

# SENGKETA JUAL BELI TANAH BERSTATUS SURAT KETERANGAN TANAH: KEDUDUKAN HUKUM DAN PENYELESAIANNYA DALAM REGULASI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ADAT DAYAK

Ahmad Setiawan<sup>1\*</sup>, Agus Mulyawan<sup>2</sup>, Nuraliah Ali<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Ilmu Hukum/Fakultas Hukum/Universitas Palangka Raya, Palangka Raya, Indonesia  
ahmadsetiawan150861@gmail.com, agus.mulyawan@law.upr.ac.id,  
nuraliahali@law.upr.ac.id

Naskah diterima: 20 April 2023; revisi: 30 Mei 2023; disetujui: 21 Juni 2023



## Abstract

Disputes over land occur in almost every region in Indonesia. One of the cases of legal problems in the field of buying and selling land is the dispute over the sale and purchase of land with the status of a land certificate with overlapping ownership. Dispute resolution methods are litigation or through court and non-litigation or outside the court such as through Nganju Dayak customary law. This study aims to examine how the legal position of land ownership certificates (SKT) is in the perspective of positive law in Indonesia and how to resolve it according to the Adat law of the Dayak Ngaju of Central Kalimantan. This type of research is empirical juridical legal research. The types or sources of data used are primary data and secondary data. The research instruments used were interviews and library research. Data obtained based on library research and field data were analyzed by qualitative descriptive analysis. The position of SKT is based on positive law in Indonesia as stated in Article 76 paragraph (3) Permenag No.3/1997, a certificate of rights does not meet the requirements to be considered a statement of physical ownership of a land parcel if it does not fulfill the six specified conditions. Land which is based only on HCS ownership, does not have sufficiently strong evidence of ownership of the land and is directed to increase the legality of ownership certificates or SHM as proof of ownership that is authentic and legal with legal certainty. Settlement of land sale and purchase disputes based on customary law of the Dayak Ngaju through Kedamaian Jekan Raya prioritizes the peace process and prioritizes the principle of kinship, the decision does not cause resentment and dissatisfaction, without resentment which ends in the breakup of good relations between the two.

**Keywords:** Buy and sell, Land dispute, Land Certificate (SKT), Dayak Customary Law

---

✉ Alamat korespondensi:

Kampus Fakultas Hukum Universitas Palangka Raya Jalan Hendrik Timang, Palangka Raya, Kalimantan Tengah  
E-mail: ahmadsetiawan150861@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Sengketa atas tanah hampir terjadi disetiap wilayah di Indonesia (Mustikawati, 2013). Sengketa atas tanah kebanyakan dilatarbelakangi oleh adanya transaksi jual beli di kalangan masyarakat (Hapsari, 2018). Realita di lapangan ditemui beberapa permasalahan terkait tanah seperti tumpang tindih atas kepemilikan hak atas tanah yang berujung pada sengketa (Fahrimal & Safpuriyadi, 2018), penyerobotan tanah adat (Jenri Ranteallo & Yana Sukma Permana, 2022), dan berbagai konflik tanah lainnya. Dalam hal penyelesaian sengketa tanah, baik pihak yang berperkara maupun pihak yang berwenang memiliki cara yang berbeda untuk menyelesaikan masalah. Hingga saat ini, penyelesaian sengketa tanah dilakukan secara litigasi atau melalui pengadilan, dan nonlitigasi atau di luar pengadilan (Hidayat & Komarudin, 2020). Keadilan dan kepastian hukum adalah tujuan penyelesaian melalui jalur pengadilan atau litigasi. Undang-Undang Nomor 9 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa mengatur penyelesaian sengketa non-litigasi atau alternative, yang lebih dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) (Rosita, 2017). Dengan cara ini, mekanisme penyelesaian sengketa termasuk dalam kategori media non-litigasi. Dalam kategori ini, mereka mengacu pada gagasan penyelesaian konflik atau sengketa yang dilakukan secara kooperatif dengan tujuan mencapai kesepakatan tentang satu solusi konflik atau sengketa yang menguntungkan kedua belah pihak. Para praktisi hukum dan akademisi mengembangkan ADR sebagai metode penyelesaian sengketa yang memungkinkan akses yang lebih besar pada keadilan. Penyelesaian di luar pengadilan mengutamakan perdamaian untuk menyelesaikan sengketa antara pihak yang bersengketa daripada mencari pihak yang benar atau salah (Ainun Fadillah & Amalia Putri, 2021).

