

PENYELESAIAN SENGKETA SECARA NON LITIGASI TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) DAN SURAT RINCIK (Studi Kasus Wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros)

Ahmar Bayu Wijaya¹, Nurdin², Hambali Husaini³

¹ *Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar.*

² *Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar.*

³ *Fakultas Hukum, Universitas Islam Makassar.*

Abstrak: Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa hak atas tanah secara non litigasi antara sertifikat hak milik (SHM) dan surat rincik di kantor Pemerintah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Dan Untuk mengetahui Faktor yang mempengaruhi keberhasilan dan kegagalan melalui non litigasi untuk menyelesaikan sengketa hak atas tanah di kantor Pemerintah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Adapun Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Dan lokasi penelitian ini berlokasi di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Hasil dari penelitian ini bahwa Proses penyelesaian sengketa di wilayah pemerintahan Kecamatan tanralili dimulai dengan adanya pelaporan atau pengaduan masyarakat yang bersengketa ke pemerintahan setempat dan meminta pihak dari pemerintahan setempat untuk bertindak sebagai Mediator penyelesaian sengketa, selanjutnya penunjukan tokoh masyarakat sebagai saksi, dan kemudian dimulailah proses mediasi dengan mengkedepankan prinsip kekeluargaan. Adapun tiap keputusan dalam proses mediasi haruslah bersumber dari kedua pihak yang bersengketa tanpa gangguan atau perintah dari pihak lain baik itu Mediator atau saksi. Adapun factor yang pengaruhi berhasil atau tidaknya proses mediasi karena beberapa hal yakni, pengetahuan atau latar belakang pendidikan, faktor adat, dan perangkat Mediator yang belum tersertifikasi.

Kata Kunci: sengketa hak atas tanah, sertifikat hak milik (SHM), surat rincik

1. Pendahuluan

Tanah merupakan unsur fundamental yang paling utama dibutuhkan oleh masyarakat sebagai bentuk langkah utama masyarakat menetapkan suatu lokasi untuk menjadi tempat huni atau pemukiman, di era dewasa ini berbagai lahan pada wilayah pedesaan mulai tersentuh dan bahkan sudah banyak ditemui pembangunan infrastruktur, yang dulunya merupakan lahan perkebunan dan persawahan bahkan perhutanan, kini sudah banyak didapatkan peralihan fungsi menjadi perumahan.

Masalah agraria pada umumnya, dan masalah tanah pada khususnya sejak tahun 1960 hingga sekarang diatur dengan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lain-lain. Undang-Undang Pendaftaran Tanah (UUPA) tersebut merupakan implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya di atur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang menentukan bahwa:¹

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 dan Penjelasannya, pendaftaran hak atas tanah lama dapat dibuktikan dengan alat bukti tertulis di antaranya:

1. Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
2. Akta Pemindahan Hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksiannya oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; dan Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik pipil, kerikil dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961

Dalam Pasal 5 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, suatu hak atas tanah yang akan didaftarkan, baik hak baru maupun hak lama, data yuridis yang diperoleh akan didaftarkan hanya pada satu lembaga, yaitu Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) sehingga sertifikat hak atas tanah hanya akan diterbitkan oleh lembaga tersebut. Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, dan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.²

Jika kita melihat tanah dalam perspektif ekonomi tentunya tanah memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi, melihat nilai ekonomis tanah yang tiap tahunnya semakin meningkat dikarenakan kebutuhan masyarakat terhadap lokasi utama pencarian nafkah tidak akan lepas dari tanah, terkhususnya wilayah perdesahan yang mayoritas masyarakatnya menjadikan tanah sebagai lahan pertanian.

Dengan tingginya nilai ekonomis tanah yang kemudian masalah pertanahan juga merupakan salahsatu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang serius dan ekstra hati-hati yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah. Diperlukannya perhatian lebih serta ekstra kehati-hatian ini dikarenakan tanah merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi masyarakat perlunya perhatian ini dikarenakan di era saat ini tidak sedikit ditemukan permasalahan tanah yang melibatkan masyarakat secara sensitif, dapat dilihat pada beberapa kasus sengketa tanah yang melibatkan dua pihak bahkan lebih. Sengketa yang terjadi ini merupakan akibat dari keberadaan alat bukti kepemilikan yang masing-masing dimiliki oleh para pihak sebagai bentuk pengklaiman atas tanah tersebut.

¹ Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, Hal.7.

