

Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Dayah Sirajuddin Serule Terhadap Warga Kampung Serule

Mudfar Alianur

IAIN Takengon, aufarstaingpt@gmail.com

ABSTRAK

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah wajib di daftarkan ke pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional, kasus yang terjadi di Kampung Serule bahwa mengadakan jual beli tanah hanya diketahui oleh kepala kampung dan surat keterangan kepemilikan tanah, namun tanah tersebut tidak didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui proses pendaftaran tanah Dayah Sirajuddin Serule dan warga Kampung Serule serta penyelesaian batas tanah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode Jenis Penelitian Empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengurus Dayah Sirajuddin Serule sudah melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sedangkan warga Kampung Serule belum mendaftarkan tanah kepemilikannya, hanya mengandalkan surat keterangan kepemilikan tanah dari Reje Kampung Serule sehingga tidak memiliki kepastian hukum, agar tanah tersebut memiliki kepastian hukum maka tanah tersebut harus di daftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penyelesaian batas tanah antara Dayah sirajuddin serule dengan warga kampung serule diselesaikan secara kekeluargaan dengan menghadirkan pihak pemberi hibah, Reje Kampung Serule serta aparatur kampung, sehingga tanah warga Kampung Serule yang sudah digarap menjadi sawah digantikan dengan Tanah hibah Dayah Sirajuddin Serule.

Kata kunci: Sengketa Tanah, Hibah, Kampung Serule

I. PENDAHULUAN

Dalam lingkup hukum pertanahan, istilah "tanah" digunakan dengan makna yuridis, merujuk pada suatu konsep yang telah dijelaskan secara resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA menyatakan bahwa konsep Agraria mencakup lahan, air, dan sumber daya alam yang terdapat di dalamnya. Penjelasan Pasal 48 UUPA memperluas definisi tersebut, bahkan mencakup ruang angkasa, yaitu wilayah di atas permukaan tanah dan air yang mengandung energi dan unsur-unsur yang dapat dimanfaatkan untuk usaha-usaha dalam memelihara serta mengembangkan kesuburan lahan, air, dan sumber daya alam di dalamnya, beserta hal-hal terkait lainnya. Dalam konteks ini, "tanah" merujuk pada wilayah tanah yang ada di seluruh Republik Indonesia, dianggap sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang ditujukan untuk kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, keterkaitan antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tak terpisahkan, karena kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah tersebut (Wibawanti, 2013).

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, terdapat pengaturan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain seperti jual beli, sewa menyewa, waris, hibah, dan lelang (The Republic Of Indonesia, 1997) dan peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (UU-RI, 2021).

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai cara, salah satunya adalah melalui pemberian hak tanah berupa hibah. Dalam konteks ini, hibah merujuk pada tindakan seorang individu yang memberikan tanah kepada orang lain tanpa adanya imbalan atau pertukaran apapun. Proses ini dilakukan dengan sukarela, tanpa ada kewajiban kontra prestasi dari pihak yang memberi dan pihak yang menerima hibah. Penting untuk dicatat bahwa pemberian hibah ini terjadi selama pemberi hibah masih hidup.

Pasal 1666 KUH Perdata menyebutkan bahwa : "Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan

cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”

Pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satunya adalah melalui pemberian hak tanah berupa hibah. Dalam konteks ini, hibah merujuk pada tindakan seorang individu yang memberikan tanah kepada orang lain tanpa adanya imbalan atau pertukaran apapun. Proses ini dilakukan dengan sukarela, tanpa ada kewajiban kontra prestasi dari pihak yang memberi dan pihak yang menerima hibah. Penting untuk dicatat bahwa pemberian hibah ini terjadi selama pemberi hibah masih hidup. Pendaftaran tanah penting dilakukan bagi pemilik tanah, hal ini untuk memiliki kepastian hukum bahwa tanah tersebut adalah hak secara penuh dan tidak bisa di permasalahkan oleh siapapun termasuk hibah. Pada artikel ini penulis mengangkat permasalahan yang terjadi di kampung serule bahwa mengadakan jual beli tanah hanya di ketahui oleh kepala kampung dan surat keterangan kepemilikan tanah, namun tanah yang dijual merupakan tanah hibah dan belum didaftarkan. Padahal, dalam peraturan pemerintah sangat ditegaskan tanah tersebut harus ditindaklanjuti dan didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

II. METODOLOGI

Kegiatan penelitian hukum ini merupakan suatu rangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan merujuk pada metode, sistematika, dan pemikiran khusus. Tujuannya adalah untuk melakukan penyelidikan mendalam terhadap satu atau beberapa fenomena hukum dengan menganalisis faktor-faktor hukum yang terlibat. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat ditemukan solusi untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang timbul dalam konteks fenomena tersebut (Irianto, 2017).