Ditinjau dari perspektif yuridis, kepemilikan dan penguasaan tanah memerlukan perlindungan hukum, yang berarti hak-hak keperdataan pemilik tanah harus dilindungi dan diperlakukan adil terhadap kepemilikan tanah tersebut (Bakri, 2011). Negara menjamin ketentuan hukum secara legal bagi masyarakat untuk mendapatkan hak atas kepemilikan tanah. Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit (Lakburlawal, 2016). Tak hanya sekedar memiliki hak kepemilikan tanah, masyarakat juga berhak mendapatkan tanah yang dimilikinya agar memiliki legalitas. Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yakni: secara *Originair* bahwa terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang dan secara *Derivative* bahwa subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum yang lain yang semula sudah berstatus tanah dengan Hak Milik, misalnya melalui jual beli, tukarmenukar, hibah, pewarisan (Santoso, 2013). Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

Setiap warga yang telah melakukan transaksi jual beli tanah dan mendapatkan Surat Keterangan Tanah dari jual beli tersebut diharapkan menjadi langkah awal untuk mengurus perolehan sertifikat hak atas tanah yang berkekuatan hukum. Warga dapat mengajukan pendaftaran tanah untuk mendapat sertifikat tanah sebagai bukti legal dalam kepemilikan tanah. Namun pada realitasnya, tanah yang sudah dimiliki oleh warga tersebut rupanya tidak diproses kembali dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah. Adanya anggapan bahwa tanah yang sudah dimiliki sudah cukup dengan adanya Surat Keterangan Tanah. Namun, anggapan tersebut justru menjadikan tanah yang sudah dimiliki oleh warga tidak mendapat jaminan hukum walaupun warga sudah memiliki Surat Keterangan Tanah (Tampang, 2017). Seperti yang diungkapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang bertujuan untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan (Ita Surayya, 2022).

Kurangnya kesadaran akan upaya warga untuk mendaftarkan tanah miliknya menyebabkan kerugian pada mereka sendiri. Karena hakikat dari tujuan pendaftaran tanah yaitu memberi kepastian hukum kepada para pemegang haknya (Wardhani, 2022), dan pendaftaran tanah bukan hanya kewajiban dari pemerintah tetapi juga menjadi kewajiban para pemegang hak itu sendiri. Warga sebagai pemilik tanah tidak memiliki bukti yang cukup kuat jika kepemilikan tanah yang ada hanya berdasarkan pada kepemilikan Surat Keterangan Tanah (Atikah, 2022). Dalam praktek kehidupan masyarakat sehari-hari,

masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat, tetapi telah dimiliki oleh warga masyarakat dengan bukti surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa. Hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa (Handayani, 2017).

Sengketa tanah yang berlarut-larut tanpa penyelesaian yang baik dapat mengakibatkan pihak yang terlibat menempuh jalur hukum yakni melalui pengadilan untuk mengamankan hak atas tanahnya (Handayani, 2017). Walaupun terdapat peluang yang lebar untuk menggugat melalui pengadilan tetapi beberapa pihak cenderung menghindarinya, selain itu terdapat anggapan dalam masyarakat bahwa pengajuan gugatan lewat pengadilan relatif mahal, menghabiskan banyak waktu, dan proses yang berbelit-belit. permasalahan pertanahan dan penyelesaian yang timbul dari permasalahan tersebut telah diatur sedemikian rupa, namun para pihak yang terlibat di dalamnya memilih cara mereka sendiri yang dianggap lebih baik atau lebih cocok dipakai untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan yang dialami. Misalnya, pada kalangan masyarakat Dayak Kalimantan Tengah yang memilih untuk penyelesaian secara Hukum Adat.

