

“HUKUM TANAH ADAT/ULAYAT”

Arina Novizas Shebubakar, Marie Remfan Raniah

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana
Universitas Al azhar Indonesia,
Komplek Masjid Agung Al Azhar, Jalan Sisingamangaraja,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12110

arina_novizas@uai.ac.id

Abstrak-Sejarah hukum tanah di Indonesia sebelum berlakunya UUPA selain hukum agraria barat yaitu hukum adat. Yang didalamnya mengenal seperti hak ulayat, hak milik dan hak pakai. Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrariannya berdominasi. Hukum tanah adat sendiri tiap daerahnya memiliki perbedaan dikarenakan di tiap daerah memiliki sumber adat yang berbeda. Hukum tanah adat adalah hukum yang mengatur tentang hak atas tanah yang berlaku di tiap daerah. Seperti yang kita ketahui hukum tanah adat ini masih sering digunakan dalam transaksi dalam jual beli tanah di Indonesia. Namun, dibalik berlakunya hukum tanah adat di tiap daerah disini juga berlaku hukum agrarian nasional yaitu diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan dasar pokok –pokok Agraria “dalam peraturan itu sudah diatur dalam hukum agraria.

Kata Kunci : Hukum Tanah, Adat, Ulayat, Undan-undang

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sejarah hukum tanah di Indonesia sebelum berlakunya UUPA selain hukum agraria barat yaitu hukum adat. Yang didalamnya mengenal seperti hak ulayat, hak milik dan hak pakai. Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrariannya berdominasi. Hukum tanah adat sendiri tiap daerahnya memiliki perbedaan dikarenakan di tiap daerah memiliki sumber adat yang berbeda.

Hukum tanah adat adalah hukum yang mengatur tentang hak atas tanah yang berlaku di tiap daerah. Seperti yang kita ketahui hukum tanah adat ini masih sering digunakan dalam transaksi dalam jual beli tanah di Indonesia. Namun, dibalik berlakunya hukum tanah adat di tiap daerah disini juga berlaku hukum agrarian nasional yaitu diatur dalam Undang-Undang

Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan dasar pokok –pokok Agraria “dalam peraturan itu sudah diatur dalam hukum agraria.

Dalam pandangan adat masyarakat kita, tanah mempunyai makna yang sangat penting yakni sebagai tempat tinggal dan mempertahankan kehidupan, alat pengikat masyarakat dalam suatu persekutuan, serta sebagai modal utama dalam dalam suatu persekutuan. Suatu persekutuan mempunyai hak ulayat.

Hak ulayat yaitu hak yang dimiliki suatu persekutuan hukum adat, untuk menguasai tanah beserta segala isinya dalam lingkungan wilayah persekutuan tersebut. Hak ulayat merupakan hak atas tanah yang tertinggi dalam hukum adat. Penggarapan tanah oleh masyarakat dalam persekutuan bila dilakukan secara bersama-sama dibawah kepala persekutuan atau dilakukan warga secara perseorangan.

Penggarapan bersama-sama dapat berupa cara system bluburan, system mathok galeng yang berupa gilir wong dan mathok wong. Selain hak ulayat terdapat pula hak perseorangan yang terdiri dari hak menikmati hasil, hak wenag pilih, hak milik/hak yasan, hak wenang beli dan hak imbalan jabatan.

Hak ulayat dan hak perseorangan mempunyai hubungan yang dikenal dengan istilah batas-membatasi /desak-mendesak, /mulur-mungkret, /kempis-mengembang, tiada henti. Yang artinya semakin maju dan bebas penduduk dalam usaha pertanian, maka hak perseorangan akan semakin kuat sehingga hak ulayat semakin melemah. Tetapi sebaliknya, jika tanah tersebut ditelantarkan sehingga hak perseorangan yang ada melemah, maka tanahnya tersebut kembali menjadi tanah ulayat (hak ulayat menguat).

Rumusan Masalah

1. Bagaimana syarat-syarat agar terpenuhinya tanah ulayat atau tanah adat ?
2. Bagaimana kedudukan hukum tanah adat dalam UUPA ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah ?
4. Analisis kasus sengketa tanah di Jawa Tengah

Tujuan

1. Untuk mengetahui syarat- syarat agar terpenuhinya tanah ulayat atau tanah adat.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum tanah adat dalam UUPA.
3. Untuk mengetahui penyelesaian nya jika terjadi sengketa tanah.
4. Untuk mengetahui analisis kasus sengketa tanah di Jawa Tengah.

