

**Batulis CIVIL LAW REVIEW**

Volume X Nomor X, Bulan Tahun: h. X - X

P-ISSN: XXXX-XXXX, E-ISSN: XXXX-XXXX

**Problematika Transaksi Jual Beli Berdasarkan Hukum Tanah Nasional Dengan Hukum Adat**

**Novyta Uktolseja, Teng Berlianty, Risqi Mumpuni Dyastuti[[1]](#footnote-1), Triska Demmatacco**

1 Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia. E-mail: mumpuni.risqi@gmail.com

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Info Artikel*** |  | ***Abstract*** |
| ***Keywords:***  *Legal Protection; Problematic, Transaction, Sale and Purchase, Custom, Land Registration, Orderly Land Administration* |  | *Abstracts are Land ownership has become one of primary needs due to the need for housing. However, in the land ownership process, in fact, there are many problems found. Basically, the acquisition of land rights according to the provisions of Minister of Agrarian Affairs Decree No. 21 of 1994 Article 1 Number 1 is that the acquisition is conducted by transferring or relinquishing land rights followed by granting the rights. In the matter of granting the rights, it must be followed by land registration activity, yet it is not done in its entirety which causes problems in granting the rights to the society.*  *This research is empirical juridical research using primary and secondary data. The legal materials used are primary legal material and secondary legal material with questionnaire and interview method. Furthermore, this research uses literature study and field study as technique of collecting data, while data processing and data analysis technique use Analytical descriptive by identifying, grouping, then it is analyzed and elaborated according to its hierarchy.*  *This research is conducted in Sanahu Village, Elpaputih Subdistrict, West Seram Regency. In this village, matters related to customary land are prioritized and accentuated. However, based on the dynamics of society regarding land transactions carried on by the society, it must be conducted according to the statutory provisions regulating land registration. It aims to get a guarantee of legal certainty for the society within the transactions conducted and ensure orderly administration in land affairs. Based on the conducted interviews, it is found that some people in Sanahu Village have not yet known about buying and selling practice that should be taken to get guarantee of legal certainty from the transactions. It, ideally, should be conducted according to the provision of the Article 19 paragraph (2) of Basic Agrarian Law (UUPA), Article 37 of PP 24 year 1997 concerning land registration. As the result, if problems arise related to previous land transactions, the society must resolve it themselves amicably, either with or without assistance from local officials. Furthermore, the people of Sanahu Village have not yet registered their land, even once, and properly maintained land registration data. Because there is no orderly land administration, there are land problems in the transactions either by transferring rights or encumbrance of rights. These problems will arise in the future and it limits the land owners in carrying out legal actions.* |
|  |  | ***Abstrak*** |
| ***Kata Kunci:***  *Problematika, Transaksi, Jual Beli, Adat, Pendaftaran Tanah, Tertib Administrasi Pertanahan*  ***DOI:***  *xxxxxxx* |  | *Abstrak. Kepemilikan tanah sudah menjadi suatu hal kebutuhan primer karena kebutuhan akan papan. Namun dalam proses kepemilikan tanah pada kenyataannya banyak ditemukan permasalahan dalam prosesnya. Pada dasarnya perolehan hak atas tanah menurut ketentuan Keputusan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 1994 Pasal 1 Angka 1, perolehan tanah dilakukan dengan cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak. Dalam pemberian hak ini seharusnya diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi kegiatan ini tidak dilaksanakan secara keseluruhan sehingga akan menimbulkan problematika-problematika dalam pemberian hak pada masyarakat.*  *Metode penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang menggunakan data primer dan sekunder. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dengan metode kuesioner dan wawancara, teknik pengumpulan data dengan studi pustaka dan studi lapangan. Teknik pengolahan dan analisis data menggunakan analisis data secara deskriptif analitis dengan mengidentifikasi, mengelompokkan, kemudian ditelaah serta diuraikan menurut hierarkinya.*  *Penelitian ini dilaksanakan di desa Sanahu, Kecamatan Elpaputih, Kabupaten Seram Bagian Barat. Di desa ini mengutamakan dan mementingkan hal-hal yang berkaitan dengan tanah adat. Namun berdasarkan dinamika masyarakat transaksi-transaksi yang dilakukan oleh masyarakat, seharusnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah agar mendapatkan jaminan kepastian hukum dalam transaksi yang dilakukan dan bertujuan agar tertib administrasi dalam pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa beberapa masyarakat di desa Sanahu belum mengetahui tentang praktik jual beli yang seharusnya ditempuh agar mendapatkan jaminan kepastian hukum dari transaksi-transaksi jual beli yang dilaksanakan. Hal ini seharusnya dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat 2 UUPA , Pasal 37 PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Akibatnya apabila terjadi permasalahan terkait transaksi-transaksi tanah yang dilakukan sebelumnya, masyarakat harus menyelesaikan sendiri secara kekeluargaan, baik tanpa maupun dengan pendampingan dari perangkat setempat. Akibat dari hal tersebut masyarakat desa Sanahu belum melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan baik. Karena tidak tertib administrasi pertanahan, jika terdapat permasalahan pertanahan dalam transaksi yang dilakukan baik dengan peralihan hak maupun pembebanan hak mengalami permasalahan di kemudian hari dan membatasi pemilik tanah dalam melakukan perbuatan hukum.* |
|  |  |  |

