

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH MASYARAKAT ADAT DAYAK

RESOLUTION OF LAND SALE AND PURCHASE DISPUTES WITH THE STATUS OF THE DAYAK TRADITIONAL COMMUNITY LAND CERTIFICATE

Rizky Amanda Putri¹, Analista Oktaviani², Muchammad Ali Ridwan³, Ana Fatmawati⁴

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Raya. Gn. Bahagia, Kec. Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur

E-mail: rizkyamandaa01@gmail.com, listaoktt@gmail.com, aliridwan2303@gmail.com, anafatmawati@uniba-bpn.ac.id

ABSTRAK

Sebagian besar tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat Dayak adalah tanah adat yang belum didaftarkan sehingga bukti kepemilikannya hanya dapat dibuktikan dengan Surat Keterangan Tanah. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisa perihal keabsahan Surat Keterangan Tanah dalam sistem pertanahan nasional, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli tanah berstatus Surat Keterangan Tanah pada masyarakat adat Dayak berikut dengan penyelesaian sengketanya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dimana menggabungkan analisa menggunakan peraturan perundang-undangan dengan praktik pada masyarakat adat Dayak yang begitu kental dengan hukum adatnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Keterangan Tanah sejak dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, "Surat Keterangan Tanah" tidak lagi diakui di dalam undang-undang melainkan digantikan dengan "Surat Pernyataan Tertulis". Dengan tidak diakuinya maka Surat Keterangan Tanah tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai salah satu alat bukti dalam pendaftaran tanah. Faktor yang menyebabkan sengketa jual beli diantaranya adalah minimnya pengetahuan masyarakat adat Dayak tentang ketidakberlakuan Surat Keterangan Tanah sebagai alat bukti pendaftaran tanah disertai dengan maraknya penjualan berulang atas objek tanah yang sama sehingga menyebabkan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Penyelesaian sengketa umumnya dapat dilakukan secara litigasi maupun non litigasi, namun masyarakat adat Dayak menghindari penggunaan jalur litigasi sehingga mereka memanfaatkan Lembaga Adat yang disebut dengan Lembaga Kedadangan yang dipimpin oleh seorang Damang Adat yang bertugas sebagai mediator dalam pelaksanaan musyawarah. Penyelesaian mengutamakan perdamaian sehingga dilakukan secara kekeluargaan namun jika gagal akan dilanjutkan melalui jalur litigasi.

Kata Kunci: Perikatan; Masyarakat Adat; Surat Keterangan Tanah.

ABSTRACT

Most of the land owned by the Dayak indigenous community is customary land that has not been registered so proof of ownership can only be proven by a Land Certificate. This research was conducted to analyze the validity of Land Certificates in the national land system, the factors that cause disputes over the sale and purchase of land with Land Certificate status among the Dayak indigenous community along with the resolution of the disputes. The research method used is empirical juridical which combines analysis using statutory regulations with the practices of the Dayak indigenous community which is very steeped in customary law. The research results show that since the issuance of Circular Letter Number 1756/15.1/IV/2016 concerning Guidelines for the Implementation of Community Land Registration, "Land Certificates" are no longer recognized in the law but have been replaced by "Written Statement Letters". If it is not acknowledged, the Land Certificate no longer has legal force as

Artikel

a form of evidence in land registration. Factors that cause buying and selling disputes include the lack of knowledge of the Dayak indigenous community regarding the invalidity of Land Certificates as proof of land registration accompanied by the rise of repeated sales of the same land objects, causing overlapping ownership of land rights. Dispute resolution can generally be carried out through litigation or non-litigation, but the Dayak indigenous people avoid using litigation so they use a traditional institution called the Kedamaian Institution which is led by a Damang Adat who serves as a mediator in the implementation of deliberations. Settlement prioritizes peace so it is carried out in a friendly manner, but if it fails it will continue through litigation.

Keywords: *Sale And Purchase Agreement; Land Certificat; Indigenous People.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang menjadi objek dari hukum agraria. Tanah sudah sepatutnya dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk mewujudkan kemakmuran rakyat sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Guna melandasi pengaturan mengenai tanah, pemerintah akhirnya merumuskan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Hak menguasai yang dimiliki oleh negara ini juga diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA¹.

Tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai (a) permukaan bumi atau lapisan bumi paling atas; (b) keadaan bumi di suatu tempat; (c) permukaan bumi yang diberi batas; atau (d) bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, cadas, napal, dan sebagainya². Dari pemahaman kebahasaan tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah adalah hamparan permukaan bumi yang berada pada lapisan teratas yang memiliki batas-batas tertentu. Sebagaimana disebutkan di dalam UUD NRI Tahun 1945, tanah dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran tanah, sehingga tanah banyak dimanfaatkan untuk berkebun, bertani, beternak, membangun rumah, dan bangunan lainnya, bahkan dapat dikatakan hampir seluruh kegiatan manusia di muka bumi terjadi di atas tanah.

Pengertian tanah secara normatif juga diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah adalah “bagian dari permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas”³. Tanah yang ada di tanah air memiliki pengaturannya sendiri yang disebut dengan hukum tanah yang menjadi objek dari hukum agraria. Tanah dalam cakupan hukum agraria adalah perihal aspek yuridisnya yang lebih mengarah kepada pengaturan mengenai hak atas tanah. Tanah secara normatif memang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, namun dalam kondisi empiris target untuk mencapai masyarakat yang makmur belum dapat tercapai karena banyak sekali permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan. Berkaca pada banyaknya permasalahan tersebut maka kemudian pemerintah mencanangkan sebuah program yang disebut dengan “Reforma Agraria” yang tujuannya adalah untuk menata kembali struktur penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berkeadilan dan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hal ini disebabkan dulunya tanah Indonesia adalah tanah

¹ Santoso Urip, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015).

² Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Kamus Pusat Bahasa Depdiknas, 2008).

³ Waskito and H Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019).

Artikel

bekas jajahan Belanda dan/atau berada di bawah kekuasaan kerajaan setempat sehingga peralihan kepemilikannya menjadi simpang siur dan tidak jelas.

Hak atas tanah dapat beralih kepada orang lain melalui perikatan jual beli. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan denganmana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”. Tanah merupakan salah satu objek yang dapat diperjual belikan yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris. Ketika terjadi perikatan jual beli, pemilik tanah akan menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pembeli akan melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan harga di dalam perjanjian. Pada tanah-tanah adat termasuk tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat Dayak kebanyakan belum memiliki sertifikat tanah sehingga yang diserahkan ketika terjadi jual beli tanah adalah Surat Keterangan Tanah (SKT). Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan sebuah surat yang menyatakan riwayat kepemilikan suatu tanah dimana SKT menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penerbitan sertifikat tanah⁴.