PEMBAHASAN

A. Syarat terpenuhinya Tanah Ulayat atau Tanah Adat

Hukum tanah adat sudah tidak asing lagi bagi kita bangsa Indonesia. Karena pada hakikatnya hukum tanah adat sudah berkembang di Indonesia sudah lama sejak jaman dahulu dan masih sering digunakan hingga sekarang ini di beberapa daerah. Dalam kehidupan manusia bahwa tanah

tidak akan terlepas dari segala tindak Tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Tanah adalah sumber daya material dan sumber terpenting. Dalam teori kepemilikan tanah Berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum.

Dalam pertanahan sering kita mendengar istilah hak ulayat dalam pasal 3 UUPA terdapat istilah “hak ulayat dan hak-hak yang serupa dengan itu” dijelaskan secara lengkap “ Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Dalam Pasal 1 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Masyarakat Hukum Adat tanah, bahwa tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Dalam definisi tersebut dijelaskan bahwa adanya saling keterkaitan antara tanah ulayat yang didalamnya ada hak ulayat. Dalam menentukan suatu tanah yang dijadikan dalam kategori dalam hak ulayat. Menurut Kurnia Warman didalam buku Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk (hlm.40) mengatakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh hak ulayat dalam pasal 3 UUPA :

1. Sepanjang kenyataannya masyarakat hukum adat itu masih ada :

Mengenai hal ini, sesuai dengan penjelasan pasal 67 ayat (1) UU No. 41 1999 tentang kethutanan “suatu masyarakat hukum adat diakui keberadaannya, jika menurut kenyataannya memenuhi unsur antara lain:

- a) Masyarakatnya masih dalam bentuk penguyuban (rechtsgemeenschap)
 - b) Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya
 - c) Ada wilayah hukum adat yang jelas
 - d) Ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat, yang masih ditaati
 - e) Masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari
2. Negara dan sesuai dengan kepentingan nasional.
 3. Tidak bertentangan dengan UU dan peraturan yang lebih tinggi kriteria dalam menentukan hak ulayat adalah :
 - a. Unsur masyarakat adat, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
 - b. Unsur wilayah, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
 - c. Unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wilayah, yaitu terdapatnya tatanan hukum adat mengenai kekuasaan, penguasaan dan penggunaan tanah. ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum

B. Kedudukan Hukum Tanah Adat Dalam UUPA

Dalam pembahasan diatas merupakan syarat-syarat tentang terpenuhinya tanah

ulayat atau tanah adat agar bisa dikatakan tanah ulayat. Apabila tidak memenuhi persyaratan diatas maka tanah tersebut tidak bisa disebutkan tanah hak ulayat. Dan subyek ha ulayat ini adalah masyarakat adat.

Hukum tanah adat sudah di undangkan dalam peraturan baru yaitu Undang-undang pokok agraria aau yang dikenal yang dikenal dengan UUPA. Dalam pembentukan undang-undang ini hukum adat merupakan sumber utama dalam perumusan UUPA dikarenakan sebagai sumber mengambil bahan-bahan yang dibutuhkan untuk pembangun hukum tanah nasional,. Hukum tanah adat memiliki Kedudukan hukum tanah adat dalam UUPA yaitu bahwa hukum tanah adat nasional disusun berdasarkan hukum adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/ berpendapat UUPA. Pernyataan mengenai Hukum adat dalam UUPA membahas tentang :

1. Penjelasan umum angka III (1)
2. Pasal 5
3. Penjelasan pasal5
4. Penjelasan pasal 6
5. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga dalam
6. Pasal 58

Disini dapat dilihat bahwa semua masalah hukum tanah adat secara praktis di akomodasi oleh peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Dan hukum tanah adat sendiri kedudukanya sebagai sumber utama dalam pengambilan bahan-bahan kemudian dijadikan sebagai materi dalam pembuatan UUPA. Penjelasan UUPA paragraf menegaskan bahwa hukum adat yang dimaksud dalam UUPA adalah “ hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungan internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia” sehingga hukum tanah menjadi sumber utama hukum agraria nasional adalah

prinsip-prinsip konstruksi hukum adat yang ada di Indonesia yang dipergunakan.