² Adrian Sutedi, 2006, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah, Bina Cipta., Jakarta, Hlm 23

Di Sulawesi Selatan sendiri bukti kepemilikan yang sering digunakan oleh kebanyakan masyarakat pedesaan pada umumnya dikenal dengan sebutan Rincik, keberadaan Rincik ini seringkali kedudukannya disamakan dengan Sertifikat tanah. Dengan adanya dua pengklaiman oleh masing-masing pihak tentunya menyebabkan apa yang disebut sebagai sengketa terjadi. Surat rincik tanah sendiri merupakan document yang berstatus surat pendaftaran sementara tanah milik Indonesia, yang dibuat sebelum priode tahun 1960, adapun fungsi utamanya ialah sebagai bukti penggunaan dan penguasaan properti tanah yang dimiliki dan dikuasi oleh seseorang.

Jika melihat posisi kedudukan sertifikat tanah dalam pasal 32 ayat (2) peraturan Pemerintah tersebut bahwa suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya atas nama seseorang atau badan hukum secara sah dan tidak ada gugatan selama jangka waktu 5 (lima) tahun, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi. Selanjutnya dijelaskan pula pada Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 PP Pendaftaran Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Khususnya di Kelurahan Borong Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Sulawesi Selatan, masih banyak ditemui adanya selisih paham antara kedudukan Rincik tanah dan Sertifikat tanah, dimana sperti yang dijelaskan sebelumnya di atas bahwa masing-masing bukti kepemilikan tersebut memiliki kekuatan hukum dan kedudukannya dalam peraturan dan regulasi yang ada, akan tetapi dengan memperjelas kepastian hukum akan kedudukan antara Rincik tanah dan Sertifikat akan lebih memperjelas dan dapat digunakan sebagai alternaitf penyelesaian sengketa yang marak terjadi di Kelurahan Borong Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, contoh kasus yang terjadi yakni pada Sertifikat Tanah yang dimiliki oleh bapak Bapak Muhammad Nurdin dengan Nomor sertifikat 00327 dengan luas tanah 2924 (dua ribu Sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) yang menjadi permasalahan sengketa tanah dikarenakan adapula pihak lain yang memegang Rincik tanah dan memperkuat pengklaiman atas satu objek tanah yang sama dengan Nomor 178/281 yang atas nama Bapak Madung Japo.³

Adanya contoh sengketa kepemilikan tanah di atas antara kedudukan Rincik tanah dan Sertifikat Tanah diatas, menggambarkan secara eksplisit bahwa adanya hak kepemilikan yang perlu diperjelas kedudukannya, untuk sampai pada kepastian hukum yang tentunya di harapkan sebagai bentuk dan langkah awal mencegah terjadinya sebuah akibat perjanjian yang berujung pada sengketa Tanah.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA dan juga dipertegas dalam PP 24/1997, hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundang undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang tercantum namanya dalam sertipikat secara keperdataan, baik ke Pengadilan Negeri/Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala

³ Hasil Wawancara dua pihak bersengketa, Bapak Muhammad Nurdin dan Bapak Madung Japo, Dusun carangki selatan Desa Iekopancing Kec. Tanralili Kab. Maros, Sabtu 16 Desember 2023. & Dusun Batu-Batua Desa Damai Kec. Tanralili kab. Maros Kamis 14 Desember 2023

Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Adanya gugatan ke Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua Aspek, yaitu Aspek Keperdataan dan Aspek Administrasi. Aspek Keperdataan mengenai hak kepemilikan, sedangkan Aspek Administrasi merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.⁴

Dalam proses penyelesaian sengketa dikenal dua metode untuk penyelesaian sengketa. Pertama penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (*litigasi*) dan yang kedua melalui jalur di luar pengadilan (*non litigasi*). Penyelesaian sengketa di pengadilan memiliki asas sederhana, cepat dan berbiaya ringan. Namun defactonya menunjukan bahwa proses litigasi yang sebenarnya terjadi masih jauh dari asas-asas tersebut.⁵

