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Megawati<sup>13</sup> dengan judul “Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Karunsi’e Dongi Dengan PT Vale Indonesia Tbk di Blok Sorowako, Kabupaten Lawu Timur”. Hasil penelitian

---

<sup>12</sup>Agus Ariana Putra, Konflik Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Pelaba Di Desa Adat Kerobokan Kabupaten Badung Perspektif Hukum Adat, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Universitas Dwijendral, Vol. 1, No. 1, 2023.

<sup>13</sup> Megawati, Penyelesaian Sengketa Tanah Antara Masyarakat Karunsi’e Dongi Dengan PT Vale Indonesia Tbk di blok Sorowako, Kabupaten Lawu Timur, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2022.

ini menunjukan masyarakat Karunsi'e Dongi Dengan PT Vale mengalami kesulitan dalam mencapai kesepakatan meskipun ada upaya mediasi, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui Hukum Adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.

6. Penelitian yang dilakukan oleh Gama Traya Aktiva<sup>14</sup> dengan judul “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur”. Hasil penelitian ini menemukan bahwa penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda di Kelurahan Gajah Mungkur melibatkan proses mediasi dan negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Dimana terdapat berbagai kendala dalam penyelesaian, termasuk distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata dan masalah dalam administrasi pertanahan, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui Hukum Adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.
7. Penelitian yang dilakukan oleh Wanseri<sup>15</sup> dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Milik Perorangan Yang

---

<sup>14</sup> Gama Traya Aktiva, *Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur*, Tesis, Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi, Semarang, 2023.

<sup>15</sup> Wanseri, *Kajian Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Milik Perorangan Yang Berasal Dari Tanah Negara*, Tesis, Program Studi Magister Hukum Universitas Medan Area, Medan, 2019.

Berasal Dari Tanah Negara". Hasil penelitian ini berhasil mengembangkan pemahaman tentang hukum pertahanan serta memberikan rekomendasi untuk kebijakan pertahanan dan penyelesaian sengketa hak atas tanah, perbedaan dengan penelitian penulis adalah penulis lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah melalui Hukum Adat dan bagaimana hambatan penyelesaian tersebut, penelitian ini juga berfokus pada peran Kepala Desa dalam menangani kasus sengketa tanah.