C. Penyelesaian Sengketa Tanah

Kasus sengketa tanah muncul karena adanya klaim/ pengaduan/ keberatan dari masyarakat. Pada haikatnya kasus pertahanahan dapat dikategorikan ke dalam hukum dan konflik kepentingan. Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak tau lebih yang berwal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya (2003:14). Sedangkan sengketa tanah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah satu atau beberapa objek tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu bagi para pihak yang mempunyai kepentingan-kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah. sering terjadi dalam Indonesia apalagi dalam urusan dengan tanah ini adalah beberapa kasus tentang pertanahan meliputi beberapa macam antara lain :

1. Mengenai masalah status tanah
2. Masalah kepemilikan
3. Masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Penyebab terjadinya sengketa tanah biasanya Dalam penyelesaiannya sengketa tanah biasanya menggunakan 2 langkah yaitu dengan cara legislatif atau melalui badan peradilan yang biasanya dibantu oleh BPN dan yang kedua menggunakan non legislatif yaitu dengan menggunakan secara musyawarah biasanya melibatkan pada petugas desa ataupun menggunakan ketua adat yang didaerah yang terjadi sengketa tanah. Ada beberapa jenis penyelesaian sengketa tanah yaitu :

1. Alternatif penyelesaian menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa tanah.
 - (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh

para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri

- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- (3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator
- (4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator
- (5) Setelah penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- (6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana

- dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait
- (7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan
 - (8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran
 - (9) Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc.
2. Litigasi
Pada proses penyelesaian litigasi melalui badan peradilan, menurut Usman (2003:10) penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi merupakan cerminan dari doktrin *trian politica* dimana badan-badan peradilan diberi wewenang dan memegang otoritas mengadili suatu sengketa.
 3. Non litigasi atau *alternative dispute resolution*
Yaitu penyelesaian sengketa di luar mekanisme Badan Peradilan. Lazimnya, penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dapat

melalui cara negosiasi, mediasi dan arbitrase.

1. Negoisasi

Kata negoisasi sering disebut “berunding” atau “bermusyawarah” Menurut Goodfaster (2001:44), negoisasi merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri. Sedangkan menurut Mark E. Roszkowski (2000: 30-31), *negotiation is a process by which two parties, with differing demands.*

2. Mediasi

Yaitu penyelesaian sengketa yang melibatkan piha ketiga sebagai penengah. Menurut Goodfaster (1993:201), mediasi adalah proses negoisasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.

3. Arbitrase

Yaitu proses yang paling mudah dan simpel dalam penyelesaian sengketa tanah untuk itu sering dipilih oleh para pihak secara sukarela yang ingin agar perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral sesuai dengan pilihan mereka dimana keputusan mereka berdasarkan dalili-dalili dalam putusan tersebut secara final dan mengikat. Dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase diartikan sebagai cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian

arbitrase muncul karena adanya kesepakatan secara tertulis dari para piha untuk menyerahkan penyelesaian suatu sengketa atau perselisihan perdata kepada lembaga arbitrase.

D. Analisis Kasus Sengketa Tanah di Jawa Tengah

Gubernur Jateng Kalah dalam Sengketa Tanah PRPP TRIBUNJATENG.COM, SEMARANG- Gubernur Jawa Tengah Ganjar Pranowo dinyatakan kalah dalam sengketa lahan di Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan (PRPP) Jawa Tengah seluas 237 hektare. Putusan kekalahan dibacakan dalam sidang di Pengadilan Negeri Semarang, Kamis (20/8/2015) petang. Dalam sengketa ini, Gubernur Jateng sebagai tergugat I digugat secara perdata oleh PT Indo Perkasa Usahatama (IPU) yang diwakili oleh pengacara senior, Yusril Ihza Mahendra. Gubernur Jateng itu dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat Hak Pengolahan Lahan (HPL) di atas tanah sengketa tersebut.

“Menghukum tergugat untuk patuh, dan ikut melaksanakan putusan ini dengan sungguh-sungguh,” ujar ketua majelis hakim Dwiarso Budi Santiarto didampingi hakim Antonius Widjantono dan Heri Sumanto itu. Selain Gubernur, para tergugat dan turut tergugat lain juga dinyatakan bersalah dalam proses penerbitan sertifikat HPL. Tergugat II Yayasan PT PRPP, PT PRPP sebagai tergugat III juga dinyatakan bersalah. Begitu juga dengan turut tergugat I kantor Badan Pertanahan Negara, Kanwil BPN Jateng sebagai turut tergugat II, dan kantor BPN Semarang sebagai turut tergugat III. Mereka dinyatakan turut bersalah.