Wilayah Kalimantan Tengah khususnya Kota Palangka Raya memiliki tingkat kepercayaan yang tinggi terhadap suatu aturan adat dan istiadat, disetiap kecamatan memiliki suatu lembaga Peradilan Adat atau yang dikenal dengan Kedamaian, Kedamaian dipimpin oleh Damang yang diangkat atau dipilih oleh masyarakat di wilayah Kedamaian tersebut. Lembaga Kedamaian dapat dipandang sebagai lembaga sentral yang bertanggung jawab penuh agar tetap lestari, berdaya-guna dan berkembangnya Hukum Adat Dayak, adat-istiadat dan kebiasaan-kebiasaan positif dalam kehidupan Masyarakat Adat Dayak di Kalimantan Tengah (Yopie, 2015).

Salah satu kasus permasalahan hukum dibidang jual beli tanah yang terjadi di wilayah Kedamaian Jekan Raya yakni di jalan Badak Ujung sampai jalan Banteng. Permasalahan utama kasus tersebut adalah tumpang tindih tanah kepemilikan. Salah satu korban dari kasus jual beli tanah adalah saudari SJ yang membeli tanah dari saudara RA. Ketika SJ yang ingin melakukan balik nama atau meningkatkan status tanahnya ditolak oleh pihak kelurahan setempat dengan alasan status tanah tersebut setelah dicek ternyata sudah lebih dahulu dimiliki orang lain. Saudari SJ secara tidak langsung merasa ditipu oleh saudara RA. Ketika saudari SJ meminta kejelasan dari saudara RA, saudara RA merasa tidak menipu karena dengan alasan apa yang dijual oleh saudara RA adalah SKT yang benar atas nama saudara RA dan objek yang dijual jelas dan nyata. Penyelesaian kasus tersebut dilakukan secara hukum Adat Dayak dengan putusan pemberian sanksi adat berdasar perjanjian Tumbang Anoi Pasal 34 tentang penipuan. Kasus SJ dan RA merupakan kasus jual beli tanah yang berstatus SKT yang tumpang tindih. Oleh karena itu melalui tulisan ini berusaha untuk mengkaji terkait bagaimana kedudukan hukum surat kepemilikan tanah (SKT) dalam perspektif hukum positif di Indonesia. Selain itu juga mengkaji bagaimana penyelesaian kasus jual beli tanah yang berstatus SKT menurut hukum Adat Dayak Ngaju Kalimantan Tengah.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris (Soekanto, 2007), yakni penelitian yang berusaha mempelajari suatu aturan hukum sebagai kaidah-kaidah dan keberadaan pemberlakuannya terhadap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam kenyataan kehidupan masyarakat. Pendekatan hukum yuridis empiris dimaksudkan untuk melakukan penelitian terhadap penyelesaian kasus jual beli tanah yang berstatus surat keterangan tanah (SKT) menurut hukum adat dayak ngaju di wilayah kedamaian kecamatan jekan raya kota palangkaraya dan Hukum Positif di Indonesia. Jenis atau sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil observasi artinya teknik pengumpulan data dilakukan secara langsung ke lokasi penelitian dan wawancara berdasarkan obyek penelitian. Data Sekunder yaitu data yang tidak diperoleh langsung dari sumbernya berupa keterangan-keterangan yang di dapat dari dokumen atau kepustakaan yang mengacu pada literatur dan perundang-undangan (Moleong, 2017). Instrumen penelitian yang digunakan yakni wawancara dan studi Pustaka. Data yang diperoleh berdasarkan penelitian kepustakaan maupun data lapangan dianalisa dengan analisis deskriptif

kuantitatif (Kristian, Ali, Bangas, & Supiya, 2021), kemudian disimpulkan dengan metode induktif dan selanjutnya ditarik kesimpulan yang bersifat umum untuk menjawab rumusan masalah yang ditentukan (Sugiyono, 2013).

