

Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Putusan Pengadilan Pada Kantor Pertanahan Solok

¹Nelia Verawati, ²Kurnia Warman, ³Hengki Andora

^{1,2,3}Universitas Andalas

Korespondensi : yuzidathaqithi@gmail.com

Abstrak

Mekanisme penyelesaian sengketa dan pendaftaran tanah pertama kali pasca-sengketa di Kantor Pertanahan Kota Solok, dengan studi kasus tanah pusako tinggi Kaum Sampono Marajo seluas ±6,7 hektar. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme mediasi berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 telah menyediakan kerangka penyelesaian yang komprehensif, namun belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum. Sengketa yang melibatkan Nofiandi dan Butinur diselesaikan melalui akta perdamaian yang dikukuhkan Pengadilan Tinggi Padang melalui Putusan No. 221/Pdt/2021/PT.PDG. Proses pendaftaran tanah baru dapat dilanjutkan pada tahun 2022 setelah sengketa tuntas. Kompleksitas hukum adat Minangkabau, hukum administrasi pertanahan, dan putusan pengadilan menyebabkan proses berlangsung lebih dari satu dekade, mencerminkan belum optimalnya integrasi struktur, substansi, dan budaya hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Sengketa Pertanahan, Akta Perdamaian

Abstract

Mechanism of land dispute resolution and first-time land registration following dispute settlement at the Solok City Land Office, with a case study of pusako tinggi land belonging to Kaum Sampono Marajo covering approximately 6.7 hectares. The research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. The findings indicate that the mediation mechanism under Regulation of ATR/BPN Minister Number 21 of 2020 and Supreme Court Regulation Number 1 of 2016 has provided a comprehensive settlement framework, yet has not fully guaranteed legal certainty. The dispute between Nofiandi and Butinur was resolved through a deed of peace ratified by the Padang High Court through Decision No. 221/Pdt/2021/PT.PDG. Land registration could only proceed in 2022 after the dispute was settled. The complexity of Minangkabau customary law, land administrative law, and court decisions caused the process to span over a decade, reflecting the suboptimal integration of legal structure, substance, and legal culture in Indonesia's land registration system.

Keyword: First-Time Land Registration, Land Dispute, Deed of Peace

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang berfungsi multidimensional dalam kehidupan manusia dan menjadi modal utama pembangunan nasional. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat. Amanat ini dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan hukum pengaturan dan penguasaan tanah di Indonesia (Harsono, 1999).

Guna menjamin kepastian hukum, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak serta informasi bagi pihak berkepentingan (Santoso,

2010). Produk akhirnya adalah sertipikat sebagai alat bukti yang kuat (sterk bewijsmiddel) atas kepemilikan hak atas tanah yang dijamin negara (Sutedi, 2014).

Indonesia yang majemuk mengenal berbagai sistem hukum tanah, termasuk hukum adat yang diakui dalam Pasal 18B UUD 1945 dan Pasal 3 UUPA. Di Sumatera Barat, masyarakat Minangkabau mengenal tanah pusako tinggi yang diwarisi secara turun-temurun melalui garis keturunan ibu (matrilineal). Sistem ini menjadikan tanah ulayat bukan sekadar aset ekonomi, melainkan bagian dari identitas sosial dan simbolisme budaya yang harus dijaga keutuhannya (Zainudin MS, 2010).