1. **Pendahuluan**

Kepemilikan tanah sudah menjadi suatu hal kebutuhan primer karena kebutuhan akan papan untuk kehidupan sehari-hari. Namun dalam proses kepemilikan tanah pada kenyataannya banyak ditemukan permasalahan dalam prosesnya. Hal ini terjadi karena cara memperolehnya yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah biasanya terjadi akibat penyerobotan dan perampasan tanpa hak, sehingga merugikan yang berhak.[[2]](#footnote-2) Di Indonesia cara memperoleh hak milik atas tanah yaitu melalui wasiat, warisan, hibah dan jual beli. Mengenai memperoleh hak milik atas tanah melalui jual beli dalam kehidupan masyarakat Indonesia dapat terjadi akibat jual beli tanah menurut ketentuan Hukum Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) juncto Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selain itu diatur pula dalam peraturan pelaksanannya pada Pasal 37 Paragraf 1 tentang Pemindahan Hak dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah menurut hukum adat dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum adat setempat yang dilaksanakan dan dipatuhi oleh masyarakat setempat.

Pada dasarnya perolehan hak atas tanah menurut ketentuan Keputusan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 1994 Pasal 1 angka 1, perolehan tanah dilakukan dengan cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak dengan ketentuan sebagai berikut. Perolehan tanah melalui pemindahan hak dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah ‘yang sama jenisnya’ dengan hak atas tanah yang dilakukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan-perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai ketentuan yang berlaku. Sedangkan Perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan Hak Milik atau hak lain ‘yang tidak sesuai’ dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa jika yang diperlukan adalah tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, perolehan tanahnya dapat dilakukan melalui pemindahan hak dengan mengubah hak atas tanah tersebut menjadi Hak Guna Bangunan.

Hak-Hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) yaitu: hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, hak memungut hasil-hutan, hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Selain itu Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran Tanah dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali atau biasa disebut dengan initial registration dan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang telah didaftarkan atau disebut dengan maintenance.

Sedangkan jenis tanah milik masyarakat hukum adat tidak bisa disertifikatkan begitu saja. Perolehan tanah adat diperoleh dengan cara tanah milik masyarakat hukum adat dapat dilepaskan dengan cara tukar guling (ruislag) atau melalui pelepasan hak atas tanah tersebut terlebih dahulu oleh kepala adat. Untuk tanah bekas hak milik adat yang berbentuk girik, pihak yang hendak melakukan proses penyertifikatannya merupakan pemilik asli yang tercantum dalam tanah adat tersebut, maka tidak diperlukan adanya jual beli terlebih dahulu. Jika sudah terjadi pewarisan misalnya, maka harus didahului dengan pembuatan keterangan waris dan prosedur waris. Apabila perolehan haknya melalui jual beli, maka harus diikuti terlebih dahulu proses jual belinya sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tentang pendaftaran tanah. Hal inilah yang membuat permasalahan apabila tidak segera dilaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana jual beli secara prosedural meskipun untuk tanah adat, sedangkan apabila jual beli tanah adat dilaksanakan dengan tidak ada kesesuaian dengan peraturan hukum tanah nasional, hal ini akan menjadi ketimpangan dan sumber masalah baru dalam tanah dan akan menimbulkan sengketa, sehingga perlu dilakukan penelitian karena jual beli tanah adat untuk saat ini banyak dilaksanakan oleh masyarakat. Jual beli tanah adat sering dilakukan dengan jual beli dibawah tangan, sehingga hal ini sangat beresiko apabila dikemudian hari terjadi sengketa karena pembuktiannya tidak kuat.

1. **Metode Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian sosiolegal[[3]](#footnote-3) (sosiolegal research), yakni metode penelitian kombinasi antara metode penelitian Hukum doktrinal dan metode penelitian Hukum empiris. Penelitian doktriner dimaksudkan yakni melakukan penelitian kepustakaan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan serta mengumpulkan data lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Sedangkan yang dimaksud Penelitian empiris bertujuan bukan hanya untuk memberikan dukungan terhadap perkembangan ilmu hukum yang terbatas pada studi tentang sistem norma, tetapi juga untuk mengkaji hukum yang sebenarnya diciptakan oleh individu-individu yang berinteraksi dalam masyarakat.[[4]](#footnote-4) Penelitian empiris digunakan untuk memperoleh pemahaman mendalam tentang konteks dan dinamika sosial masyarakat dimana hukum diterapkaan.[[5]](#footnote-5)Untuk mengindentifikasi Problematika Transaksi Jual Beli Berdasarkan Hukum Tanah Nasional dengan Hukum Adat. Penelitian ini dilaksanakan di desa Sanahu, Kecamatan Elpaputih, Kabupaten Seram Bagian Barat. Penelitian ini menggunakan data primer melalui teknik wawancara dan data sekunder. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi pustaka dan studi lapangan. Data yang dikumpulkan dipelajari dan dianalisis secara mendalam sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang utuh dan mendalam. Teknik menganalisis secara deskriptif analitis dengan diidentifikasi lalu mengelompokkan kemudian ditelaah serta diuraikan menurut hirarkinya.