SKT berfungsi sebagai salah satu alat bukti yang menunjukkan kepemilikan tanah agar dapat diterbitkan sertifikat tanah yang menjadi bukti kepemilikan sah hak milik atas tanah. Namun sayangnya pasca dikeluarkannya Surat Edaran Menteri ATR/BPN No. 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, SKT tidak bisa dijadikan alat bukti kepemilikan tanah lagi sehingga SKT sudah tidak memiliki kedudukan hukum di dalam epraturan perundang-undangan. Hal inilah yang menjadi latar belakang terjadinya sengketa dalam jual beli tanah berstatus SKT. Pembeli yang telah melakukan pembayaran, tahap selanjutnya yang mereka lakukan adalah mendaftarkan tanah tersebut agar mendapatkan sertifikat tanah. Namun sayangnya akibat minimnya pengetahuan masyarakat adat Dayak mengenai ketidak berlakuan SKT menimbulkan permasalahan hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian sederhana yang membahas mengenai status hukum dari SKT dalam sistem pertanahan nasional Indonesia setelah diberlakukannya UUPA, kemudian faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli terkait tanah yang berstatus SKT, berikut dengan penyelesaian sengketa tersebut yang biasanya dilakukan menurut ketentuan hukum adat yang berlaku bagi masyarakat adat Dayak.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari identifikasi permasalahan yang telah dikemukakan pada latar belakang sebelumnya, terdapat tiga rumusan masalah yang akan dibahas lebih lanjut melalui penelitian kali ini yaitu diantaranya:

1. Bagaimana keabsahan surat keterangan tanah dalam sistem pertanahan nasional?
2. Bagaimana sengketa jual beli tanah berstatus surat keterangan tanah dapat terjadi pada masyarakat adat Dayak?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah berstatus surat keterangan tanah pada masyarakat adat Dayak?

C. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang menggabungkan konsep analisa dari kacamata peraturan perundang-

⁴ Dede Suryanto, “DINAMIKA PELAKSANAAN HUKUM ADAT DAYAK NGAJU DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KALIMANTAN TENGAH,” *Vyavahara Duta* 19, no. 1 (2024): 68–76.

undangan dengan konsep kejadian empiris pada masyarakat. Penelitian jenis ini dilakukan dengan cara melakukan observasi dan menggambarkan data-data atau fakta-fakta hukum di lapangan untuk kemudian dikomparasikan dengan studi kepustakaan yang dilakukan secara bersamaan. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dimana merupakan suatu metode yang berfungsi diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum seperti yang dilakukan pada penelitian ini, kesimpulan hanya akan berlaku bagi masyarakat adat Dayak karena setiap masyarakat adat akan memiliki aturan hukum adatnya masing-masing. Dalam penelitian ini, data empiris yang digunakan melalui wawancara dengan tokoh masyarakat dan studi kepustakaan sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian ini.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan akan menggunakan peraturan perundang-undangan yang sifatnya tertulis sebagai pisau analisa, sementara pendekatan kasus akan menilai dari segi empiris keberlakuan suatu peraturan tertulis. Dalam penelitian ini akan dilihat kesinambungan antara keberlakuan hukum adat dengan hukum nasional dalam menyelesaikan suatu sengketa hukum. Kemudian mengenai data yang digunakan, pada penelitian kali ini menggunakan data sekunder yang sumbernya dibagi lagi menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber hukum primer berasal dari peraturan perundang-undangan seperti KUHPperdata, bahan hukum sekunder berasal dari buku, artikel, jurnal, atau hasil penelitian sebelumnya, dan bahan hukum tersier berasal dari kamus hukum maupun kamus bahasa.

Sampel dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa seperti masyarakat adat, tokoh adat, pembeli tanah, pejabat pembuat SKT dan mediator adat yang menangani sengketa. Dalam hal ini juga menggunakan dokumen yang terkait seperti SKT, bukti jual belinya, serta keputusan penyelesaian sengketa dari lembaga adat atau pemerintah. Lokasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah desa-desa yang menganut hukum adat Dayak.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian kali ini adalah kajian kepustakaan yang dilakukan dengan mengumpulkan data yang sifatnya tertulis. Setelah data-data terkumpul melalui metode kajian pustaka, maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisa data dengan cara analisis deskriptif dimana analisa akan dilakukan secara menyeluruh, kritis, dan mendalam terkait permasalahan yang dianalisa, baru langkah terakhir adalah menarik kesimpulan.

D. Tinjauan Pustaka

1. Perikatan Jual Beli

Istilah perikatan dan perjanjian sering dianggap sama oleh masyarakat namun sebenarnya perikatan memiliki cakupan yang lebih luas jika dibandingkan dengan perjanjian dimana perjanjian merupakan salah satu bagian dari perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPperdata, suatu perikatan dapat lahir karena persetujuan maupun undang-undang. Perikatan yang lahir karena persetujuan disebut dengan perjanjian. Pengertian mengenai perjanjian kemudian diatur dalam Pasal 1313 KUHPperdata yang menyatakan bahwa “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Terdapat beberapa ahli hukum yang kemudian mengemukakan pendapatnya mengenai definisi perjanjian. Hofmann menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih sebagai subjek hukum di dalamnya yang secara sepakat memberikan beberapa kewajiban antara yang satu dengan yang lain beserta cara-cara yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kewajiban tersebut. Namun ada juga perikatan yang salah satu pihak

menentukan kewajiban sementara pihak lain memiliki kedudukan untuk melakukan kewajiban tersebut dengan keuntungan yang ia dapatkan⁵.

Kemudian Subekti menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang mengikat dua pihak atau lebih dimana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut atau merumuskan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak lain dan pihak lain tersebut harus memenuhi kewajiban yang dimilikinya⁶. Terakhir, Vollmar menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum dimana kreditur dapat memaksakan pemenuhan prestasi terhadapnya yang bahkan dapat meminta bantuan hakim apabila debitur melakukan wanprestasi. Dari beberapa pengertian yang telah disampaikan di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum yang timbul di antara dua pihak atau lebih karena adanya kesepakatan diantara keduanya dimana salah satu pihak berhak menuntut suatu kewajiban atau prestasi dari pihak lainnya dan pihak lainnya harus memenuhi kewajiban tersebut.

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan denganmana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”. Dari pasal tersebut dapat dilihat bahwa terdapat dua prestasi yang harus dipenuhi yaitu penjual menyerahkan barang dan pembeli menyerahkan uang sebagai pembayaran atas barang tersebut. Mengingat jual beli termasuk sebagai perikatan yang terjadi karena persetujuan maka jual beli hanya akan terjadi setelah adanya kata “sepakat” diantara kedua belah pihak. Hal ini berjalan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdota yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

2. Surat Keterangan Tanah

Surat Keterangan Tanah merupakan salah satu bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa SKT dapat digunakan sebagai alat bukti dalam rangka pengurusan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama. SKT berisi riwayat kepemilikan tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut yang dimiliki oleh pemohon pendaftaran tanah dengan tujuan untuk membuktikan bahwa tanah yang hendak didaftarkan adalah benar tanah yang berada di bawah kepemilikannya. Bisa dikatakan bahwa SKT adalah salah satu bukti yang dimiliki oleh pemilik tanah dalam rangka permohonan penerbitan sertifikat tanah.