Maka dari itu penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-litigasi*) menjadi pilihan karena memungkinkan penyelesaian sengketa yang cepat karena langsung mendiskusikan substansi permasalahan antar para pihak itu sendiri. Masyarakat yang ada di Kabupaten Maros khususnya di kecamatan Tanralili juga sebagian besar enggan membawa sengketa perkara perdata mereka ke pengadilan (*litigasi*) karena harus berhadapan dengan prosedur yang di anggapnya rumit yang cenderung formal yang sebagian masyarakat tidak tahu atau kurangnya pengetahuan tentang hal tersebut membuatnya memilih alternatif penyelesaian sengketa yang di anggapnya mudah. Selain itu juga yang menjadi pertimbangan mereka memilih penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non-litigasi*) mengingat biaya yang di kelurkan jauh lebih murah, cepat dalam pelaksanaannya, di lakukan oleh kedua belah pihak dengan cara perundingan dengan jiwa musyawarah mufakat dan tentunya dengan prinsip menang-menang (*win-win solution*) sehingga kedepannya mengharapkan hubungan antar pihak tetap terjalin dengan baik.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Pasal 1 (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang penyelesaian sengketa menetapkan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu mekanisme penyelesaian sengketa atau perselisihan melalui suatu tata cara yang disepakati para pihak, yaitu penyelesaian di luar hukum melalui musyawarah, perundingan, mediasi. Arbitrase atau pengadilan para pihak.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang telah penulis jelaskan, semakin menarik perhatian penulis untuk mengangkat judul **“Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi Tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Dan Surat Rincik (Studi Kasus Kantor Pemerintah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros)”**.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian empiris, yakni penelitian yang menggunakan data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini menganalisis hukum sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan sosial, di mana interaksi antarindividu terjadi secara terus-menerus.

⁴ Rusmadi Murad, 1977, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Mandar Maju., Bandung, Hlm 46

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 229.

Penelitian dilakukan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan, dengan alasan adanya kasus sengketa tanah di daerah tersebut yang relevan dengan fokus penelitian. Populasi penelitian mencakup pihak yang bersengketa atas sertifikat hak milik dan rincik, serta mediator dan saksi-saksi dalam proses mediasi. Sampel yang dipilih adalah satu kasus sengketa antara pihak yang memiliki sertifikat atas nama Jafar dan pihak yang memiliki rincik atas nama Kamaruddin. Metode pengumpulan data meliputi observasi, wawancara dengan pihak terkait, serta dokumentasi untuk merekam data. Data primer diperoleh langsung dari responden dan sumber utama, sedangkan data sekunder berasal dari referensi tambahan seperti buku dan peraturan hukum yang terkait. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, dengan mengelompokkan data berdasarkan kualitas dan menghubungkannya dengan teori dan peraturan perundang-undangan yang relevan untuk menjawab permasalahan penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

A. Bentuk Geografis Wilayah Kecamatan Tanralili dan Faktor Terjadinya Sengketa di wilayah Kecamatan Tanralili

Melihat bentuk geografis Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros merupakan Kecamatan yang letak ibukotanya berada di Amma'rang, Kelurahan Borong.⁶ Kecamatan Tanralili sendiri pada awalnya dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 Pasal 7 dari hasil pemekaran wilayah Kecamatan Mandai tanggal 23 Mei 1992 dengan membawai 6 Desa, dan kini sudah menjadi 7 Desa dan 1 kelurahan. Dengan luas ±84,59Km². Dengan penduduk yang berjumlah 42.021 jiwa. Dengan pencarian utama masyarakat desanya berada di lahan pertanian.⁷

Awal mulanya Wilayah kecamatan Tanralili ini merupakan sebagian kecil dari wilayah bekas Kerajaan Tanralili Berdiri, yang merupakan Kerajaan penting dalam jajaran Toddo Limaya Ri Marusu dan berdiri sekitar abad ke-17.⁸

Dari segi Wilayah Kecamatan Tanralili memang dikenal dengan wilayah persawahan dan perkebunannya, yang belakangan ini sudah mulai tersentuh dengan banyaknya pembangunan di beberapa desa, alih fungsi lahan pertanian dan persawahan menjadi perumahan dan beberapa tambang sangat jelas terlihat di Kecamatan tanralili ini, tambang-tambang Pasir sendiri sangat tampak jelas sepanjang bantaran sungai Sabantang yang ada di wilayah Kecamatan Tanralili, tak jarang akibat munculnya tambang-tambang di sepanjang bantaran sungai Sabantang ini yang kemudian mengakibatkan lahan-lahan perkebunan masyarakat setempat mengalami Erosi sehingga terkikis habis dan ini pula yang terkadang menjadi factor penyebab Sengketa kepemilikan tanah, tatkala lahan perkebunan masyarakat yang bersampingan dengan lokasi pertambangan pasir yang akhirnya menjadi lubang besar dan kadang langsung di Klaim menjadi lokasi milik pihak penambang pasir. Tak hanya itu diwilayah Tanralili juga sudah banyak alih fungsi lahan persawahan menjadi perumahan, dengan masuknya pihak-pihak

⁶ Wawancara Tokoh masyarakat, Karaeng Mone. Pada hari Jumat 15 Maret 2024, Di pelataran Halaman Kantor Camat Tanralili.15.45WITA.