Dalam putusannya, hakim berpendapat, apa yang dilakukan tergugat tidak mempunyai dasar hukum. Sengketa lahan seluas 237 hektare yang sertifikatnya

dimohonkan oleh tergugat tidak sah, cacat hukum, karena tidak berdasarkan alas hak yang sah. “Menghukum para tergugat untuk membayar biaya tagggung renteng perkara yang ditaksir sebesar Rp 18 juta. Menolak seluruh dalil gugatan rekonsensi untuk seluruhnya,” tambah Dwiarso.

Menurut hakim, dalam objek perjanjian tanah tanggal 7 Mei 1987 tanah dan pengembangan semula adalah 108 hektare, kemudian direklamasi dengan menggunakan dana pihak ketiga hingga menjadi 237 hektare. Tanah yang diurug dan direklamasi sebelumnya adalah laut. Pengurangan menggunakan oleh dana pihak ketiga, namun dalam pelaporan diatasnamakan menggunakan dana Pemprov Jawa Tengah, hingga dimintakan sertifikat HPL atasnama Pemprov Jawa Tengah. Gubernur Jateng pun mengeluarkan keputusan tahun 1985 tentang pengamatan areal tanah seluas 108 hektare untuk PRPP. Kemudian diterbitkan SK Gubernur tahun 1986 tentang penyerahan pengelolaan tanah kepada yayasan PT PRPP.

“Objek yang dijanjikan masih dikuasai masyarakat setempat, sehingga harus ada izin lokasi dan pembebasan lahan,” kata hakim lagi. Kendati dinyatakan kalah, hakim hanya mengabulkan sebagian gugatan dari penggugat. Gugatan materiil dan immateriil sebesar Rp 1,6 triliun tidak dikabulkan oleh majelis hakim. Atas putusan itu, para pihak diminta untuk menyatakan sikap. Namun, para pihak tak ada yang langsung menyatakan pendapatnya. Hakim pun memberi waktu untuk menyatakan sikap sesuai hak hukumnya. (*)

ANALISIS

Dari kasus diatas bisa dapat kita simpulkan bahwa dalam penyelesaian kasus tersebut menggunakan penyelesaian Pada proses penyelesaian litigasi melalui badan peradilan, menurut Usman (2003:10) penyelesaian

sengketa tanah melalui jalur litigasi merupakan cerminan dari doktrin trian politica dimana badan-badan peradilan diberi wewenang dan memegang otoritas mengadili suatu sengketa. Kita bisa lihat bahwa Pemprov Jateng mengajukan banding kepada pengadilan mengenai perebutan hak atas tanah. Perebutan tersebut dilakukan oleh pemerintah Jawa Tengah dan PT IPU. Dalam kasus tersebut beberapa kali melakukan gugatan yang dilontarkan oleh kedua belah pihak setelah melakukan beberapa tahapan akhirnya kasus tersebut dimenangkan oleh PT IPU. Dalam kasus tersebut beberapa kali melakukan gugatan yang dilontarkan oleh kedua belah pihak setelah melakukan beberapa tahapan akhirnya kasus tersebut dimenangkan oleh PT IPU.

Dalam penyelesaian kasus selain menggunakan proses litigasi adalah menggunakan proses mediasi yaitu dengan cara musyawarah dengan berbagai pihak dengan pihak-pihak yang terkait dengan persoalan sengketa tanah. Selagi bisa menggunakan musyawarah maka dilakukan musyawarah. Namun dalam berita tersebut sudah tidak bisa dilakukan dengan musyawarah dikarenakan dari kedua belah pihak masih tetap menganggap dari masing-masing pihak benar untuk itu dalam permasalahan tersebut menggunakan jalan hukum. Dan beberapa kali sudah dilakukan penyidangan terhadap kasus tersebut dan dimenangkan oleh pihak PT IPU dikarenakan memiliki bukti-bukti yang terkait dan alasan yang rasional. Gubernur Jateng pun mengeluarkan Gubernur Jateng pun mengeluarkan keputusan tahun 1985 tentang pengamatan areal tanah seluas 108 hektare untuk PRPP. Kemudian diterbitkan SK Gubernur tahun 1986 tentang penyerahan pengelolaan tanah kepada yayasan PT PRPP.