Namun sejak dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, “Surat Keterangan Tanah” tidak lagi diakui di dalam undang-undang melainkan digantikan dengan “Surat Pernyataan Tertulis”. SKT sendiri dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah sebagai pihak yang berwenang untuk menyatakan riwayat kepemilikan tanah tersebut sebagai proses mendapatkan hak milik atas tanah, namun setelah dikeluarkannya Surat Edaran tersebut maka SKT akan digantikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik.

⁵ L.C Hoffman, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Jakarta: Putra Abardin, 1999).

⁶ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996).

Pasal 97 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berfokus pada penghapusan surat keterangan tanah, yang memberikan dampak yang signifikan bagi para pemilik hak atas tanah serta praktik agraria di Indonesia.⁷

3. Masyarakat Adat

Keberadaan masyarakat adat di Indonesia diakui oleh UUD NRI Tahun 1945 yang dalam Pasal 18B ayat (2) menyatakan bahwa “negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip-prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Itu artinya masyarakat adat menjadi satu kesatuan dengan masyarakat pada umumnya dan memiliki hak serta kewajiban yang sama sebagai warga negara Indonesia. Keberadaan masyarakat adat juga diakui di dalam beberapa peraturan perundang-undang lainnya seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, UU No. 23 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan juga peraturan perundang-undangan lainnya.

Masyarakat adat sering disebut juga dengan masyarakat tradisional dimana pada umumnya masyarakat adat sangat patuh kepada hukum adat dan kebiasaan adat lainnya dan apabila aturan baik tertulis maupun tidak tertulis tersebut dilanggar, pelanggar akan mendapatkan sanksi adat dari ketua adat atau penguasa adat⁸. Masyarakat adat memiliki rasa solidaritas yang sangat tinggi sehingga seringkali mereka menolak budaya-budaya baru yang masuk dari masyarakat pendatang. Pengelolaan sumber daya yang dimiliki oleh wilayahnya juga akan digunakan sebaik-baiknya untuk kepentingan masyarakat bersama.

Masyarakat adat Dayak adalah penduduk asli di Pulau Kalimantan yang keberadaannya tersebar merata di seluruh provinsi di Kalimantan, namun fokus penelitian kali ini adalah masyarakat Dayak yang ada di Kalimantan Tengah. Masyarakat adat Dayak merupakan salah satu komunitas adat yang masih memegang teguh hukum adat bahkan memiliki agama asli yang lahir dari nenek moyang mereka. Masyarakat Dayak memiliki kepercayaan terhadap benda-benda ghaib seperti batu-batuan, pohon, tanaman, dan bahkan ada yang percaya bahwa mereka memiliki kekuatan ghaib seperti *jubata* dan *batara*.

II. PEMBAHASAN

A. Keabsahan Surat Keterangan Tanah dalam Sistem Pertanahan Nasional

Surat Keterangan Tanah (SKT) merupakan sebuah surat yang menyatakan riwayat kepemilikan suatu tanah dimana SKT menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penerbitan sertifikat tanah. Dasar hukum pengaturan mengenai SKT diatur dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahuluannya, dengan syarat:

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

⁷ Ardiansyah Ardiansyah, “Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah,” *Proceeding APHTN-HAN 2*, no. 1 (2024): 1–36.

⁸ Djamanat Samosir, *Hukum Adat Indonesia* (Medan: CV Nuansa Aulia, 2013).

- b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”.

Melalui pasal tersebut dapat dipahami bahwa SKT merupakan bukti kepemilikan atas tanah pada tahap awal dalam rangka pengurusan sertifikat tanah⁹. Sebelum dilakukan pembaharuan terkait PP Pendaftaran Tanah, pengaturan mengenai SKT telah diatur dalam Pasal 18 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa “Surat Keterangan Tanah adalah surat keterangan yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah berdasarkan berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat, kemudian dikuatkan oleh camat yang berisikan keterangan tentang pembuktian hak atas tanah adat yang belum terdaftar, sehubungan tanah tersebut akan dialihkan atau akan diajukan permohonan haknya”.

Pasal tersebut mengidikasikan bahwa SKT memiliki kedudukan hukum persis di bawah sertifikat tanah perihal keabsahan pembuktian kepemilikan atas tanah. Sahnya kedudukan SKT di mata hukum diperkuat dengan pengaturan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a) Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
- 1) Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
 - 2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b) Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14”.

Kemudian dikeluarkanlah Surat Edaran Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat yang dalam instruksinya menyebutkan bahwa “Dalam hal dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau sama sekali tidak mempunyai dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan tanah agar dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad

⁹ Sri Wahyuni Siagian, “KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH PASCATERBITNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997,” *Jurnal Notarius: Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* 1, no. 2 (2022): 347–57.

Artikel

baik dari yang bersangkutan”. Frasa “Surat Keterangan Tanah” tidak lagi diakui di dalam undang-undang melainkan digantikan dengan “Surat Pernyataan Tertulis”. SKT sendiri dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah sebagai pihak yang berwenang untuk menyatakan riwayat kepemilikan tanah tersebut sebagai proses mendapatkan hak milik atas tanah, namun setelah dikeluarkannya Surat Edaran tersebut maka SKT akan digantikan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik¹⁰.

Pengaturan yang demikian nyatanya telah dipertegas melalui Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Surat Keterangan Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi, Surat Keterangan Desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah”.

Melalui pengaturan di dalam pasal tersebut dapat dipahami bahwa SKT sudah tidak memiliki kedudukan hukum apapun di dalam peraturan perundang-undangan sehingga keberadaannya tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti yang sah perihal pembuktian kepemilikan hak atas tanah sebelum diterbitkannya sertifikat tanah.

B. Sengketa Jual Beli Tanah Berstatus Surat Keterangan Tanah

Menindaklanjuti pembahasan sebelumnya yang menyatakan bahwa SKT sudah tidak memiliki kedudukan hukum apapun dalam undang-undang sehingga jelas tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti, akan dibahas lebih lanjut perihal keberlakuan ketentuan tersebut. SKT memang dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria diterbitkan karena SKT pada saat itu merupakan surat pajak hasil bumi, namun setelah UUPA diterbitkan SKT bukan lagi sebagai alat bukti yang sah atas tanah karena alah bukti kepemilikan yang sah hanyalah sertifikat tanah yang didapatkan melalui proses pendaftaran tanah. SKT hanya digunakan sebagai surat keterangan objek atas tanah. SKT masih dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan namun sifatnya hanya sebagai alat bukti pendukung dalam bentuk surat bukti¹¹. Fungsinya tentu untuk menyatakan bahwa selama bertahun-tahun tanah memang berada di bawah kepemilikan pemilik. Namun sayangnya masyarakat adat Dayak kurang memahami pengaturan tersebut dan menganggap bahwa SKT masih merupakan alat bukti yang sah kepemilikan tanah yang nantinya tanah masih bisa didaftarkan dan memperoleh sertifikat tanah. Hal inilah yang melatarbelakangi terjadinya banyak sengketa jual beli atas tanah berstatus Surat Keterangan Tanah.