Ketegangan antara hukum adat dan hukum formal sering memicu sengketa pertanahan yang menghambat proses pendaftaran tanah (Sumardjono, 2008). Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi berupa mediasi di Kantor Pertanahan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan yang wajib didahului mediasi sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Kompleksitas permasalahan ini tercermin dalam kasus di Kota Solok, di mana Nofiandi S.E, Dt. Sampono Marajo mengajukan permohonan pendaftaran tanah pusako tinggi seluas ±6,7 hektar di Batang Lembang, Kelurahan VI Suku. Permohonan ini terhambat oleh riwayat sengketa sebelumnya yang diselesaikan melalui Putusan MA No. 2225/K/Pdt/2012, hingga munculnya sanggahan baru dari Butinur pada masa pengumuman tahun 2021 yang berlanjut ke Perkara No. 7/Pdt.G/2021/PN.SLK dan baru selesai pada 2022 melalui akta perdamaian. Penelitian ini bertujuan menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 serta mekanisme pendaftaran tanah pertama kali sebagai tindak lanjut penyelesaian sengketa beserta hambatan yang ditemui.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (Marzuki, 2011) yang bersifat deskriptif analitis (Soekanto, 2006), dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama, meliputi bahan hukum primer seperti UUD 1945, UU ASN Nomor 20 Tahun 2023, PP Nomor 94 Tahun 2021, serta Keputusan BPASN Nomor 076/KPTS/BPASN/2024; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum (Soekanto & Mamudji, 2004). Data sekunder ini ditunjang data primer berupa wawancara dengan narasumber di Pengadilan Tinggi Padang (Amiruddin & Asikin, 2006).

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (Fajar & Achmad, 2010) dan wawancara mendalam dengan pejabat berwenang di Pengadilan Tinggi Padang pada 14 November 2025. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mendeskripsikan dan menginterpretasikan data secara mendalam dan sistematis (Soemitro, 2002), yakni menghubungkan norma hukum positif yang berlaku dengan fakta-fakta hukum dalam kasus sengketa pemberhentian PNS di Pengadilan Tinggi Padang untuk ditarik kesimpulan yang komprehensif.

Untuk meningkatkan validitas dan reliabilitas data, penelitian ini menerapkan triangulasi data. Triangulasi akan dilakukan dengan membandingkan dan memeriksa kembali informasi yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi (triangulasi sumber) serta menggunakan berbagai metode pengumpulan data untuk meninjau fokus penelitian dari sudut pandang yang berbeda (triangulasi metode) (Susanto *et al.*, 2023). Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode analisis data kualitatif yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Reduksi data dilakukan dengan memilih, memusatkan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar melalui pembuatan ringkasan, pengkodean, penelusuran tema, pembuatan gugus-gugus, dan penulisan memo. Selanjutnya, data yang telah direduksi akan disajikan dalam bentuk narasi, matriks, atau bagan

untuk memudahkan pemahaman. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan berdasarkan pola, tema, dan hubungan yang muncul dari data yang disajikan, yang kemudian akan diverifikasi dengan merujuk kembali pada data asli dan melalui proses triangulasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Kantor Pertanahan dalam Penanganan Sengketa Pendaftaran Tanah

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merupakan institusi pemerintah yang memiliki kewenangan menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk penanganan sengketa. Berdasarkan Pasal 5 huruf (a) Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan sengketa dan konflik pertanahan. Secara teknis, penanganan sengketa dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Di tingkat daerah, Kantor Pertanahan Kota Solok sebagai instansi vertikal ATR/BPN menjalankan fungsi penanganan sengketa melalui Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Seksi V). Berdasarkan wawancara dengan Kepala Seksi V Kantor Pertanahan Kota Solok, penanganan sengketa berawal dari pengaduan atau keberatan yang disampaikan oleh pihak yang merasa haknya terlanggar atas kegiatan pendaftaran tanah. Persyaratan pengaduan mengacu pada Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang merupakan landasan utama pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan.

Prosedur Mediasi Penyelesaian Sengketa Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Solok

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 memberikan kerangka normatif bagi pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) dan (2), mediasi dapat dilaksanakan atas inisiatif Kantor Pertanahan maupun atas inisiatif para pihak yang bersengketa. Pelaksanaan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Solok terdiri atas tiga tahapan utama.

Pertama, Tahapan Pra Mediasi. Tahapan ini meliputi pembentukan tim penanganan dan penyelesaian kasus yang ditetapkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan. Susunan tim berdasarkan Pasal 49 ayat (1) terdiri dari Kepala Kantor Pertanahan sebagai penanggung jawab, Kepala Seksi V sebagai ketua, pejabat fungsional Seksi V sebagai sekretaris merangkap anggota, serta kepala seksi dan pejabat terkait sebagai anggota. Tim melakukan pengkajian kasus yang mencakup pengumpulan data fisik (peta tematik, kadastral) dan data yuridis (dokumen subjek, alas hak, riwayat tanah, putusan pengadilan), kemudian menuangkan hasilnya dalam telaahan staf. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh fakta akurat, yang dilanjutkan dengan pemanggilan para pihak secara tertulis.