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### **Kedudukan Hukum Surat Kepemilikan Tanah (SKT) berdasarkan Hukum Positif di Indonesia**

Negara menjamin ketentuan hukum secara legal bagi masyarakat untuk mendapatkan hak atas kepemilikan tanah (Rejekiingsih, 2016). Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret (Sari, 2020). Tak hanya sekedar memiliki hak kepemilikan tanah atau SKT, masyarakat juga berhak dan diarahkan untuk mendapatkan tanah yang dimilikinya agar memiliki legalitas. Karena tanah yang hanya berdasarkan pada kepemilikan Surat Keterangan Tanah (SKT), tidak memiliki bukti yang cukup kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli (Karlina, Wiko, & Alhadiansyah, 2023). Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut "penyerahan yuridis", yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka pejabat yang berwenang dan dilakukan pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Perbuatan hukum itu sering disebut "balik nama". Pengalihan hak atas tanah tanah melalui jual beli berdasarkan pasal 37 peraturan pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, 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. AJB dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Wildan, Nuridin, & Imam Asmarudin, 2020).

Surat keterangan tanah seperti ditentukan pada Pasal 18 PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.10/1961) 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. Berdasarkan peraturan-peraturan yang memuat tentang surat keterangan tanah maka dapat disimpulkan bahwa surat keterangan tanah merupakan surat yang menjelaskan tentang riwayat tanah seseorang yang berisi tentang identitas yang menguasai tanah, batas-batas tanah, saksi-saksi dan diterbitkan oleh dari Kepala Desa/Lurah atas permohonan dari pemohon. SKT Tanah disebut juga sebagai Surat Pernyataan Tanah dan Surat Kepemilikan Tanah, merupakan surat kepemilikan tanah yang levelnya berada di bawah Sertifikat Tanah (Waskito & Arnowo, 2019). SKT ini diperlukan dalam rangka mengurus surat lainnya yang berkaitan dengan tanah. SKT Tanah dibuat atau dikeluarkan oleh Kelurahan atau Kecamatan (Thalib, 2019).

Sahnya surat keterangan tanah adalah sejak dikuatkan dengan ditandatangani oleh Camat sebagai kepala kecamatan yang menurut PP Nomor 41 tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, Camat sebagai perangkat daerah yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Walikota/Bupati, bukan kedudukan Camat sebagai PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Rachman, Diwiry, & Kartadinata, 2022). Pembuatan surat keterangan tanah oleh Kepala Desa/ Lurah yang kemudian dikuatkan oleh Camat tidak memerlukan waktu lama (Hamidah, 2014). Tetapi, terkadang penyelesaian surat keterangan tanah menjadi agak terhambat, karena pihak-pihak yang akan menandatangani berita acara pemeriksaan tanah dan pernyataan tokoh-tokoh masyarakat sebagai dasar dibuat dan dikuatkannya surat keterangan tanah, seperti ketua lingkungan, ketua RT/RW dan pemilik tanah yang berbatasan memerlukan waktu yang lama.

Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia yang tertuang pada Pasal 76 ayat (3) Permenag No.3/1997, Surat Keterangan hak tidak memenuhi syarat-syarat untuk dianggap sebagai surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, apabila tidak memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: *Pertama*, bahwa Pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan

pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihakpihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih; *kedua*, bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik; *ketiga*, bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa; *keempat*, bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat, dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh hukum adat atau Desa/Kelurahanyang bersangkutan; *kelima*, bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan atau tidak sesuai dengan kenyataan, bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu; *keenam*, keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya .

### **Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Berstatus SKT menurut Hukum Adat Dayak Nganju**

Masyarakat hukum adat Dayak merupakan penduduk asli Kalimantan Tengah yang telah hidup secara turun temurun berdasarkan kearifan budaya di Kalimantan Tengah. Istilah Dayak merupakan sebutan kolektif untuk masyarakat yang mendiami pulau Kalimantan. Masyarakat Dayak hidup dalam teritorial tertentu dengan sistem sosial, institusi, kebiasaan dan hukum adat tersendiri (Mutia Evi Kristhy et al., 2022). Terkait dengan persoalan tanah, hukum adat Dayak memiliki pengaturan tersendiri dalam penyelesaian sengketa tanah khususnya jual beli. Lembaga Kedamaian dapat melakukan penyelesaian sengketa tanah adat meskipun penyelesaian sengketa dalam perkara perdata dapat dilakukan melalui jalur litigasi (istilah yang dipergunakan untuk mereka yang menggunakan lembaga peradilan), dan jalur non litigasi (istilah yang dipergunakan untuk mereka yang menggunakan lembaga di luar pengadilan). Kedamaian merupakan lembaga adat yang memiliki hukum sendiri terkait tanah adat maupun wilayah adat (Suryanto, 2019). Bab I Pasal 1 Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 14 Tahun 1998 tentang Kedamaian di Provinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Tengah menyebutkan bahwa kedamaian memiliki hubungan konsultatif dengan Gubernur, bupati dan walikota. Damang Kepala Adat diangkat oleh Bupati/Walikota (Simarmata, 2015). Damang Kepala Adat adalah pimpinan adat dari satu Kedamaian yang diangkat/dipilih berdasarkan hasil pemilihan oleh beberapa Desa/Kelurahan/Kecamatan yang termasuk dalam wilayah kedamaian tersebut.

Penyelesaian sengketa Jual Beli tanah di Kecamatan Jekan Raya di lakukan dengan mengutamakan prinsip kekeluargaan (Dakhoir, 2017), bukan mengutamakan siapa yang menang atau siapa yang kalah tapi penyelesaian sengketa secara adat ini dilakukan untuk bagaimana kedepannya dari kedua belah pihak yang bersengketa ini bisa menerima hasil keputusan yang telah di sidangkan secara adat tanpa adanya rasa kesal atau ketidak puasan dari salah satu pihak yang bersengketa yang dapat menimbulkan rasa dendam dan putusnya hubungan silaturahmi antar kedua belah pihak yang bersengketa. Salah satu penyelesaian sengketa tanah yang di lakukan oleh parah tokoh masyarakat dan parah tokoh adat serta pemerintah setempat di Kecamatan Jekan Raya alasannya karna kebanyakan atau mayoritas masyarakat yang tinggal dan menetap di Kecamatan Jekan Raya ini adalah orang-orang yang tidak lepas dari yang namanya hubungan keluarga.

Penyelesaian sengketa Jual Beli tanah yang ada di kecamatan Jekan Raya memiliki prosedur yang sama karna pembuatan peraturan hukum secara adat dilakukan oleh tokoh masyarakat, pemerintah setempat dan tokoh adat berdasarkan pandangan dari kebiasaan-kebiasaan yang di lakukan orang-orang terdahulu yang berdasarkan 96 perjanjian Tumbang Anoi (Alfrisandi, 2021). Sembilan puluh enam Perjanjian Tumbang Anoi merupakan salah satu peninggalan leluhur yang masih dihargai sampai sekarang dan menjadi dasar hukum adat dayak khususnya di Kecamatan Jekan Raya. Penyelesaian suatu perkara menurut hukum adat Dayak Ngaju di Kecamatan Jekan Raya ini dilakukan secara hati-hati. Dalam proses penyelesaian perkara sengketa jual beli tanah harus didukung dengan proses pencarian data-data yang benar sebelum melaksanakan sidang atau musyawarah. Penyelesaian sengketa Jual Beli tanah menurut hukum adat tujuannya ialah agar tidak munculnya asumsi atau tuduhan tuduhan yang tidak baik atau kurang mengesankan dari kedua belah pihak yang bersengketa. Seperti pada penyelesaian kasus antara SJ dan RA yang terjadi di wilayah kedamaian Jekan Raya.