Jual beli merupakan sebuah perjanjian yang terjadi akibat lahirnya sebuah kesepakatan diantara para pihak dimana satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang sementara pihak lainnya wajib untuk membayar barang sesuai dengan harga yang telah disepakati. Perikatan jual beli sendiri diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Pembeli harus melakukan tuntutan terlebih dahulu kepada penjual biasanya mengenai harga yang ditawarkan baru kemudian penjual menyatakan diri untuk sepakat atau

¹⁰ Muhammad Doifullah Fachriza and Susilowati Suparto Dajaan, “KEKUATAN SKT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA BERDASARKAN UUPA DAN PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH,” *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 2 (2020): 321–38.

¹¹ Yosep Surya Ditama Sibrani, “KAJIAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI AWAL HAK MILIK ATAS TANAH,” *Lex Privatum* 11, no. 4 (2023): 1–13.

Artikel

tidak dengan harga yang diinginkan oleh pembeli. Jika kedua belah pihak telah sepakat maka pembeli harus menyerahkan uang sebagai bentuk pembayaran atas barang dan penjual wajib untuk menyerahkan barang kepada pembeli. Kewajiban inilah yang disebut dengan prestasi. Dalam perikatan jual beli berlaku asas konsensualisme yaitu dimana perjanjian yang terjadi diantara kedua belah pihak bersifat mengikat setelah adanya kata sepakat.

Pengertian mengenai perikatan jual beli juga dikemukakan oleh Salim H.S yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli dimana penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli dan pembeli berhak untuk menerima objek jual beli serta wajib untuk membayar objek tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati. Berdasarkan pengertian tersebut terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk terjadinya perikatan jual beli yaitu sebagai berikut:

- a) Adanya subjek hukum yang mencakup penjual dan pembeli;
- b) Adanya kesepakatan antara subjek hukum dimana meliputi kesepakatan objek dan harga objek jual beli tersebut;
- c) Adanya hak dan kewajiban yang timbul setelah terjadinya kesepakatan dimana pihak penjual wajib untuk menyerahkan barang dan berhak menerima pembayaran, disisi lain sebagai bentuk timbal balik pembeli wajib melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima barang yang menjadi objek di dalam perikatan jual beli.

Selayaknya sebuah perjanjian pada umumnya, perikatan jual beli juga harus mengikuti aturan di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai syarat sah suatu perjanjian dimana diatur bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang”.

Berikut adalah penjelasan dari masing-masing persyaratan jika dikaitkan dengan jual beli tanah yang berstatus Surat Keterangan Tanah pada masyarakat adat Dayak:

1. Kesepakatan Para Pihak

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sepakat diartikan sebagai “setuju”; “semufakat”; “sependapat”. Sepakat di sini dapat diartikan adanya suatu persesuaian paham dan kehendak yang ingin dicapai oleh pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian, sehingga mereka akan menjadi sama dengan satu sama lain. Apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak juga merupakan kehendak yang diinginkan oleh pihak lainnya, meskipun misalnya kehendak tersebut tidak sama namun kehendak tersebut dapat saling melengkapi karena bersifat timbal balik antara kehendak yang satu dengan kehendak yang lainnya. Pemisalan hubungan timbal baliknya adalah dalam perjanjian jual beli, maka si penjual memiliki kehendak untuk mendapatkan sejumlah uang, sedangkan pembeli memiliki kehendak untuk mendapatkan barang yang dijual, sehingga pemahaman kesepakatan tidak harus selalu adanya kehendak yang sama, melainkan kehendak dapat pula bersifat timbal balik. Poin pentingnya adalah harus ada persesuaian kehendak. Unsur kesepakatan terdiri atas adanya penawaran dan permintaan. Dalam kasus jual beli tanah, kesepakatan akan terjadi jika penjual tanah menawarkan tanahnya dan pembeli menerima penawaran tersebut beserta membicarakan perihal kesepakatan harga sehingga kedua belah pihak sepakat bahwa tanah dengan status SKT tersebut akan dijual kepada pembeli dengan harga tertentu.

2. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan berasal dari kata dasar “cakap” yang mana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia artinya “sanggup melakukan sesuatu”; “mampu”; “dapat”. Sedangkan kecakapan sendiri memiliki arti kemampuan; kesanggupan; kepandaian atau kemahiran

dalam mengerjakan sesuatu. Dalam ketentuan hukum, orang yang cakap dikategorikan sebagai orang yang telah beranjak dewasa dan memiliki akal sehat. Selama orang telah memasuki usia 21 tahun atau sudah menikah maka dapat dikategorikan sebagai manusia dewasa dan ketika perjanjian jual beli tanah berstatus SKT tersebut dilakukan oleh dua orang dewasa dan memiliki akal sehat maka jual beli tanah tersebut telah memenuhi rumusan unsur kedua.

3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu

Dalam hal ini dapat diartikan bahwa suatu perjanjian harus terdapat objek yang diatur di dalamnya, sekurang-kurangnya objek tersebut merupakan benda yang sifatnya akan ada di masa depan atau ada pada saat perjanjian dilakukan. Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian, yang dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a) Objek yang akan ada kecuali warisan, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung;
- b) Objek yang dapat diperdagangkan dalam hal ini barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian;
- c) Barang yang akan datang yang dapat ditentukan jenisnya.

Dalam perjanjian jual beli tanah, yang menjadi objek perjanjian adalah tanah yang jelas memiliki bentuk yang konkret dan termasuk suatu hal yang dapat diperdagangkan.

4. Suatu Sebab yang Tidak Terlarang

Sebab yang dimaksud disini diatur dalam Pasal 1336 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum". Perjanjian jual beli dengan objek tanah bukan merupakan suatu hal yang melanggar undang-undang ataupun kepentingan umum dikarenakan jual beli saja diatur di dalam KUHPerdara sebagai salah satu jenis perikatan yang timbul akibat adanya kesepakatan.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perikatan jual beli yang terjadi adalah perikatan jual beli yang sah karena syarat-syarat sah perjanjian telah terpenuhi. Perikatan yang sah sayangnya tidak diimbangi dengan bukti legalitas yang kuat dimana memang tanah telah diserahkan kepada penjual kepada pembeli dan pembeli telah melakukan pembayaran atas tanah yang dibelinya namun hak kepemilikan atas tanah tersebut belum beralih kepada pembeli sekalipun tanah telah berada di bawah kekuasaan pembeli. Hak milik atas tanah baru akan beralih dari penjual kepada pembeli setelah penjual melakukan "penyerahan yuridis" yang diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan pejabat yang berwenang yang kemudian dikenal dengan istilah akta "balik nama". SKT ini digunakan sebagai salah satu surat yang diperlukan untuk mengurus akta balik nama dalam undang-undang disebut dengan Akta Jual Beli Tanah (AJB). Pengertian mengenai AJB diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain". SKT yang sudah tidak memiliki kedudukan hukum tentu tidak memenuhi syarat untuk mengurus AJB sehingga dengan demikian hak kepemilikan atas tanah belum bisa dikatakan telah beralih¹².