Kedua, Tahapan Mediasi. Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) sampai (4) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, mediasi wajib dihadiri oleh para pihak atau prinsipal, dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan memutus, dan dinyatakan gagal apabila para pihak telah diundang tiga kali secara patut namun tidak hadir. Pelaksanaan mediasi terdiri dari *kaukus* (mediasi terpisah) di mana mediator bertemu masing-masing pihak secara individual untuk menggali opsi perdamaian, kemudian dilanjutkan dengan mediasi lanjutan yang mempertemukan kedua belah pihak secara berhadapan. Hasil mediasi dituangkan dalam berita acara sebagaimana ketentuan Pasal 44 ayat (8).

Ketiga, Tahapan Pasca Mediasi. Mediator bersama tim menyusun laporan hasil mediasi dan menentukan langkah penyelesaian selanjutnya. Apabila mediasi berhasil, kesepakatan dituangkan dalam akta atau perjanjian perdamaian. Apabila mediasi gagal, para pihak diberikan tenggang waktu 90 hari untuk

mengajukan gugatan ke pengadilan, atau dapat ditempuh penyelesaian melalui lembaga adat setempat (Witanto, 2012).

PERMA Nomor 1 Tahun 2016 sebagai Pelengkap dalam Penyelesaian Sengketa

Ketika sengketa pendaftaran tanah tidak dapat diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan dan berlanjut ke jalur litigasi, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjadi instrumen hukum yang penting. Pasal 3 PERMA ini mewajibkan setiap penggugat yang mengajukan gugatan perdata untuk terlebih dahulu menempuh mediasi. Pasal 4 ayat (1) mempertegas bahwa semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan Tingkat Pertama wajib diupayakan penyelesaian melalui perdamaian dengan bantuan mediator. Kewajiban mediasi ini bukan merupakan pilihan, melainkan syarat prosedural yang wajib dipenuhi, karena berdasarkan Pasal 36 PERMA, putusan yang tidak menempuh prosedur mediasi merupakan putusan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Relevansi PERMA No. 1 Tahun 2016 dalam konteks sengketa pendaftaran tanah di Kota Solok terletak pada tiga aspek. Pertama, PERMA mewajibkan mediasi ulang di pengadilan ketika mediasi di Kantor Pertanahan gagal dan sengketa berlanjut ke pengadilan, sehingga menciptakan dua lapis upaya non-adversarial. Kedua, PERMA memberikan kerangka bagi pembentukan akta perdamaian yang dikukuhkan hakim dan memiliki kekuatan eksekutorial. Ketiga, PERMA memastikan tersedianya mediator bersertifikat yang memimpin proses perdamaian di lingkungan pengadilan (Harahap, 2017).

Kekuatan Hukum Akta Perdamaian dan Kemungkinan Pembatalannya

Hasil mediasi yang berhasil dituangkan dalam akta perdamaian (*acte van dading*) yang berdasarkan Pasal 44 ayat (5) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri untuk dikukuhkan sebagai putusan perdamaian. Sesuai Pasal 130 ayat (2) HIR, putusan ini mengikat kedua pihak untuk memenuhi isi kesepakatan. Putusan perdamaian memiliki tiga kekuatan hukum fundamental: berkekuatan hukum tetap sejak diucapkan tanpa upaya banding maupun kasasi; mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di mana berdasarkan Pasal 1858 KUH Perdata para pihak tidak dapat membantah isinya; serta memiliki kekuatan eksekutorial apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi putusan (Mertokusumo, 2009).

Terkait pembatalan, putusan perdamaian pada prinsipnya tidak dapat dibatalkan atas kehendak semata para pihak. Merujuk Pasal 1859 hingga 1864 KUH Perdata, pembatalan hanya dimungkinkan melalui gugatan baru dengan dalil limitatif, yaitu adanya kekhilafan mengenai orangnya atau pokok perselisihan, didasarkan surat yang terbukti palsu, terdapat penipuan (*bedrog*) atau paksaan (*dwang*), maupun tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 1091 K/Pdt/2004 menegaskan bahwa putusan perdamaian yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dikesampingkan melalui kesepakatan baru para pihak (Mertokusumo, 2006).