⁷Wikipedia,KecamatanTanraliliKabupatenMaros.https://id.wikipedia.org/wiki/Tanralili,_Maros

⁸ Ibid, Wawancara Tokoh Masyarakat.

pengusahan dan investor dari luar yang kemudian seringkali bersengketa dengan masyarakat setempat yang masih awam atas kedudukan hak milik atas tanah.

Berikut merupakan data Sengketa tanah yang terjadi di Wilayah Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros pada tahun 2021-2023 yaitu :⁹

Tabel 1. Perkara Sengketa Tanah yang terjadi di Wilayah Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros

No	Tahun	Banyaknya Perkara Sengketa tanah di Wilayah Kecamatan Tanralili.	Perkara yang ditangguhkan	Perkara yang selesai
1.	2021	2 Perkara	2 Perkara	-
2.	2022	6 Perkara	6 Perkara	-
3.	2023	1 Perkara	1 Perkara	-

Sumber: Data dari Kantor Kecamatan Tanralili, Kabupaten Maros

Dari data yang dijabarkan oleh Penulis dapat disimpulkan bahwa perkara Sengketa tanah yang terjadi Di Wilayah Kecamatan Tanralilil, Kabupaten Maros pada tahun 2021 sebanyak 2 perkara dan seluruh perkara ditangguhkan, pada tahun 2022 sebanyak 6 Perkara dan tahun 2023 sebanyak 1 Perkara dan perkara juga ditangguhkan seluruhnya. Penulis telah menfokuskan perkara pada tahun 2023 yang dimana perkara tersebut di deskriptifkan secara menyeluruh dari proses pemanggilan para pihak yang bersengketa sampai mediasi dilakukan.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Secara Non Litigasi antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Surat Rincik di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros

Penyelesaian sengketa secara non litgasi ialah penyelesaian sengketa yang dilakukan menggunakan cara-cara yang ada di luar pengadilan atau menggunakan lembaga alternatif penyelesaian sengketa. Di Indonesia, penyelesaian sengketa non litigasi, ada dua macam yakni Arbitrase dan Alrternatif Penyelesaian Sengketa yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa (UU AAPS).¹⁰

Dalam penelitian ini peneliti mengambil satu kasus sengketa antara Setifikat Hak Milik (SHM) dan Surat Rincik di Wilayah Kecamatan Tanralili yang dimana sengketa yang terjadi antara pihak bapak Andi Syahril Wijaya dengan dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) bersengketa dengan pihak CV.Pallawa Gau, adapapun tanah yang di sengketakan dengan luas ± 7000 Meter Persegi¹¹

Awal mula terjadinya sengketa ketika pihak bapak Andi Syahril Wijaya pertamakali bersengketa dengan keluarganya sesama ahli waris di tahun 2017, akan tetapi dikarenakan sengketa yang terjadi melibatkan sesama keluarga maka bapak Andi Syahril Wijaya lebih memilih mengala dengan membayar seluruh tanah yang dikuasi oleh keluarganya sehingga sepenuhnya ha katas tanah tersebut sudah resmi menjadi milik bapak Andi Syahril Wijaya di tahun 2020, Juni, 15, adapun transaksi pembayaran dan kesepakatan tersebut disaksikan langsung oleh kepala desa purnakarya atas nama ibu

⁹ Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Pada Pukul 21;02 Wita 22 Januari 2024

¹⁰ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa

¹¹ Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Pada Pukul 21;02 Wita 22 Januari 2024

Rosdiana S.E, dalam artian sengketa yang terjadi tersebut diselesaikan secara kekeluargaan dan hanya melibatkan kepala desa sebagai saksi.¹²

Kemudian tanggal 11 Agustus 2023, muncullah pihak CV Pallawa gau yang datang dengan mengklaim tanah tersebut dengan dasar Rincik, CV pallawa gau menjelaskan bahwa sebelumnya pihak keluarga dari bapak Andi Syahril Wijaya telah melakukan hubungan kerjasama dengan CV Pallawa gau di tahun 2015, dengan bentuk kerjasama pihak CV Pallawa Gau melakukan pengkavlingan tanah tersebut akan tetapi dalam isi perjanjiannya tidak dilakukan pembayaran atas pengkavlingan tanahnya hanya saja pihak keluarga Andi Syahril Wijaya memberikan surat Rincik Tanah kepada CV Pallawa gau sebagai jaminan ketika tanah yang telah dikavling tersebut telah terjual maka pihak keluarga Andi Syahril Wijaya melakukan pembayaran atas biaya pengkavlingan. Akan tetapi pada hari kamis tanggal 23 september 2021 pihak dari keluarga bapak Andi Syahril Wijaya yang melakukan kerjasama dengan CV Pallawa Gau meninggal dunia, dan surat Rincik tanah masih berada di tangan Pihak CV Pallawa Gau hingga saat ini.¹³

Dengan kondisi sengketa yang terjadi tersebut kemudian bapak Andi Syahril wijaya kemudian mengajukan penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dengan memilih Kantor desa sebagai pihak mediator.