Namun minimnya pengetahuan masyarakat adat Dayak perihal keberlakuan SKT menjadi sumber sengketa dari perikatan jual beli tanah tersebut. Pemilik tanah yang membeli tanah dengan status Surat Keterangan Tanah hanya mengetahui bahwa nantinya SKT dapat dijadikan alat bukti atau persyaratan untuk mengurus sertifikat tanah yang merupakan alat bukti

¹² Muhammad Nadzir and Suwani, "KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH," *Jurnal De Facto* 4, no. 1 (2017): 49–70.

kepemilikan yang sah atas tanah. Namun pada kondisi empiris, pemilik tanah tetap tidak bisa mengajukan pendaftaran tanah hanya dengan bekal sebuah SKT. Anggapan masyarakat mengenai cukupnya kepemilikan SKT sebagai alat bukti untuk mengajukan pendaftaran tanah justru mengarahkan masyarakat kepada kesalah pahaman yang berujung tanah yang mereka miliki sama sekali tidak memiliki alat bukti kepemilikan yang sah. Tentu kondisi yang demikian sangat merugikan masyarakat adat Dayak.

Masyarakat yang memiliki permasalahan hukum demikian umumnya akan lebih memilih untuk tidak mendaftarkan tanah miliknya sama sekali. Tindakan yang demikian jelas justru mendatangkan kerugian bagi pihak masyarakat karena mereka sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum apapun jika suatu hari nanti tanah miliknya bersengketa dengan pihak lainnya. Masyarakat Dayak tidak memiliki alat bukti yang sah yang menunjukkan bahwa tanah tersebut berada di bawah kepemilikannya sehingga sangat rentan terjadi sengketa perikatan jual beli lainnya misalnya pengakuan sepihak lahan tanah, penerbitan sertifikat ganda, perebutan wilayah, maupun penggunaan tanah oleh pihak lain yang tidak berwenang¹³.

SKT sendiri merupakan surat yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Lurah yang berisi riwayat kepemilikan tanah selama 20 (dua puluh) tahun kebelakang atau lebih. Sengketa lainnya yang timbul dari adanya perikatan jual beli tanah berstatus SKT adalah masyarakat adat Dayak kebanyakan melangsungkan suatu perjanjian jual beli secara lisan karena memang menurut syarat sah perjanjian tidak ada pasal yang mengatur bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis. Hal pokok yang diharuskan ada adalah pernyataan “sepakat” dari para pihak yang melakukan transaksi jual beli. Tidak adanya bukti perjanjian tertulis bahwa telah terjadi jual beli tanah semakin memperburuk kondisi masyarakat yang hanya memiliki SKT sebagai alat bukti kepemilikan tanah karena SKT sudah tidak diakui secara hukum sehingga tanah tidak memiliki dasar hukum kepemilikan yang sah kemudian ditambah dengan tidak adanya perjanjian jual beli secara tertulis jelas akan semakin memperburuk keadaan.

C. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Berstatus Surat Keterangan Tanah

Terikat dengan hukum yang berlaku menuntut masyarakat untuk menyelesaikan segala sengketa dengan berdasar pada hukum juga. Setiap orang tentu memiliki kepentingannya masing-masing yang mana setiap orang juga berhak memperjuangkan kepentingannya. Benturan kepentingan inilah yang dapat menimbulkan sebuah sengketa hukum¹⁴. Apabila terjadi perbedaan kepentingan dan sukar ditemukan jalan tengahnya, maka akan terjadi sebuah sengketa hukum yang mau tidak mau melibatkan pihak ketiga di dalam penyelesaiannya. Baik penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi maupun litigasi sama-sama membutuhkan peran pihak ketiga di dalamnya untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Jika untuk perkara yang diselesaikan melalui jalur non litigasi akan membutuhkan seorang arbiter maupun mediator, maka untuk sengketa yang diselesaikan melalui jalur litigasi, perkaranya akan diperiksa dan diputus oleh majelis hakim yang berwenang¹⁵.

Sengketa hukum dapat terjadi dalam segala aspek hukum mulai dari hukum pidana, perdata, ekonomi, tata usaha negara, administrasi negara, maupun hukum internasional yang mana masing-masing jenis hukum memiliki prosedur beracaranya masing-masing. Salah satu sengketa yang banyak terjadi di dalam masyarakat Indonesia adalah sengketa hukum perdata.

¹³ Deswita, “PENYELESAIAN HUKUM MENGENAI ORANG YANG MENJUAL TANAH ADAT TANPA PERSETUJUAN DARI MASYARAKAT ADAT,” *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT* 12, no. 3 (2024): 1–13.

¹⁴ Daniel Kuntjoro Budiman, “SENGKETA WARISAN PERUSAHAAN PERORANGAN BERUBAH MENJADI PERUSAHAAN BERBADAN HUKUM,” *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 198–212.

¹⁵ Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012).

Artikel

Indonesia sendiri merupakan negara yang menganut dualisme hukum dimana hukum yang berlaku tidak hanya datang dari satu sumber hukum saja melainkan dari berbagai sumber seperti hukum perdata barat, hukum perdata adat, dan hukum perdata Islam yang semuanya memiliki aturannya masing-masing.

Keberlakuan hukum adat pertama kali di Indonesia diperkenalkan oleh Snouck Hourgronje dalam bukunya yang berjudul *De Atjehers*. Beliau merupakan seorang ahli hukum berkebangsaan Belanda. Hukum adat merupakan hukum yang mencerminkan kepribadian dan jiwa bangsa dimana aturan-aturan hukum adat begitu melekat dengan nilai-nilai yang telah mereka yakini sejak nenek moyang dan berlaku secara turun temurun sehingga terjaga keasliannya. Hukum adat jika dikaitkan dengan bidang perdata maka dapat dimaknai sebagai hukum adat yang khusus mengatur mengenai hubungan privat yang terjadi antara orang perseorangan dan badan hukum adat.

Salah satu masyarakat adat yang terkenal memiliki aturan adat yang terbilang masih murni dan kental adalah masyarakat adat Dayak. Masyarakat adat Dayak hidup di sebagian besar Provinsi Kalimantan Tengah, bahkan keberlakuan hukum adat masyarakat Dayak diakui oleh pemerintah daerah setempat dan beberapa diadopsi menjadi salah satu sumber hukum bagi pembentukan peraturan daerah. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa penyelesaian sengketa suatu permasalahan hukum dapat dilakukan melalui proses litigasi dan non litigasi dimana proses non litigasi terlebih dahulu diupayakan dan jika tidak berhasil mencapai perdamaian maka proses litigasi melalui pengadilan menjadi satu-satunya sarana penyelesaian sengketa.

Hal yang demikian juga diterapkan oleh masyarakat adat Dayak dimana mereka memilih untuk menghindari penyelesaian perkara melalui jalur pengadilan karena masyarakat adat Dayak menganggap bahwa berperkara di pengadilan akan memakan banyak biaya dan juga menguras waktu belum lagi keterlibatan banyak pihak yang membuat sengketa terasa semakin rumit. Berkaca pada kondisi yang demikian maka solusi penyelesaian terbaik menurut masyarakat adat Dayak adalah melalui lembaga adat.