Duduk perkara kasus SJ dan RA berawal saat saudari SJ yang membeli sebidng tanah berlokasi di jalan Banteng , kota Palangka Raya, dengan Saudara Rantau. Nilai jual beli tanah sebesar Rp. 25.000.000. (Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Setelah proses jual beli tanah selesai dan uang telah diserahkan, saudari SJ hendak mengurus pengalihan hak milik tanah melalui proses balik nama tanah yang telah dibelinya dan berniat untuk meningkatkan status tanah yang awalnya dari SKT menjadi



sertifikat hak milik atau SHM. Pada saat pengurusan SKT di tingkat Kelurahan, pihak Kelurahan menolak untuk melakukan proses balik nama tanah tersebut dikarenakan status tanah tersebut merupakan milik orang lain yang berbeda atau bukan atas nama RA yang menjual tanah ke SJ. Lebih lanjut SJ menghubungi RA untuk menanyakan informasi yang diperolehnya dari pihak kelurahan Jekan Raya. Namun saudara RA tidak merespon dan dianggap tidak memiliki itikad baik oleh saudara SJ. Sehingga saudara SJ mengambil Langkah hukum dengan melapor ke pihak Kepolisian Resort Kota Palangka Raya.

Menindak lanjuti laporan saudara SJ, pihak Kepolisian Resort Kota Palangka Raya memanggil kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam proses pemeriksaan saudara RA mengatakan bahwa dirinya tidak menipu saudara SJ dengan dalih tanah yang dia jual itu jelas keberadaannya dan nyata, dan SKT juga atas nama yang bersangkutan. Setelah waktu berselang dan belum ada penjelasan dari pihak Kepolisian Resort Kota Palangka Raya, saudara Siti Julian Tini melakukan upaya lain dengan mendatangi kedamaian Jekan Raya. Setelah menerima laporan dari saudara SJ, pihak kedamaian Jekan Raya yang dipimpin oleh bapak Kardinal Tarung, memanggil kedua belah pihak yang bersengketa. Setelah mendengar kesaksian dari kedua belah pihak dengan disertai bukti-bukti yang telah diserahkan oleh kedua belah pihak, maka Kedamaian Jekan Raya menyelesaikan secara mediasi yang telah disepakatin kedua belah pihak dengan memutuskan bahwa saudara RA mengembalikan seluruh dana yang diperoleh dari hasil Jual Beli Tanah sebesar Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah), saudara SJ Mengembalikan SKT tanah atas nama Saudara RA, Foto kopi KTP atas nama Saudara RA dan serta seluruh berkas dalam Jual Beli Tanah tersebut, serta kedua belah pihak bersepakat tidak ada saling menuntut dikemudian hari.

Melihat metode penyelesaian yang dilakukan oleh pihak kedamaian, dapat diketahui bahwa proses penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui hukum adat lebih mengedepankan proses perdamaian dan mengutamakan prinsip kekeluargaan. Pihak kedamaian berusaha untuk mencari, mempertimbangkan, dan memutuskan suatu putusan adat yang tidak menimbulkan rasa kesal dan ketidakpuasan dari pihak-pihak yang bersengketa serta kedua belah pihak dapat menerima hasil putusan yang telah disidangkan secara adat tanpa rasa dendam yang berujung pada putusnya hubungan baik diantara keduanya.