Kemudian bapak Andi Syahril wijaya melakukan pengaduan ke kantor desa purnakarya, dan pihak dari Kantor desa menerima pengaduan tersebut dan mengeluarkan surat panggilan kepada kedua pihak yakni pihak bapak Syahril wijaya dengan pihak CV Pallawa gau yang berkantor di jl Hertasning Kota Makassar, akan tetapi Tiga kali pemanggilan mediasi pihak dari CV Pallawa Gau tidak pernah hadir, dan hanya melakukan kunjungan terus menerus kelokasi tanah yang di persengketakan, dalam kondisi ini kemudian pihak kantor desa tidak mampu melakukan proses penyelesaian sengketa tersebut dan kepala desa salnjutnya menyerahkan persoalan ini kepada kantor Kecamatan, dengan membawa bukti dasar kepemilikan pihak bapak Andi Syahril Wijaya ke kantor kecamatan.¹⁴

Dengan berpindahnya institusi yang menangani kasus ini dari Kantor Desa ke Kantor Kecamatan maka kantor Kecamatan mengeluarkan lagi surat pemanggilan terhadap kedua belah pihak yakni pihak bapak Andi Syahril Wijaya dan pihak CV Pallawa Gau, dalam pemanggilan pertama kedua pihak hadir dalam proses mediasi yang dilakukan berjam-jam tidak membuahkan hasil kemudia muncullah satu tawaran dari pihak bapak Andi Syahril Wijaya untuk membayar 70% dari biaya pengkavlingan tanah dengan syarat kasus sengketa tanah ini selesai, akan tetapi pihak CV Pallawa Gau tidak menyetujui tawaran tersebut dan mediasi pertama berakhir tanpa hasil.

Pada panggilan kedua dan ketiga yang dilakukan oleh kantor kecamatan untuk melanjutkan mediasi pihak dari CV Pallawa gau tidak pernah menghadiri panggilan sehingga sengketa ini masih berlanjut sampai saat ini.¹⁵

¹² Ibid. Wawancara Tim Mediator.

¹³ Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Pada Pukul 21:02 Wita 22 Januari 2024.

¹⁴ Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Pada Pukul 21:02 Wita 22 Januari 2024.

¹⁵ Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kab.Maros Pada Pukul 21:02 Wita Januari 2024.

Dalam sesi wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti kepada beberapa pihak yakni Kepala Kecamatan Tanralili dan tim Mediator dari staf pemerintahan Kecamatan Tanralili kabupaten Maros, peneliti menemukan bahwa dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan proses non Litigasi dengan menggunakan perangkat pemerintahan di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros ternyata sangat sulit untuk sampai pada satu titik terang penyelesaian sengketa, sampai hari ini pun belum pernah ada kasus yang berhasil di selesaikan melalui proses non Litigasi di wilayah kecamatan Tanralili.

Dari penjelasan kasus diatas tentunya akan menimbulkan pertanyaan, dasar apa yang dimiliki pihak pemerintah desa sehingga berwenang dalam bertindak sebagai fasilitator dalam hal ini tim mediator atas pihak yang bersengketa, peneliti kemudian menggunakan dasar dari ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menegaskan fungsi kepala desa sebagai penyelesai perselisihan. Pasal 26 (1) menyebutkan :¹⁶ “Kepala Desa bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa”. Selanjutnya Pasal 26 (4) huruf k. menyatakan : Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berkewajiban : menyelesaikan perselisihan masyarakat di Desa;” Dalam rangka menekankan fungsi kepala desa sebagai penyelesai perselisihan, Pasal 28 mengancam melalui sanksi, sebagaimana ditegaskan : (1) Kepala Desa yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (4) dan Pasal 27 dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan dan/atau teguran tertulis. (2) Dalam hal sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dilaksanakan, dilakukan tindakan pemberhentian sementara dan dapat dilanjutkan dengan pemberhentian.