Mekanisme Pembatalan Produk Hukum Pertanahan

Pembatalan produk hukum pertanahan, khususnya sertipikat hak atas tanah, merupakan langkah penting yang mendahului pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah bermasalah. Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, pembatalan dapat dilakukan karena dua alasan: adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan, atau dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Cacat hukum administratif mencakup berbagai hal seperti kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, tumpang tindih sertipikat, atau ketidakbenaran data yang menjadi dasar penerbitan. Prosedur pembatalan dilakukan melalui pengajuan

permohonan dengan melampirkan putusan pengadilan yang inkraht, surat keterangan inkraht dari panitera, dan dokumen pendukung lainnya. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang di tingkat Kantor Wilayah menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan yang menjadi dasar pencoretan sertipikat dari buku tanah (Parlindungan, 1999).

Akibat hukum dari pembatalan sertipikat adalah: sertipikat yang dibatalkan dinyatakan tidak berlaku dan dicoret dari buku tanah; status tanah kembali menjadi tanah yang belum terdaftar; dan terbukanya kesempatan bagi pihak yang berhak berdasarkan putusan pengadilan untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali. Dengan demikian, pembatalan sertipikat merupakan jembatan yuridis yang menghubungkan antara penyelesaian sengketa dengan dimulainya proses pendaftaran baru.

Penerapan Kasus: Pembatalan SHM No. 356/VI Suku dan Perkara Nofiandi vs. Butinur

Objek penelitian ini adalah tanah pusako tinggi Kaum Sampono Marajo Suku Caniago seluas ±6,7 hektar di Batang Lembang, Kelurahan VI Suku, Kecamatan Lubuk Sikarah, Kota Solok. Tanah tersebut sebelumnya bersertipikat Hak Milik Nomor 356/VI Suku atas nama Yunidar Moersyid dan Dra. Martina, hingga pada tahun 2010 Rafa'i Dt. Sampono Marajo selaku Mamak Kepala Waris menggugat melalui Perkara No. 11/Pdt.G/2010/PN.SLK. Pengadilan Negeri Solok memenangkan penggugat dengan menyatakan penerbitan SHM No. 356 merupakan perbuatan melawan hukum, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Padang melalui Putusan No. 151/Pdt/2011/PT.PDG dan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan No. 2225/K/Pdt/2012 tanggal 5 Februari 2013. Eksekusi dilaksanakan pada 5 September 2014 berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2013/PN-SLK, dan SHM No. 356 kemudian dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat pada 18 Oktober 2018, sehingga status tanah kembali menjadi belum terdaftar. Atas dasar itu, Nofiandi S.E Dt. Sampono Marajo mengajukan permohonan penegasan hak pada tahun 2019 untuk mendaftarkan tanah tersebut sebagai pendaftaran pertama kali.

Permasalahan baru muncul ketika pada masa pengumuman data fisik dan yuridis tanggal 25 Maret 2021, Butinur melalui kuasanya mengajukan sanggahan kepada Kantor Pertanahan Kota Solok dengan mengaku sebagai anggota kaum Sampono Marajo yang tidak diikutsertakan dalam ranji kaum oleh Nofiandi. Mediasi yang dilaksanakan Kantor Pertanahan pada 3 Mei 2021 tidak berhasil mencapai kesepakatan, sehingga Butinur mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Solok melalui Perkara No. 7/Pdt.G/2021/PN.SLK, dan proses pendaftaran tanah oleh Nofiandi pun ditangguhkan berdasarkan Pasal 28 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Pengadilan Negeri Solok dalam putusan tanggal 13 Oktober 2021 mengabulkan gugatan Butinur untuk sebagian, menyatakan bahwa kedua pihak merupakan sekaum, sehartu pusaka, sepandam pekuburan dari Kaum Sampono Marajo Suku Caniago VI Suku, serta menyatakan perbuatan Nofiandi tidak menyertakan Butinur sebagai perbuatan melawan hukum.