“Objek yang dijanjikan masih dikuasai masyarakat setempat, sehingga harus ada izin lokasi dan pembebasan lahan”. Kendati mengeluarkan kebijakan tersebut pada sidang terakhir pihak Pemprov dinyatakan kalah dalam proses tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kita sebagai manusia hidup selalu terkait dengan tanah karena manusia beraktivitas dengan tanah. Sebelum menyimpulkan lebih dalam lagi kita harus mengetahui apa pengertian tanah. Tanah adalah sumber daya material dan sumber terpenting. Tanah merupakan lapisan teratas dan dari lapisan inilah hidup beraneka ragam makhluk termasuk manusia. Tanah dianggap sebagai satu-satunya sumber untuk mendapatkan pendapatan dan kekayaan. Tanah juga diyakini mengandung kemampuan untuk menghasilkan produksi dalam jumlah dan mutu yang besar. Kaidah-kaidah yang berkenaan dengan peraturan tanah, dalam hal penetapan hak, pemeliharaan, pemindahan hak, dan sebagainya disebut hukum tanah. Setelah mengetahui pengertian tanah kita tahu hidup tidak terlepas dari tanah. Untuk itu permasalahan tanah dan tanah diatur dalam peraturan yang dan memiliki lembaga khusus seperti BPN.

Kedudukan Tanah dalam Hukum Adat

Dalam hukum adat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting. Ada 2 hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

- Karena sifatnya:
Tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan.
Contoh: jika sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom misalnya, tanah tersebut tidak akan lenyap. Setelah api padam sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula. Kalau dilanda banjirpun malahan setelah airnya surut tanah itu muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

- Karena fakta:
 - Yaitu suatu kekayaan, bahwa tanah itu:
 - merupakan tempat tinggal persekutuan
 - memberikan penghidupan kepada persekutuan
 - merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
 - merupakan tempat tinggal kepada dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan

Kriteria dalam menentukan hak ulayat adalah :

- a. *Unsur masyarakat adat*, yaitu terdapatnya sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
- b. *Unsur wilayah*, yaitu terdapatnya tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
- c. unsur hubungan antara masyarakat tersebut dengan wilayah, yaitu terdapatnya tatanan hukum adat mengenai kekuasaan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayatnya yang masih berlaku dan ditaati.

Sengketa tanah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah satu atau beberapa objek tanah yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu bagi para pihak yang mempunyai kepentingan-kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah. Biasanya sengketa tanah dipicu oleh beberapa masalah biasanya perebutan hak tanah, Permasalahan sengketa tanah sering terjadi di Indonesia terutama di daerah-daerah dikarenakan disetiap tanah kurangnya keterangan terhadap kelengkapan surat-surat tanah.

Ada beberapa jenis penyelesaian sengketa tanah yaitu :

Alternatif penyelesaian menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa tanah.

- (1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri
- (2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

DAFTAR PUSTAKA

Wignjodipoera, Soerojo.1983. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat.*, Jakarta.,PT. Gunung Agung.

Ruchiyat., Eddy., 2006. *Politik Pertahanan Nasional Sampai Orde Reformasi.* Bandung., PT. Alumni.

Soetami, Siti., 2001. *Pengantar Tata hukum Indonesia.*, Bandung., PT. Refika Aditama.

Adiwinata, Saleh. 1983. *Perkembangan Hukum Perdata/Adat Sejak Tahun 1960.*, Bandung., PT. Alumni

Antonius, Simajuntak, Bungaran. 2015. *Arti dan Fungsi Tanah Bagi Masyarakat toba, Karo, Simalungun.*, Jakarta., Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah.* Jakarta. Kencana Prenada Media Group

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

Muhammad, Bushar. 2013. *Pokok-pokok Hukum Adat.* Jakarta. PT. Balai Pustaka

Utomo, Laksanto. 2016. *Hukum Adat*. Jakarta.
PT. Raja Grafindo Persada

Manan, Abdul. Dkk. 2002. *Pokok-pokok Hukum
Perdata Wewenang Peradilan Agama*. Jakarta.
PT. Raja Grafindo Persada

<http://jateng.tribunnews.com/topic/sengketa-lahan-di-prpp-jateng> (diakses pada tanggal 4-2-2018)