Adapun perbandingan kasus yang serupa peneliti mengangkat kasus yang juga terjadi di Kabupaten Maros, akan tetapi pihak yang bertindak sebagai fasilitator atau tim mediator yakni Badan pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Maros, Dalam penanganan konflik pertanahan yang terjadi di Kabupaten Maros, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Maros berperan sebagai fasilitator dan mediator sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) PMNA / KBPN No. 1 Tahun 1999 tentang Tatacara Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai (a) Keabsahan suatu hak;¹⁷ (b) Pemberian hak atas tanah; (c) Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihanya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihakpihak yang berkepentingan. Penanganan masalah pertanahan melalui lembaga mediasi oleh BPN Maros didasarkan dua prinsip utama, yaitu (a) Kebenaran-kebenaran formal dari fakta-fakta yang mendasari permasalahan yang bersangkutan; dan (b) Keinginan yang bebas dari para pihak yang bersengketa terhadap objek yang disengketakan.

Dari hasil penelitian point pertama ini, peneliti menemukan tahapan proses penyelesaian sengketa secara non litigasi di kantor Kecamatan Tanralili kabupaten Maros, dimulai dengan pengaduan salah satu pihak yang bersengketa dengan persyaratan

¹⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

¹⁷ Andi Muhammad Irvan L, *Strategi Komunikasi Badan Pertanahan Nasional Dalam Menyelesaikan Konflik Pertanahan Di Kabupaten Maros*. Jurnal Komunikasi Kareba, Vol.3, No.1 Januari-Maret 2014. file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/566-Article%20Text-836-1-10-20160624.pdf

membawa bukti atau dasar kepemilikan, selanjutnya pihak Kecamatan menerima laporan tersebut dan menentukan jadwal pertemuan kedua pihak dan di ikuti dengan keluarnya surat panggilan kedua pihak. Dengan perbandingan proses mediasi yang dilakukan di wilayah pemerintahan Kecamatan Tanralili belum pernah ada yang berhasil, berbanding pada proses mediasi yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros dengan perangkat yang lebih lengkap dan dasar Legalitas sebagai fasilitator dan sebagai Tim Mediator lebih menunjang dan lebih memahami kon fil pertanahan di Kabupaten Maros.

Dalam anlisis peneliti melihat perbandingan proses penyelesaian sengketa secara non litigasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, Terlihat jelas dalam ketentuan pasal 1 Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Sedangkan jika melihat ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdta, yang menyebutkan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"¹⁸ dari rentetan kasus sengketa diatas yang melibatkan dua pihak antara Pihak Andi Syahril Wijaya dan pihak CV Pallawa Gau, berdasarkan pasal 1365 KUHPerdta diatas CV pallawa gau dapat dikatakan melakukan perbuatan melanggar hukum, yah tentunya ini sangat jelas ketika antara kedudukan Sertifikat Hak Milik jelas lebih berkekuatan Hukum yang Kuat ketimbang Rincik, sebelumnya dijelaskan pada bagian Bab II Tinjauan pustaka yang menjelaskan tentang kedudukan Sertifikat hak Milik dan Rincik Tanah.

Dari studi kasus yang peneliti ambil terlihat jelas dalam duduk perkaranya bahwa alas Rincik yang dimiliki oleh CV pallawa Gau hanya sebatas bukti penguasaan lahan yang bersumber dari perjanjian sebelumnya yang terjadi antara pihak keluarga Andi Syahril Wijaya dengan pihak CV Pallawa Gau, namun hanya sebatas penguasaan lahan bukan sebagai alih hak kepemilikan, sampai dengan biaya pengkavlingan dalam perjanjian terbayarkan.

Tentunya dengan kembali berdasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdta diatas Pihak CV Pallawa Gau melakukan perbuatan melawan hukum dan sudah tentu membawa kerugian kepada orang lain dan harus melakukan ganti kerugian.

Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase harus terlebih didahului dengan kesepakatan para pihak secara tertulis untuk melakukan penyelesaian menggunakan lembaga arbitrase. Para pihak menyepakati dan mengikat diri untuk menyelesaikan perselisihan yang akan terjadi oleh arbitrase sebelum terjadi perselisihan yang nyata dengan menambahkan klausul pada perjanjian pokok. Namun apabila para pihak belum memasukkannya pada kkalusul perjanjian pokok, para pihak dapat melakukan kesepakatan apabila sengketa telah terjadi dengan menggunakan akta kompromis yang ditandatangani kedua belah pihak dan disaksikan oleh Notaris. Penjelasan diatas sudah sejalan dengan proses penyelesaian sengketa di Badan pertanahan Kabupaten Maros, dan perlunya hal yang sama diberlakukan dalam Proses penyelesaian Sengketa di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros.