Penyelesaian sengketa tanah adat dalam berbagai komunitas di Indonesia ini bervariasi, dengan beberapa komunitas mengutamakan penyelesaian melalui jalur adat (non-litigasi) seperti mediasi dan musyawarah, sementara yang lain mungkin menggunakan jalur litigasi atau kombinasi keduanya. Komunitas yang memiliki tradisi kuat dalam penyelesaian sengketa adat ini seringkali lebih memilih cara non-litigasi, karena dianggap sesuai dengan nilai-nilai local dan menjaga harmonis social.

Lembaga adat merupakan suatu lembaga yang berfungsi sebagai forum penyelesaian sengketa yang keberadaannya diakui oleh masyarakat adat Dayak dimana setiap keputusan yang diambil selalu mempertimbangkan kepentingan dan nilai-nilai yang diamini oleh masyarakat adat Dayak. Lembaga adat menjadi suatu wadah bagi masyarakat untuk mendapatkan keadilan atas kasus hukum yang mereka hadapi. Legalisasi lembaga adat ini kemudian dituangkan melalui Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 16 Tahun 2008 tentang Kelembagaan Adat Dayak di Kalimantan Tengah.

Dalam Pasal 1 angka 18 diatur pengertian mengenai Kelembagaan Adat Dayak yang menyatakan bahwa “Kelembagaan Adat Dayak adalah organisasi kemasyarakatan, baik yang sengaja dibentuk maupun yang secara wajar telah tumbuh dan berkembang bersamaan dengan sejarah Masyarakat Adat Dayak dengan wilayah hukum adatnya, serta berhak dan berwenang untuk mengatur, mengurus, dan menyelesaikan berbagai permasalahan kehidupan dengan mengacu kepada adat-istiadat, kebiasaan-kebiasaan dan hukum adat Dayak”.

Dalam kasus sengketa terkait jual beli tanah berstatus Surat Keterangan Tanah yang biasanya berupa kepemilikan yang tumpang tindih, masyarakat adat Dayak merasa bahwa

Artikel

penyelesaian masalah melalui jalur pengadilan hanya akan membuang uang dan waktu, belum lagi prosesnya yang panjang dan rumit sehingga untuk mendapatkan keadilan atas kepemilikan tanah yang mereka miliki, mereka lebih memilih untuk menyelesaikan permasalahan melalui lembaga adat.

Hal ini sejalan dengan kondisi masyarakat adat Dayak yang masih berpegang teguh pada nilai-nilai kebudayaan yang ada sehingga penyelesaian sengketa dilakukan dengan merujuk pada hukum adat setempat. Sebagaimana disebutkan pada sub-bab sebelumnya bahwa risiko dari kepemilikan tanah berstatus SKT adalah adanya tumpang tindih kepemilikan. SKT adalah surat yang dikeluarkan oleh pihak Kepala Desa/Kelurahan yang pencatatannya juga masih dilakukan secara manual sehingga sangat memungkinkan terjadinya kesalahan dalam hal penerbitan SKT, belum lagi SKT sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan kepemilikan tanah. Hal yang demikian tentu akan mendatangkan kerugian bagi masyarakat adat jika tidak segera ditemukan solusi penyelesaian sengketanya.

Melanjutkan apa yang disebutkan sebelumnya bahwa masyarakat adat Dayak lebih suka untuk menyelesaikan permasalahan melalui jalur non litigasi yaitu kelembagaan adat Dayak. Kelembagaan adat Dayak memiliki tingkatannya sendiri mulai dari tingkat nasional hingga tingkat desa/kelurahan. Khusus pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah berstatus SKT ini diselesaikan oleh Lembaga Keadaman yang merupakan Kelembagaan Adat Dayak yang berkedudukan di tingkat kecamatan.

Pengertian mengenai Keadaman diatur dalam Pasal 1 angka 25 Perda Kalimantan Tengah No. 16 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa “Keadaman adalah suatu Lembaga Adat Dayak yang memiliki wilayah adat, kesatuan masyarakat adat, dan hukum adat dalam wilayah Provinsi Kalimantan Tengah yang terdiri dari himpunan beberapa desa/kelurahan/kecamatan/kabupaten dan tidak dapat dipisah-pisahkan”. Lembaga Keadaman yang dipimpin oleh seorang Damang Kepala Adat. Pengertian mengenai Damang diatur dalam Pasal 1 angka 24 Perda Kalimantan Tengah No. 16 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa “Damang Kepala Adat adalah pimpinan adat dan Ketua Kerapatan Mantir Perdamaian Adat tingkat kecamatan yang berwenang menegakkan hukum adat Dayak dalam suatu wilayah adat yang pengangkatannya berdasarkan hasil pemilihan oleh para kepala desa/kelurahan, para ketua Badan Permasyarakatan Desa, Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan, para mantir adat kecamatan, para Ketua Kerapatan Mantir Adat Perdamaian desa/kelurahan yang termasuk dalam wilayah keadaman tersebut”.

Damang Kepala Adat sendiri memiliki beberapa tugas yang disebutkan dalam Pasal 8 Perda Kalimantan Tengah No. 16 Tahun 2008 yang menyebutkan bahwa “Damang Kepala Adat bertugas:

- a) menegakkan hukum adat dan menjaga wibawa lembaga adat Keadaman;
- b) membantu kelancaran pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila diminta oleh pejabat yang berwenang;
- c) menyelesaikan perselisihan dan atau pelanggaran adat, dimungkinkan juga masalah-masalah yang termasuk dalam perkara pidana, baik dalam pemeriksaan pertama maupun dalam sidang penyelesaian terakhir sebagaimana lazimnya menurut adat yang berlaku;
- d) berusaha untuk menyelesaikan dengan cara damai jika terdapat perselisihan intern suku dan antara satu suku dengan suku lain yang berada di wilayahnya;
- e) memberikan pertimbangan baik diminta maupun tidak diminta kepada pemerintah daerah tentang masalah yang berhubungan dengan tugasnya;
- f) memelihara, mengembangkan, dan menggali kesenian dan kebudayaan asli daerah serta memelihara benda-benda dan tempat-tempat bersejarah warisan nenek moyang;

- g) membantu pemeriksaan daerah dalam mengusahakan kelancaran pelaksanaan pembangunan di segala bidang, terutama bidang adat istiadat, kebiasaan-kebiasaan dan hukum adat;
- h) mengukuhkan secara adat apabila diminta oleh masyarakat adat setempat para pejabat publik dan pejabat lainnya yang telah dilantik sebagai penghormatan adat;
- i) dapat memberikan kedudukan hukum menurut hukum adat terhadap hal-hal yang menyangkut adanya persengketaan atau perkara perdata adat jika diminta oleh pihak yang berkepentingan;
- j) menyelenggarakan pembinaan dan pengembangan nilai-nilai adat Dayak, dalam rangka memperkaya, melestarikan, dan mengembangkan kebudayaan nasional pada umumnya dan kebudayaan Dayak pada khususnya;
- k) mengelola hak-hak adat, harta kekayaan adat atau harta kekayaan Kedamaian untuk mempertahankan bahkan meningkatkan kemajuan dan taraf hidup masyarakat ke arah yang lebih baik;
- l) menetapkan besarnya uang sidang, uang meja, uang komisi, uang jalan, dan lap tunggal dalam rangka pelayanan/penyelesaian kasus dan atau sengketa oleh Kerapatan Mantir Perdamaian Adat baik tingkat kecamatan maupun tingkat desa/kelurahan”.