Jenis penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian empiris, yang bergantung pada data lapangan sebagai sumber utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Metode empiris ini digunakan untuk melihat hukum sebagai perilaku masyarakat yang berubah-ubah dalam

kehidupan sosial, di mana interaksi dan hubungan antar individu selalu merupakan komponen penting dari konteks kemasyarakatan.

Pendekatan penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif, karena penulis melakukan penelitian untuk mengetahui proses pendaftaran tanah kedua belah pihak dan cara penyelesaian batas tanah antara Dayah Sirajuddin serule terhadap batas tanah warga kampung serule. Pendekatan ini menekankan pada kualitas data, sehingga dalam prosesnya, peneliti diharapkan dapat menentukan, memilah, dan memilih data atau informasi mana yang memiliki kualitas, dan sebaliknya, data atau informasi mana yang tidak relevan dengan materi penelitian. (Alianur, 2022).

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Salah satu cara penyelesaian sengketa di luar proses pengadilan (non-litigasi) adalah *Alternative dispute resolution* (ADR) (Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi M, 2014). Bentuk ADR dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli. Arbitrase dikeluarkan dari lingkup ADR/APS dan diberikan definisi tersendiri dalam UU No.30/1999 yakni “*cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa*” (Indonesia, 1999).

Adapun bentuk-bentuk ADR/APS yang dirangkum dari beberapa literatur yaitu :

1. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu hubungan yang "personal" antara klien dan pihak konsultan. Di sini, pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan kebutuhan dan keinginan klien. (Sopamena, 2022). Dapat diartikan bahwa konsultasi berarti meminta pendapat pihak ketiga (konsultan) tentang masalah yang sedang dibahas.

2. Negosiasi

Negosiasii adalah cara bagi para pihak yang bersengketa untuk membahas terkait penyelesaiannya tanpa pihak ketiga sebagai penengah. Cara ini tidak ada prosedur baku, tetapi para pihak yang bersengketa yang menentukan prosedur dan mekanismenya. Para

pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas penyelesaian sengketa, yang dilakukan secara informal dan mencakup berbagai aspek, bukan hanya masalah hukum. Negosiasi biasanya dilakukan karena dua alasan : *Pertama*, untuk mencapai hal-hal baru yang tidak dapat dilakukan secara mandiri, seperti ketika penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga dalam transaksi jual beli, sehingga tidak ada sengketa; dan *kedua*, untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa yang muncul di antara para pihak, karena dalam negosiasi, pihak yang bersengketa bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa secara mandiri, tanpa bantuan pihak lain.

3. Konsiliasi

Konsiliasi adalah metode penyelesaian sengketa di mana pihak ketiga (konsiliator) berpartisipasi secara aktif dalam proses penyelesaian. Para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Namun, konsiliator hanya memiliki otoritas untuk membuat rekomendasi, bukan putusan. Rekomendasi ini sangat bergantung pada niat baik para pihak yang bersengketa.

4. Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga yang tidak memihak atau netral. Mediator berfungsi sebagai penengah (pasif) yang menawarkan opsi penyelesaian sengketa yang dapat dipilih sendiri oleh pihak yang bersengketa. Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi didefinisikan sebagai proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan yang memungkinkan para pihak mencapai kesepakatan dengan bantuan mediator. Selama proses mediasi, peran mediator tidak memutuskan atau memaksakan pandangan atau penilaian tertentu tentang masalah selama proses mediasi.

5. Arbitrase

Arbitrase memiliki karakteristik yang menyerupai penyelesaian sengketa adjudikatif. Dalam arbitrase, sengketa diputuskan oleh arbiter atau majelis arbiter, dan keputusannya bersifat akhir dan wajib. Berdasarkan Pasal 59 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan jika putusan tersebut telah didaftarkan di Pengadilan Negeri. Suatu sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan jika para pihak setuju untuk

melakukan arbitrase. Selain itu, arbitrase dibuat berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Hakim arbiter harus berjumlah ganjil, atau netral (Sopamena, 2022).