¹⁸ Pasal 1365 KitabUndang-Undang Hukum Perdata,

C. Faktor-Faktor yang mempengaruhi keberhasilan dan kegagalan penyelesaian sengketa melalui non litigasi tentang hak kepemilikan hak atas tanah di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros.

Faktor-faktor yang mempengaruhi berhasil atau tidaknya proses mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi di kabupaten maros melalui perbandingan proses penyelesaian yang dilakukan di Pemerintahan Kecamatan Tanralili dan yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros sebagai berikut, Faktor yang mempengaruhi keberhasilan:

- a. Pihak yang bertindak sebagai Fasilitator atau tim Mediator perlunya memahami konflik baik secara budaya ataupun konflik sosial secara umum. Tentunya ini sejalan dengan teori yang mengatakan bahwa, Teori kesalahpahaman antar budaya Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.
- b. Faktor Pendidikan dan pemahaman akan Pertanahan, perlunya pendidikan yang dapat menunjang pemahaman terhadap persoalan pertanahan sehingga dapat mencegah kesenjangan antara pihak yang bersengketa, dan juga dapat memberikan pemahaman terhadap para pihak yang bersengketa untuk bisa melepaskan ego kesetaraan sosial, ini juga sejalan dengan teori yang mengatakan bahwa, Teori transformasi Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik.

Dari hasil penelitian pada point B ini peneliti menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi sulitnya mencapai kesepakatan antara para pihak yang bersengketa di wilayah pemerintahan Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. Berikut faktor-faktor yang mempengaruhi tidak berhasilnya proses mediasi di wilayah pemerintahan Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros.

Faktor kegagalan yang peneliti masukkan ini berdasarkan fakta yang terjadi di wilayah Kecamatan Tanralili Kabupaten maros. Dari hasil wawancara peneliti dengan pihak mediator desa dan kecamatan ditemukan sebagai berikut:

- a. Pihak yang bersengketa yang terlibat merupakan masyarakat yang masih memegang teguh adat istiadat dan masih bergelar Karaeng, sehingga sulitnya terjadi tawaran kesepakatan dari pihak tersebut, mengingat masyarakat pribumi yang bergelar karaeng memiliki pendirian bahwa setiap apa yang dikatakan tidak boleh ada pengecualian.¹⁹ Status gelar karaeng di lingkungan kecamatan Tanralili sangat dipandang sebagai orang-orang keturunan Raja dan juga merupakan orang-orang terdahulu yang menduduki lingkungan kecamatan Tanralili. Kebiasaan yang telah turun temurun yang pada akhirnya menjadi budaya untuk lebih menghormati dan memandang Para Karaeng sebagai orang terpuja, menjadikan setiap keputusan dari tiap-tiap yang bergelar karaeng selalu diutamakan.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Sudarmin S.E Kepala Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, pada tanggal 24 April 2024 Pukul 10:30 Wita , Di Kantor Camat Tanralili Kabupaten Maros

- b. Pihak yang bersengketa mayoritas masyarakat yang kurang pengetahuan terhadap pemahaman akan perbedaan antara sertifikat tanah, rincik tanah, dan akta garapan.²⁰ Perlunya pengetahuan atas dasar alas hak sangat penting sehingga dapat meminimalisir kesalah pahaman, dengan adanya pemahaman dasar ini juga dapat mempermudah jalannya proses mediasi mengingat dalam proses mediasi seringkali terjadi perdebatan yang dimana pokok pembahsan yang diperdebatkan hanya seputar penjelasan antara sertifikat hak milik, Rincik, dan akta garapan.
- c. Tim mediator yang di gunakan dalam proses mediasi di wilayah pemerintahan Kecamatan Tanralili baik kecamatan ataupun desa, tidak memiliki latar belakang pendidikan yang mendukung, mereka mengakui hanya bermodalkan pengalaman bertahun-tahun dalam bidang ini, sehingga ketika ada pihak yang bersengketa yang melibatkan perusahaan dari luar wilayah Tanralili akan sulit memberikan kepercayaan terhadap tim mediator.
- d. Mulai banyaknya bermunculan Mafia-mafia tanah di wilayah pemerintahan kecamatan Tanralili yang ketika bersengketa di wilayah pemerintahan kecamatan Tanralili kerap kali melakukan terror terhadap masyarakat ataupun tim mediator.
- e. Dalam permasalahan sengketa kerap kali juga terjadi pada pihak pihak yang memiliki ikatan keluarga dengan objek yang berstatus Tanah Warisan,²¹ dan pihak pewaris dan saksi-saksi kadang sudah Almarhum (meninggal dunia) sehingga menyulitkan tim mediator untuk mencari tau kebenaran awalnya.