Nofiandi kemudian mengajukan banding, dan dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Padang kedua pihak mencapai kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Perdamaian tanggal 17 November 2021 di hadapan Notaris Adrian, S.H. di Solok, yang selanjutnya dikukuhkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 221/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 15 Desember 2021. Dengan adanya putusan perdamaian yang berkekuatan hukum tetap, Nofiandi mengajukan permohonan melanjutkan pendaftaran tanah pada 20 Januari 2022, dilengkapi Surat Keterangan Inkraht dari Panitera Pengadilan Negeri Solok Nomor W3.U7/68/HK.02/I/2022 tanggal 19 Januari 2022. Kantor Pertanahan Kota Solok kemudian menerbitkan Nota Informasi dan Telaahan Staf, lalu mengesahkan pengumuman data fisik dan yuridis dengan Nomor Pengesahan 01/BA-03.09/II/2022, sehingga proses pendaftaran tanah dapat dilanjutkan menuju penerbitan sertipikat.

Mekanisme Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pasca Penyelesaian Sengketa

Pendaftaran tanah pertama kali terhadap tanah yang pernah menjadi objek sengketa di pengadilan dapat dilaksanakan setelah perkara memiliki putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Solok, persyaratan yang harus dipenuhi meliputi: (a) permohonan pendaftaran tanah; (b) identitas pemohon; (c) alas hak berupa ranji kaum, surat pernyataan penguasaan fisik, dan surat keterangan dari kelurahan; (d) surat pernyataan persetujuan batas sepadan; (e) salinan lengkap putusan pengadilan di seluruh tingkat; (f) berita acara eksekusi; (g) surat keputusan pembatalan sertipikat lama; dan (h) surat keterangan *inkracht* dari panitera pengadilan.

Tahapan pendaftaran tanah pertama kali pasca-sengketa meliputi lima proses utama. Tahap Pertama, pengukuran bidang tanah oleh petugas ukur Kantor Pertanahan dan penerbitan Peta Bidang Tanah (PBT). Tahap Kedua, pemeriksaan oleh Panitia Adjudikasi untuk melakukan pencocokan dan verifikasi atas data fisik dan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 25 PP No. 24 Tahun 1997. Tahap Ketiga, pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan setempat berdasarkan Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997. Masa pengumuman ini merupakan tahapan paling rawan karena memberikan kesempatan bagi siapa pun untuk mengajukan keberatan. Tahap Keempat, pengesahan data fisik dan data yuridis menjadi berita acara pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 28 PP No. 24 Tahun 1997. Tahap Kelima, penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai produk akhir yang menjadi alat bukti kepemilikan.

Permasalahan krusial yang teridentifikasi dalam penelitian ini adalah ketika pihak yang telah kalah dalam perkara sebelumnya (atau anggota kaum yang tidak dilibatkan) kembali mengajukan sanggahan dalam masa pengumuman. PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 27 ayat (1) mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan untuk mengupayakan penyelesaian secara musyawarah dalam waktu secepatnya. Apabila terdapat keberatan yang belum diselesaikan saat pengumuman berakhir, berdasarkan Pasal 28 ayat (2), pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum diselesaikan. Dalam praktiknya, jika keberatan berlanjut ke pengadilan, proses pendaftaran ditangguhkan penuh, sebagaimana dialami Nofiandi yang harus menunggu lebih dari satu tahun tambahan untuk penyelesaian Perkara No. 7/Pdt.G/2021/PN.SLK (Santoso, 2010; Parlindungan, 1999).