#### IV. KESIMPULAN

Kedudukan surat keterangan tanah (SKT) berdasarkan Hukum Positif di Indonesia yang tertuang pada Pasal 76 ayat (3) Permenag No.3/1997, Surat Keterangan hak tidak memenuhi syarat-syarat untuk dianggap sebagai surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah jika tidak memenuhi keenam syarat yang ditentukan. Masyarakat juga diarahkan untuk tidak hanya berhenti di surat kepemilikan tanah atau SKT akan tetapi juga dimbau untuk memiliki legalitas atas tanah yang dimilikinya yakni sertifikat hak milik atau SHM sebagai bukti kepemilikan yang otentik dan sah kepastiannya secara hukum karena terdaftar di BPN. Karena tanah yang hanya berdasarkan pada kepemilikan Surat Keterangan Tanah (SKT), tidak memiliki bukti yang cukup kuat atas kepemilikan tanah tersebut. Penyelesaian Sengketa jual beli tanah berdasarkan hukum adat Dayak Nganju melalui Kedamaian Jekan Raya ditempuh lebih mengedepankan proses perdamaian dan mengutamakan prinsip kekeluargaan. Pihak kedamaian berusaha untuk mencari, mempertimbangkan, dan memutuskan suatu putusan adat yang tidak menimbulkan rasa kesal dan ketidakpuasan dari pihak-pihak yang bersengketa serta kedua belah pihak dapat menerima hasil putusan yang telah disidangkan secara adat tanpa rasa dendam yang berujung pada putusnya hubungan baik diantara keduanya

#### REFERENSI

- Ainun Fadillah, F., & Amalia Putri, S. (2021). ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DAN ARBITRASE (LITERATURE REVIEW ETIKA). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6), 744–756. <https://doi.org/10.31933/jimt.v2i6.486>
- Alfrisandi, J. R. (2021). Aktualisasi Hak-Hak Masyarakat Adat Dayak Melalui Peran Lembaga Dewan Adat Dayak Kalimantan Tengah (DAD-KT). *Wacana: Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Interdisiplin*, 8(2), 321–341.
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

- dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263–289. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i3.29>
- Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: paradigma baru untuk reforma agraria* (Edisi Revi). Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Dakhoir, A. (2017). *Proceeding international islamic research forum: kebijakan hukum pengembangan ekonomi dan industri keuangan syariah*. Palangka Raya: IAIN Palangka Raya.
- Fahrimal, Y., & Safpuriyadi, S. (2018). KOMUNIKASI STRATEGIK DALAM PENYELESAIAN KONFLIK AGRARIA DI INDONESIA. *Jurnal Riset Komunikasi*, 1(1), 109–127. <https://doi.org/10.24329/jurkom.v1i1.18>
- Hamidah, U. (2014). PERAN KECAMATAN SEBAGAI PERANGKAT DAERAH DALAM PELAYANAN PERTANAHAN (Studi pada Kecamatan Tanjung Karang Timur). *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v5no2.57>
- Handayani, T. (2017). Legalitas Surat Keterangan Tanah yang Dikeluarkan oleh Kepala Desa sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 31. pk/tun/2005). *Premise Law Jurnal*, 20, 1–18.
- Hapsari, G. (2018). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*. Universitas Islam Indonesia.
- Hidayat, M. R., & Komarudin, P. (2020). PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF MELALUI JALUR LITIGASI DAN NON-LITIGASI. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 11(2), 184. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v11i2.1936>
- Ita Surayya. (2022). PENDAFTARAN TANAH DALAM HUKUM AGRARIA LAND REGISTRATION IN AGRARIAN LAW. *The Juris*, 6(2), 299–305. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.595>
- Jenri Ranteallo, & Yana Sukma Permana. (2022). TINJAUAN YURIDIS TINDAK PIDANA PENYEROBOTAN TANAH ADAT DI KABUPATEN TORAJA UTARA. *The Juris*, 6(2), 437–440. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.614>
- Karlina, K., Wiko, G., & Alhadiansyah, A. (2023). KEPASTIAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI BERDASARKAN SKT. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 1(2).
- Kristian, K., Ali, N., Bangas, K. D., & Supiya, S. (2021). Escorting Democracy with Local Wisdom: Depiction of Regional Election Supervision in the midst of Pandemic. *JPPUMA Jurnal Ilmu Pemerintahan Dan Sosial Politik Universitas Medan Area*, 9(2), 185–196. <https://doi.org/10.31289/jppuma.v9i2.5447>
- Lakburlawal, M. A. (2016). Akses Keadilan Bagi Masyarakat Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Yang Diberikan Hak Guna Usaha. *DHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, 2(1), 59–75. <https://doi.org/https://doi.org/10.36913/jhaper.v2i1.24>
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mustikawati, I. G. (2013). Sengketa Lahan di Indonesia. *The Review*, 1, 78–97. Retrieved from <https://www.habibiecenter.or.id/img/publication/a2060a47f89d17c84f3bfc4b472a7808.pdf#page=86>
- Mutia Evi Kristhy, Harry, Suriansyah murhaini, Thea Farina, Heriamariaty, Sangking Mahar, & Kiki Kristanto. (2022). PENGAKUAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK TRADISIONAL MASYARAKAT HUKUM ADAT DAYAK MA'ANYAN DI KECAMATAN AWANG KABUPATEN BARITO TIMUR. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(2), 27–43. <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.47087>
- Rachman, F., Diwiry, I. J., & Kartadinata, A. (2022). TINJAUAN YURIDIS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK PEMALSUAN SURAT KETERANGAN TANAH DI PROVINSI LAMPUNG. *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 129–145. <https://doi.org/10.24967/vt.v5i2.1770>
- Rejekiningsih, T. (2016). ASAS FUNGSI SOSIAL HAK ATAS TANAH PADA NEGARA HUKUM (SUATU TINJAUAN DARI TEORI, YURIDIS DAN PENERAPANNYA DI INDONESIA). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8744>
- Rosita, R. (2017). ALTERNATIF DALAM PENYELESAIAN SENGKETA (LITIGASI DAN NON LITIGASI). *Al-Bayyinah*, 1(2), 99–113. <https://doi.org/10.35673/al-bayyinah.v1i2.20>
- Santoso, U. (2013). *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah* (Cetakan II). Jakarta: Kencana