Penyelesaian sengketa jual beli tanah berstatus SKT pada masyarakat adat Dayak dilakukan dengan mengutamakan prinsip kekeluargaan dimana keputusan akhirnya bukan lagi mengenai pihak mana yang mana dan pihak mana yang kalah, melainkan lebih kepada mencari jalan tengah yang tidak merugikan kedua belah pihak atau hanya memberikan keberuntungan bagi salah satu pihak saja¹⁶.

Keputusan yang dirumuskan secara bersama-sama tentu akan lebih mudah dijalankan oleh pihak yang bersengketa sehingga upaya ini sekaligus mencegah sengketa yang sama di kemudian hari. Penyelesaian sengketa jika dilakukan melalui jalur pengadilan dianggap hanya akan menimbulkan rasa dendam dan permusuhan akibat kemenangan salah satu pihak sehingga penyelesaian secara musyawarah menjadi solusi penyelesaian terbaik. Damang Kepala Adat akan memimpin jalannya musyawarah tersebut dengan mendatangkan lagi kedua belah pihak yang bersengketa sekaligus Damang bertindak sebagai mediator.

Selain mahalnya biaya proses pengadilan dan membutuhkan jangka waktu yang lebih lama, alasan pengutamaan penyelesaian sengketa dilakukan melalui musyawarah adalah adanya kekerabatan yang dekat antar masyarakat. Masyarakat adat Dayak yang tinggal dalam satu wilayah umumnya masih terikat dalam ikatan darah persaudaraan sehingga memang sebisa mungkin mereka menghindari untuk menggugat saudaranya sendiri ke pengadilan karena hanya akan merusak tali silaturahmi keluarga.

Penyelesaian sengketa jual beli tanah berstatus SKT ini dilakukan dengan berdasar pada ketentuan hukum adat yang berlaku yang mana bersumber dari kebiasaan-kebiasaan adat terdahulu maupun perjanjian tertulis masyarakat adat. Kebiasaan-kebiasaan adat dituliskan dalam bentuk 96 Perjanjian Tumbang Anoi yang hingga saat ini masih dijaga keasliannya dan menjadi salah satu dasar hukum adat yang berlaku bagi masyarakat adat Dayak. Pertama-tama, keaslian mengenai SKT harus ditelusuri terlebih dahulu dengan mengumpulkan data-data yang lengkap.

Baik pihak penjual dan pembeli maupun pihak yang diduga memiliki hak yang sama terhadap kepemilikan tanah akan dipanggil untuk menghadap Damang Kepala Adat dan

¹⁶ Ahmad Setiawan, Agus Mulyawan, and Nuraliah Ali, “SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK,” *Jurnal Ilmu Hukum “The Juris”* 7, no. 1 (2023): 36–43.

Artikel

menjalani proses mediasi yang dilakukan secara hati-hati. Tumpang tindih kepemilikan hanya akan terjadi jika penjual ternyata menjual tanahnya kepada lebih dari satu pembeli mengingat SKT bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah sehingga status hukumnya memang dapat disalahgunakan dengan mudah. Para pihak akan diminta untuk mencari solusi yang tidak merugikan pihak manapun. Namun jika memang Damang Ketua Adat tidak bisa menyelesaikan permasalahan tersebut dan para pihak tidak mau berdamai, sengketa akan dibawa ke jalur litigasi yaitu dengan menggugat ke pengadilan negeri setempat.

Berikut merupakan Penyelesaian Non-Litigasi (Jalur Adat)

- a) Mediasi, yang mana komunitas sering menggunakan metode ini untuk melakukan penyelesaian sengketa. Dimana pihak ketiga (tokoh masyarakat) membantu pihak yang bersengketa untuk mencari solusi yang saling menguntungkan
- b) Musawarah mufakat, dimana semua pihak yang terlibat dalam sengketa berdiskusi untuk mencapai kesepakatan yang disetujui bersama
- c) Konsiliasi, untuk membantu pihak yang bersengketa menemukan solusi melalui bantuan pihak ketiga yang netral
- d) Arbitrase, dimana pihak ketiga yang disepakati oleh kedua belah pihak akan memutuskan sengketa, yang keputusan tersebut bersifat mengikat
- e) Jalur Litigasi (Pengadilan)
 - 1) Pengadilan Umum, yang mana sengketa tanah adat ini dapat diselesaikan melalui pengadilan umum, yang memiliki wewenang untuk memutuskan sengketa berdasar hukum nasional
 - 2) Pengadilan Tata Usaha Negara, sengketa yang berkaitan dengan keputusan pemerintah terkait tanah adat dapat diselesaikan melalui pengadilan tata usaha negara.

Dampak hukum bagi masyarakat yang maaih mwnggunakan SKT setelah berlakunya aturan terbaru akan mengalami resiko hukum yang signifikan, terutama dalam hak sengketa kepemilikan tanah. Hal ini posisi masyarakat dalam sengketa akan menjadi lemah, karena surat keterangan tanah tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat hak milik. Dampak hukumnya adalah sebagai berikut:

- a) Tidak sah nya sebagai bukti kepemilikan. SKT sendiri digunakan sebagai bukti penguasaan tanah, tidak dapat dijadikan bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan yang sah atas tanah. Dalam hal ini, sertifikat hak milik adalah bukti kepemilikan tanah yang sah di mata hukum.
- b) Jika ada pihak lain yang mengajukan gugatan sengketa kepemilikan tanah, maka masyarakat yang hanya memiliki SKT akan sulit untuk mwmbuktikan hak kepemilikan tanah yang mereka miliki.
- c) Dalam hal bersengketa, jika bukti kepemilikan yang kuat (SHM) dimiliki oleh pihak lain, maka pihak yang hanya memiliki SKT akan beresiko kehilangan tanah mereka.
- d) SKT juga dapat menjadi kendala dalam hal keterbatasan transaksi tanah, seperti jual beli atau pembebasan lahan.

Posisi masyarakat sendiri dalam hal sengketa hukum jika ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan adalah sebagai masyarakat yang berposisi menjadi tergugat memiliki hak untuk membela diri. Membela diri ini dapat berupa pembelaan terhadap tuduhan yang dilaayangkan atau bantahan terhadap tuduhan yang diajukan oleh penggugat. Tergugat biasanya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) jika merasa telah dirugikan oleh gugatan pihak

penggugat. Dan apabila tergugat masih belum puas dengan keputusan hakim, maka dapat mengajukan banding ke pengadilan tinggu atau kasasi ke Mahkamah Agung.¹⁷

Untuk mendapatkan pengakuan legal hak atas tanah, langkah hukum yang dapat ditempuh meliputi pendaftaran tanah, pengurusan sertifikat, dan jika diperlukan gugatan perdata melindungi hak milik. Pendaftaran tanah adalah proses resmi yang memastikan hak-hak tersebut tercatat dan diakui negara.