Analisis Menggunakan Teori Sistem Hukum, Keadilan, dan Kepastian Hukum

Berdasarkan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, mekanisme penyelesaian sengketa dan pendaftaran tanah di Kota Solok dapat dianalisis melalui tiga komponen sistem hukum (Friedman, 2001). Dari aspek *struktur hukum* (*legal structure*), interaksi antara Kantor Pertanahan Kota Solok, Pengadilan Negeri Solok, Pengadilan Tinggi Padang, Kanwil ATR/BPN Sumatera Barat, dan notaris menunjukkan bahwa proses melibatkan banyak institusi yang saling terkait. Koordinasi antar institusi ini umumnya telah berjalan, namun belum cukup efisien sehingga proses pendaftaran berlangsung lebih dari satu dekade dalam kasus Nofiandi. Dari aspek *substansi hukum* (*legal substance*), regulasi yang ada PP No. 24 Tahun 1997, Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, dan PERMA No. 1 Tahun 2016 telah memberikan kerangka normatif yang cukup komprehensif. Namun terdapat kelemahan berupa tidak adanya ketentuan yang secara eksplisit membatasi hak pihak yang telah kalah dalam perkara sebelumnya untuk kembali mengajukan keberatan baru atas dasar yang berbeda dalam masa pengumuman. Dari aspek *budaya hukum* (*legal culture*), masyarakat adat Minangkabau memiliki keterikatan emosional yang sangat kuat terhadap tanah ulayat sebagai pusako tinggi, sehingga sengketa pertanahan sulit benar-benar tuntas dan selalu berpotensi memunculkan klaim baru dari anggota kaum yang merasa dirugikan (Friedman, 2009).

Ditinjau dari Teori Keadilan Aristoteles, penyelesaian perkara dalam kasus ini telah berupaya mewujudkan keadilan distributif dan keadilan korektif (Kelsen, 2008 sebagaimana dikutip dalam Darmodiharjo & Shidarta, 2006). Keadilan distributif tercermin dari Akta Perdamaian antara Nofiandi dan Butinur yang membagi hak dan kewajiban secara proporsional sesuai posisi masing-masing sebagai

anggota kaum, termasuk kesepakatan pemberian kompensasi senilai Rp 2.000.000.000 kepada Butinur sebagai bagian dari haknya. Keadilan korektif tercermin dari pembatalan SHM No. 356 yang diterbitkan secara melawan hukum, sebagai upaya memperbaiki kesalahan administratif pertanahan masa lalu yang merugikan pihak yang berhak.

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum, mekanisme yang ada telah menyediakan aturan tertulis yang jelas melalui PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan turunannya, namun implementasinya belum menghasilkan kepastian hukum yang optimal (Marzuki, 2008). Sebagaimana dikemukakan oleh Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian: adanya aturan yang membuat individu mengetahui hak dan kewajibannya, serta adanya keamanan hukum dari kesewenangan (Syahrani, 1999). Dalam kasus Nofiandi, meskipun telah terdapat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap atas perkara sebelumnya, tidak terdapat perlindungan hukum yang memadai untuk mencegah munculnya sengketa baru yang menghambat pendaftaran tanah. Proses yang berlangsung selama lebih dari satu dekade (2011 - 2022) menjadi cerminan nyata bahwa kepastian hukum bagi pemegang hak berdasarkan putusan pengadilan masih perlu ditingkatkan melalui penyempurnaan regulasi.

4. KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa pendaftaran tanah pertama kali di Kota Solok menunjukkan bahwa mekanisme hukum yang tersedia baik melalui mediasi Kantor Pertanahan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 maupun mediasi wajib pengadilan sesuai PERMA Nomor 1 Tahun 2016 telah memberikan ruang penyelesaian yang komprehensif, namun belum mampu sepenuhnya menjamin kepastian hukum bagi pemohon. Kompleksitas hubungan antara hukum adat Minangkabau, hukum administrasi pertanahan, serta putusan pengadilan menyebabkan proses pendaftaran tanah memerlukan waktu panjang, bahkan lebih dari satu dekade, sebagaimana terlihat dalam kasus pembatalan SHM No. 356/VI Suku hingga terbitnya akta perdamaian antara para pihak. Meskipun akta perdamaian yang dikukuhkan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap dan eksekutorial, keberatan baru tetap dapat muncul pada tahap pengumuman sehingga proses harus ditangguhkan kembali. Hal ini menunjukkan bahwa struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum masyarakat belum sepenuhnya terintegrasi untuk memberikan kepastian, sekalipun telah tersedia putusan pengadilan yang inkraht serta mekanisme administratif yang jelas.