4. Kesimpulan dan Saran

Proses penyelesaian sengketa di wilayah pemerintahan Kecamatan Tanralili dimulai dengan pengaduan masyarakat yang bersengketa kepada pemerintah setempat yang kemudian diminta untuk bertindak sebagai mediator. Proses mediasi dilakukan dengan mengedepankan prinsip kekeluargaan, dan keputusan akhir diambil berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa, tanpa campur tangan dari mediator atau saksi. Namun, beberapa faktor penyebab gagalnya mediasi di wilayah ini antara lain kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai administrasi pertanahan dan masih adanya pengaruh budaya penghormatan terhadap keturunan karaeng. Selain itu, kurangnya mediator yang memiliki sertifikasi resmi dari Mahkamah Agung turut mempengaruhi keberhasilan mediasi.

Diperlukan peran aktif dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan edukasi dan pemahaman kepada masyarakat setempat terkait administrasi pertanahan, termasuk mengenai rincik, sertifikat hak milik, dan akta garapan. Langkah ini diharapkan dapat mengurangi klaim sepihak akibat ketidaktahuan masyarakat tentang kekuatan hukum alas hak mereka. Selain itu, penting untuk menempatkan mediator yang memiliki sertifikasi resmi di pusat pemerintahan Kecamatan Tanralili dan menjalin kerja sama dengan lembaga terkait, seperti universitas, untuk memberikan pemahaman lebih mendalam tentang hak kepemilikan tanah agar mediasi dapat berjalan dengan lebih adil dan efisien.

²⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Sudarmin S.E Kepala Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, pada tanggal 24 April 2024 pukul 10:30 Wita, Di Kantor Camat Tanralili Kabupaten Maros

²¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Sudarmin S.E Kepala Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, pada tanggal 24 April 2024 Pukul 10:30 Wita, Di Kantor Camat Tanralili Kabupaten Maros

Daftar Pustaka

Al-Quran

Al-Quran dan Terjemahan, Universitas Islam Makassar, 2020.

Buku-Buku

Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Semarang-Sinar Grafika.

A. Suriyaman Mustari Pide, 2009, *Hukum Adat Dulu Kini dan Akan Datang*, Makassar-PT Pelita Pustaka.

Aminuddin Salle, dkk, 2011, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Makassar- ASPublishing.

Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya-Bayumedia.

Nia Kurniati, 2016, *Sengketa Pertanahan*, Cetakan Pertama, Jakarta-Refika Aditama.

Nur Fadhilah Mappaselleng dan Zul Khadir Kadir. (2023). *Ilmu Hukum Pidana*. Yogyakarta: Arti Bumi Intaran.

Nur Fadhilah Mappaselleng dan Zul Khadir Kadir. (2017). *Kriminologi: Esensi dan Perspektif Arus Utama*. Yogyakarta: Trussmedia Grafika.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta-PT Sinar Grafika.

Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta-Prenada Media Group.

Jurnal/Skripsi/Tesis

Darmiyati Zuhdi, 1993, *Penelitian Analisis Kontent*, Lembaga penelitian IKIP, Yogyakarta.

Hambali Husaini, Akibat Hukum Terhadap Musnahnya Benda Jaminan Fidusia Yang Dilakukan Debitur dalam Kredit Pinjaman Bank (Study Bank Muamalat Cabang Makassar)

KB Larantukan, 2017, *Metode penelitian*, Universitas Atmajaya-Yogyakarta.

Sahnan, 2019, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Jurnal IUS, Volume 7 No.3.

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria Pasal 19.

Online/Internet

Muhammad Abror, 2022, Mafia tanah menurut Islam: Kerugian dunia dan akhirat, NUOnline di akses pada (<https://www.nu.or.id/syariah/mafia-tanah-menurut-islam-kerugian-dunia-dan-akhirat-v6gSQ>).

WikiPedia, Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros. https://id.wikipedia.org/wiki/Tanralili,_Maros

Wawancara

Wawancara Tokoh masyarakat, Karaeng Mone. Pada hari Jumat 15 Maret 2024, Di pelataran Halaman Kantor Camat Tanralili.15.45WITA.

Wawancara dengan H.Usman Tim Mediator Pemerintah Kecamatan Tanralili Di Desa Purnakarya Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros Pada Pukul 21:02 Tanggal 22 Januari 2024.

Wawancara dengan Bapak Sudarmin S.E Kepala Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros, pada tanggal 24 April 2024 Pukul 10:30 Wita Di Kantor Camat Tanralili Kabupaten Maros.