Langkah hukum yang dapat ditempuh agar dapat melegalkan tanah :

- a) Pendaftaran tanah, yang mana akan ditangani oleh kantor Pertanahan, kemudian prosesnya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran tanah mencakup hak-hak atas tanah dan peralihannya, pendaftaran tanah ini akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian kuat hukum
- b) Pengurusan sertifikat, yang mana setelah pendaftaran, sertifikat akan diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), dibuktikan dengan Sertifikat tanah hak milik (SHM), proses ini memerlukan waktu dan biaya
- c) Gugatan perdata, jika ada pihak yang mengklaim atau menyerobot tanah, dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, gugatan ini didasarkan pada prinsip perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPperdata), pemilik tanah harus memiliki bukti kuat berupa sertifikat tanah dan saksi.¹⁸

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan di atas maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yang telah disesuaikan dengan rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Surat Keterangan Tanah adalah surat yang berisi riwayat kepemilikan tanah yang semula sebelum UUPA disahkan digunakan sebagai alat bukti dalam pengurusan sertifikat tanah, namun setelah dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 1756/15.1/IV/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masyarakat, SKT sama sekali tidak memiliki kedudukan hukum apapun di dalam undang-undang dan digantikan oleh Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik yang dikeluarkan oleh petugas di desa/kelurahan.
2. Minimnya pengetahuan yang dimiliki oleh masyarakat adat Dayak perihal ketidakberlakuan SKT membuat banyak transaksi jual beli tanah SKT yang tidak bisa dipindahkan hak kepemilikannya. Secara keperdataan memang jual beli tanah tersebut sah karena telah memenuhi syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata namun hak kepemilikan tanahnya belum beralih sampai diterbitkannya Akta Jual Beli dimana salah satu syaratnya adalah kepemilikan Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik yang sudah tidak bisa lagi menggunakan SKT karena kembali lagi SKT sudah tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Permasalahan lainnya adalah banyak penjual yang kembali menjual tanahnya kepada pembeli lainnya sehingga menimbulkan kepemilikan ganda karena hak milik belum beralih kemudian ketika terjadi permasalahan yang demikian para pembeli juga tidak bisa membuktikan kepemilikan sah yang mereka miliki.
3. Dari segi penyelesaian sengketa sebenarnya sama seperti sengketa perdata pada umumnya yaitu melalui jalur non litigasi sebagai upaya utama dan jika tidak berhasil menemui

¹⁷ Saputra, Roki Amanda. 2021. Pemyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Bentuk Kepastian Hukumnya. dalam Jurnal Jentera, Vol. 4 (2)

¹⁸ Antonius Alreza Pahlevi M. M.H SH, "Langkah Hukum Jika AJB Tanah Disertifikatkan oleh Pihak Lain | Klinik Hukumonline," July 13, 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain-lt5ee43faa0fc95/>, diakses pada tanggal 29 April 2025

perdamaian akan ditempuh jalur litigasi. Penyelesaian sengketa jalur non litigasi dilakukan secara musyawarah dengan bantuan Kelembagaan Adat Masyarakat Dayak di tingkat kelurahan yang disebut dengan Kedamaian dimana Kedamaian dipimpin oleh Damang Kepala Adat yang bertugas sebagai mediator, baru jika tidak bisa berdamai maka penyelesaian diserahkan kepada pihak pengadilan dimana pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat.

B. SARAN

Saran yang dapat diberikan adalah masyarakat adat Dayak sebaiknya paham bahwa Surat Keterangan Tanah tidak lagi memiliki kedudukan hukum yang sah sehingga sebelum melakukan perjanjian jual beli sebaiknya keengkapan data benar-benar harus diperiksa dan supaya tanah tersebut dapat dibalik nama dan mendapatkan sertifikat tanah sebaiknya meminta Surat Pernyataan Kepemilikan Fisik yang dikeluarkan oleh kelurahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiansyah, Ardiansyah. "Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah." *Proceeding APHTN-HAN 2.1* (2024): 1-36.
- Amriani, Nurmaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Ardiansyah, Ardiansyah. "Implikasi Hukum Penghapusan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah." *Proceeding APHTN-HAN 2*, no. 1 (2024): 1–36.
- Budiman, Daniel Kuntjoro. "SENGKETA WARISAN PERUSAHAAN PERORANGAN BERUBAH MENJADI PERUSAHAAN BERBADAN HUKUM." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 198–212.
- Deswita. "PENYELESAIAN HUKUM MENGENAI ORANG YANG MENJUAL TANAH ADAT TANPA PERSETUJUAN DARI MASYARAKAT ADAT." *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT* 12, no. 3 (2024): 1–13.
- Fachriza, Muhammad Doifullah, and Susilowati Suparto Dajaan. "KEKUATAN SKT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN SEBIDANG TANAH DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA BERDASARKAN UUPA DAN PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH." *ACTA DIURNAL: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 2 (2020): 321–38.
- Hoffman, L.C. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Putra Abardin, 1999.
- M.H, Antonius Alreza Pahlevi M., SH. "Langkah Hukum Jika AJB Tanah Disertifikatkan oleh Pihak Lain | Klinik Hukumonline," July 13, 2020. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain-lt5ee43faa0fc95/>.
- Nadzir, Muhammad, and Suwani. "KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI BUKTI HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH." *Jurnal De Facto* 4, no. 1 (2017): 49–70.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Samosir, Djamanat. *Hukum Adat Indonesia*. Medan: CV Nuansa Aulia, 2013.
- Setiawan, Ahmad, Agus Mulyawan, and Nuraliah Ali. "SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK." *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"* 7, no. 1 (2023): 36–43.
- Siagian, Sri Wahyuni. "KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH PASCATERBITNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH

- NOMOR 24 TAHUN 1997.” *Jurnal Notarius: Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* 1, no. 2 (2022): 347–57.
- Sibrani, Yosep Surya Ditama. “KAJIAN HUKUM SURAT KETERANGAN TANAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA SEBAGAI BUKTI AWAL HAK MILIK ATAS TANAH.” *Lex Privatum* 11, no. 4 (2023): 1–13.
- Sugono, Dendy. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Kamus Pusat Bahasa Depdiknas, 2008.
- Suryanto, Dede. “DINAMIKA PELAKSANAAN HUKUM ADAT DAYAK NGAJU DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI KALIMANTAN TENGAH.” *Vyavahara Duta* 19, no. 1 (2024): 68–76.
- Urip, Santoso. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Waskito, and H Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-jika-ajb-tanah-disertifikatkan-oleh-pihak-lain-1t5ee43faa0fc95/>