5. SARAN

Penyelesaian sengketa dan kepastian hukum pendaftaran tanah pertama kali, diperlukan penguatan regulasi agar pihak yang telah kalah dalam sengketa sebelumnya tidak dapat lagi mengajukan keberatan atas objek dan dasar yang sama pada tahap pengumuman, kecuali ditemukan bukti baru yang signifikan. Pemerintah melalui ATR/BPN juga perlu mempercepat koordinasi antar-lembaga, terutama Kantor Pertanahan, Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan lembaga adat, sehingga proses administrasi pasca putusan pengadilan dapat berjalan lebih efisien. Selain itu, edukasi kepada masyarakat adat mengenai pentingnya pencatatan ranji kaum dan dokumentasi penguasaan fisik tanah perlu ditingkatkan agar sengketa internal kaum dapat diminimalisir. Penguatan budaya hukum masyarakat, pembaruan sistem informasi pertanahan, serta peningkatan kualitas mediasi di tingkat Kantor Pertanahan diharapkan mampu menciptakan kepastian hukum yang lebih baik dalam pendaftaran tanah pasca-sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Darmodiharjo, D., & Shidarta. (2006). *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- [2] Friedman, L. M. (2001). *Hukum Amerika Sebuah Pengantar* (W. Basuki, Trans.). Jakarta: Tatanusa.
- [3] Friedman, L. M. (2009). *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial* (M. Khozim, Trans.). Bandung: Nusa Media.
- [4] Harahap, M. Y. (2017). *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [5] Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- [6] Iskandar, M. (2019). *Panduan Mengurus Sertipikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia.
- [7] Kelsen, H. (2008). *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif* (R. Muttaqien, Trans.). Bandung: Nusa Media.
- [8] Kurniawarman. (2010). *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*. Jakarta: HuMa.
- [9] Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- [10] Mertokusumo, S. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia (Edisi Ketujuh)*. Yogyakarta: Liberty.
- [11] Mertokusumo, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- [12] Murad, R. (2007). *Menyingkir Tabir Masalah Pertanahan: Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*. Bandung: Mandar Maju.
- [13] Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*. Bandung: Mandar Maju.
- [14] Santoso, U. (2010). *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- [15] Sembiring, R. (2017). *Hukum Pertanahan Adat*. Depok: Rajawali Pers.
- [16] Singarimbun, M., & Effendi, S. (1989). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3 ES.
- [17] Soekanto, S. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press).
- [18] Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.
- [19] Sumardjono, M. S. W. (2008). *Mediasi Sengketa Tanah: Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara.
- [20] Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [21] Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [22] Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- [23] Witanto, D. Y. (2012). *Hukum Acara Mediasi Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008*. Bandung: Alfabeta.
- [24] Zainudin MS, H. M. (2010). *Pelestarian Eksistensi Dinamis Adat Minangkabau*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- [25] Anggita, A. (2024). *Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara*. *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(01). <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>
- [26] Arnita Sari, D. (2020). *Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*. *Jurnal Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*, 5(2).
- [27] Laturette, A. I. (2021). *Penyelesaian Sengketa Hak Ulayat pada Kawasan Hutan*. *SASI*, 27(1), 102–112. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i1.504>

- [28] Rondonuwu, R. (2015). Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah. *Lex et Societatis*, 3(7).
- [29] Sitohang, E. W., & Siambaton, T. (2021). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1), 61–68.
- [30] Ulli, A., & Suryawati, N. (2022). Analisa Yuridis Terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap Mengenai Tanah Eigendom Bekas Milik Belanda. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(2). <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i2.736-74>
- [31] *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*.
- [32] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita.
- [33] Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- [34] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [35] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- [36] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- [37] Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- [38] Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- [39] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1091 K/Pdt/2004.
- [40] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2225/K/Pdt/2012, tanggal 5 Februari 2013.
- [41] Putusan Pengadilan Negeri Solok Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.SLK.
- [42] Putusan Pengadilan Negeri Solok Nomor 7/Pdt.G/2021/PN.SLK, tanggal 13 Oktober 2021.
- [43] Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 151/Pdt/2011/PT.PDG, tanggal 15 Desember 2011.
- [44] Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 221/Pdt/2021/PT.PDG, tanggal 15 Desember 2021.
- [45] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.