Prenada Media Group.

- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15–33.
- Simarmata, R. (2015). *Kedudukan Hukum dan Peluang Pengakuan Surat Keterangan Tanah Adat* (Oktober). Jakarta: Kemitraan Partnership. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/45228-ID-kedudukan-hukum-dan-peluang-pengakuan-surat-keterangan-tanah-adat.pdf>
- Soekanto, S. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sugiyono. (2013). *Metodelogi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D [Quantitative Research Methodology, Qualitative Research, and R&D]*. Bandung: Alfabeta.
- Suryanto, D. (2019). PENGELOLAAN, PEMANFAATAN DAN KEABSAHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH ADAT BERDASARKAN PERATURAN ADAT DIWILAYAH KEDAMANGAN KECAMATAN TIMPAH KABUPATEN KAPUAS. *Belom Bahadat*, 7(2). <https://doi.org/10.33363/bb.v7i2.242>
- Tampang, G. J. (2017). Pendaftaran Tanah Negara Menjadi Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia. *Lex Administratum*, 5(4).
- Thalib, M. Z. (2019). SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) YANG DIBUAT KEPALA DESA SEBAGAI ALAS HAK DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH. *Jurnal Yustisiabel*, 3(1), 91. <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v3i1.325>
- Wardhani, M. D. (2022). *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Di Desa Banyuurip Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang* (Universitas Islam Sultan Agung). Universitas Islam Sultan Agung. Retrieved from <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/25934>
- Waskito, & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Cetakan 1). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wildan, M., Nuridin, & Imam Asmarudin. (2020). Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 70–82. <https://doi.org/10.24905/diktum.v8i1.73>
- Yopie, S. (2015). *Dampak Kedudukan Kelembagaan Adat Dayak Kedamangan Dalam Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Kelembagaan Adat Dayak Di Provinsi Kalimantan Tengah Terhadap Hak-Hak Masyarakat Hukum Adat Dayak*. UAJY.