Dalam artikel ini penulis mengangkat proses penyelesaian sengketa menggunakan metode *Alternative Dispute Resolution* sebagaimana yang telah penulis uraikan teori di atas tanpa melalui jalur pengadilan.

A. PENDAFTARAN TANAH

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan diri mereka sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat membuktikan diri mereka sebagai pemegang hak yang bersangkutan; dan
3. Untuk menjaga administrasi pertanahan yang teratur. (Tanah et al., 2009).

Dari tujuan pendaftaran tanah di atas, maka perlu melakukan pendaftaran tanah hibah Dayah Sirajuddin Serule. Proses pendaftaran tanah hibah Dayah Sirajuddin Serule pertama kali ialah dengan membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) dari Reje kampung Serule. Adapun asal mula kepemilikan tanah tersebut adalah milik orang tua dari bapak Abubakar Nawar dan bapak M. Said (Almarhum Datu Harisah) yang merupakan pemberian warisan untuk mereka sejak tahun 1985 yang dikuasai secara terus menerus. Atas kesepakatan mereka menghibahkan tanah tersebut kepada Dayah Sirajuddin Serule melalui pengurus Dayah Sirajuddin Serule yaitu Tengku Syahkirin, S.Pd.I.

Dari hasil wawancara dengan pimpinan Dayah dapat dipahami bahwa tanah tersebut dihibahkan, karena adanya ikatan persaudaraan sehingga tidak ragu sedikitpun pemberi hibah memberikan tanahnya untuk dikelola oleh pengurus Dayah. Sesuai dengan pasal 37

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta notaris. Dengan demikian, penghibahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan notaris sebagai bukti secara sah bahwa hak atas tanah telah diubah, seperti yang disebutkan dalam akta notaris. Fungsi akta notaris sebagai syarat esensial untuk penghibahan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah notaris yang memiliki otoritas untuk membuat akta resmi mengenai undang-undang tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Jika tidak ada Notaris di suatu wilayah tersebut yang ingin tanahnya didaftarkan maka pejabat penggantinya adalah Camat yang sudah pasti PPAT. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk melakukan beberapa tugas yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Mereka membuat akta yang menunjukkan bahwa tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah telah dilakukan, yang kemudian didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (Sari et al., 2018).

Kampung Serule juga memiliki tanggung jawab dan otoritas untuk melakukan peralihan hak milik melalui hibah. Perannya adalah membuat surat pernyataan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa, membuat rekomendasi sesuai dengan draf yang ada, dan mendelegasikan untuk menjadi saksi saat di Notaris atau PPAT. Setelah berkas selesai, berkas pemberi dan penerima akan dilimpahkan kepada kecamatan. Dengan demikian, jika berkas telah diselesaikan oleh pihak kampung, maka kampung hanya dapat menjadi saksi saat diminta oleh kecamatan. Setelah semuanya selesai di kecamatan, pemimpin dan pemberi hibah membawa berkas ke PPAT.

Setelah akta tanah hibah Dayah Sirajuddin Serule selesai dari Notaris, maka penyerahan tanah dilakukan antara pemberi hibah dengan penerima hibah. Hal ini atas inisiatif dari pimpinan dayah yaitu Tengku Syahkirin, S. Pd. I untuk menghadirkan semua pihak yang memiliki keterkaitan tanah antara tanah Dayah Sirajuddin untuk memastikan ukuran serta batas-batas tanah sebelum didaftarkan ke BPN Kabupaten Aceh Tengah. Dalam hal ini dihadiri oleh bapak

Mursaluddin selaku Reje kampung Serule dan aparat desa, para Tengku/ Ustadz-ustadzah Dayah Sirajuddin Serule, Bapak Abubakar Nawar dan bapak M. Said selaku pemberi hibah, serta saksi-saksi yang tertera dalam akta hibah. Turut hadir ibu Sadan dan anak-anaknya, Bapak Usman, bapak Jemela dan yang memiliki Tanah yang berbatasan dengan tanah yang sudah di hibahkan ke Dayah Sirajuddin Serule. Namun, ibu Sadan yang memiliki surat keterangan kepemilikan tanah yang hanya di buat oleh Reje kampung Serule pada Tahun 1983. Tanah ini dibelinya dari bapak dari Abubakar Nawar yang menjualkan tanahnya seluas 12,5 m². Akibat timbulnya sengketa batas tanah tersebut, membuat kedua belah pihak tidak dapat mendaftarkan tanahnya di kantor BPN Kabupaten Aceh Tengah.

B. Penyelesaian Sengketa

Berdasarkan pengakuan ibu Sadan, pada tahun 1983 tanah ini dijual oleh Datu Harisah kepadanya dan pada tahun 1985 tanah ini diwariskan kepada bapak Abubakar Nawar hanya berselang dua tahun lamanya. Ia mempertanyakan kenapa baru sekarang di permasalahan dari tahun 1983 ke tahun 1985 hingga tahun 2019 tanah ini dihibahkan.

Setelah terjadinya permasalahan tersebut Reje kampung Serule bertindak sebagai mediator dan melakukan mediasi kedua belah pihak dan menyarankan agar permasalahan sengketa tanah tersebut diselesaikan dengan cara musyawarah antara ibu Sadan dengan penerima hibah, serta pemberi hibah tanpa melalui lembaga pengadilan. Walaupun tanah tersebut di permasalahan hingga dibawa ke pengadilan, maka harus merujuk kepada surat tentang batas-batas tanah tersebut.

Setelah diadakan musyawarah keduanya sepakat agar penyelesaian tanah tersebut tidak dibawa ke lembaga pengadilan dan sepakat untuk menyesuaikan ukuran tanah sesuai surat atau akta tanah yang sudah dimiliki dan menggantikan tanah yang sudah digarap dengan tanah Dayah yang berukuran kurang lebih 12,3 m².

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah berkas peralihan hak milik selesai dan disetujui oleh pihak pemberi dan

penerima di hadapan notaris dan PPAT, pihak yang melakukan peralihan milik, khususnya hibah, harus langsung melapor ke kantor pertanahan sesuai domisili. Dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah. Penyelesaian sengketa tanah ini diselesaikan dengan cara musyawarah (Mediasi). Penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan sering disebut juga dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dilakukan oleh rekan kampung Serule sebagai Mediator. Adapun hasilnya adalah bahwa tanah yang selama ini dibeli ibu Sadan dan digarapnya merupakan bagian hibah Dayah Sirajuddin Serule. Di pindahkan dan/atau digantikan ke tanah lainnya yang masih tanah dayah di luar tanah hibah yang kemudian menjadi milik ibu Sadan.

B. Saran

Agar pihak Dayah Sirajuddin Serule dan Ibu Sadan segera melakukan pendaftaran tanah ke kantor BPN Kabupaten Aceh Tengah, setelah terlebih dahulu melakukan proses pembuatan akta perdamaian dan akta peralihan hak di depan Notaris dan PPAT.

Suyatna, I. N. (2018). *PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HIBAH WASIAT OLEH PELAKSANA WASIAT*. 3, 157–170.

- Sopamena, R. F. (2022). Alternative Dispute Resolution Dalam Sengketa Bisnis Internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 1. <https://doi.org/10.47268/balobe.v2i1.767>
- Tanah, P., Wilayah, D., Bontang, K., Kecamatan, K., Utara, B., & Ekawati, R. (2009). *Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara*. 13–24.
- The Republic Of Indonesia, G. (1997). PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Icassp*, 21(3), 295–316.
- UU-RI. (2021). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, 086597*, 1–99.
- Wibawanti, E. S. (2013). *Hak atas tanah dan peralihannya: dilengkapi dengan PP No. 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah*. Liberty.

REFERENSI

- Alianur, M. (2022). *IMPLEMENTATION OF HEALTH SERVICES IN CLASS II B TAKENGON PRISON* Mudfar Alianur, Nurlaila, Alena Institut Agama Islam Negeri Takengon. 12(1), 31–43.
- Indonesia, P. (1999). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. *UU No 30 1999*, 41–51.
- Irianto, S. (2017). Metode Penelitian Kualitatif Dalam Metodologi Penelitian Ilmu Hukum. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 32(2), 155. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol32.no2.1339>
- Ros Angesti Anas Kapindha, Salvatia Dwi M, and W. R. F. (2014). Efektivitas dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (ADR) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia. *Private Law*, 2(4), 1–14.
- Sari, I. G. A. P. O. C. M., Wairocana, I. G. N., &