1. **Hasil Dan Pembahasan**

Kabupaten Seram Bagian Barat merupakan bagian dari Provinsi  dengan luas wilayah 84.181 kilometer persegi atau sekitar 11,82 persen dari total luas wilayah Provinsi Maluku. Secara geografis Kabupaten terletak di 2,550 Lintang Selatan sampai 03,30 0 Lintang Selatan dan 127 0 Bujur Timur sampai 55 0  Bujur Timur. Jumlah dan Luas Wilayah dan Kondisi Desa dan Dusun di Kabupaten Seram Bagian Barat.

**Tabel 1.**

Jumlah dan Luas Wilayah dan Kondisi Desa dan Dusun di Kabupaten Seram Bagian Barat

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| No | Kecamatan | Ibukota Kecamatan | Jumlah | | Luas Wilayah | Kondisi |
| Desa | Dusun |
| 1 | Kairatu | Kairatu | 7 | 8 | 1.811.60 | Pesisir |
| 2 | Kairatu Barat | Kamal | 5 | – | Pesisir |
| 3 | Amalatu | Latu | 7 | 2 | Pesisir |
| 4 | Inamosol | Hunitetu | 6 | 6 | Pegunungan |
| 5 | Elpaputih | Elpaputih | 7 | 3 | Pesisir & Pengunungan |
| 6 | Seram Barat | Piru | 7 | 20 | 879.92 | Pesisir & Pegunungan |
| 7 | Huamual | Luhu | 5 | 31 | Pesisir |
| 8 | Taniwel | Taniwel | 19 | 3 | 1.915.12 | Pesisir & Pegunungan |
| 9 | Taniwel Timur | Uweng Pantai | 15 | – | Pesisir |
| 10 | Waesala | Waesala | 7 | 26 | 569.36 | Pesisir |
| 11 | Kepulauan Manipa | Tomalehu Timur | 7 | 13 | Pesisir |
|  | Jumlah |  | 92 | 112 | 5.176.00 |  |

Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Seram Bagian Barat pada tahun 2014 lebih tinggi dibandingkan tahun 2013. Laju pertumbauhan PDRB Seram Bagian Barat tahun 2014 mencapai 6,16 persen, sedangkan tahun 2013 sebesar 4,55 persen. Nilai PDRB atas dasar harga berlaku 2013 adalah 1.783 triliun rupiah dan pada tahun 2014 meningkat menjadi 2.024 triliun rupiah. Desa yang memiliki luas wilayah terbesar di Kecamatan Elpaputih adalah Desa Ahiolo sebesar 67,15 Km2 dan terkecil adalah Desa Huku Kecil 32,56Km2. Kecamatan Elpapputih mulai berdiri pada tahun 2010. Kecamatan Elpautih terbagi menjadi 7 desa. Menurut data yang ada sudah ada 3 camat yang menjabat di Kecamatan Elpaputih, Camat pertama yaitu L. Ruspanah B.A, dan kedua menjabat O. Tuhenay, S.E. dan yang sekarang menjabat Drs. Paulus Charles Pical, M.Si.

Sampel dalam penelitian ini diambil dari masyarakat Desa Sanahu untuk dijadikan sebagai narasumber yaitu : Kepala Desa, Staf Pemerintah Desa, dan Masyarakat Desa Sanahu, Kecamatan Elpaputih Kabupaten Seram Bagian Barat. Adapun kriteria sampel penelitian ini adalah yang memenuhi kriteria bahwa mereka saat ini bermukin dalam wilayah hukum adat Desa Sanahu dan mereka menetap paling singkat selama 20 tahun bertururt-tururt dalam wilayah tersebut, maka sampel dalam penelitian adalah Tokoh Adat, Pemerintah Negeri, Saniri Negeri, Tokoh Masyarakat. Selanjutnya dalam pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan sesi Wawancara yang ditujukan kepada Responden Perwakilan Dari Tokoh Adat, Pemerintah Negeri, Saniri Negeri.

Keberadaan masyarakat hukum adat di Indonesia secara faktual sudah ada sejak jaman nenek moyang sampai saat ini. Masyarakat hukum adat adalah kesatuan masyarakat bersifat teritorial atau geneologis yang memiliki kekayaan sendiri, memiliki warga yang dapat dibedakan dengan warga masyarakat hukum lain dan dapat bertindak ke dalam atau luar sebagai satu kesatuan hukum (subyek hukum) yang mandiri dan memerintah diri mereka sendiri.[[6]](#footnote-6) Banyak ahli berpendapat bahwa pengertian masyarakat adat harus dibedakan dengan masyarakat hukum adat. Konsep masyarakat adat merupakan pengertian untuk menyebut masyarakat tertentu dengan ciri-ciri tertentu. Sedangkan masyarakat hukum adat merupakan pengertian teknis yuridis yang merujuk sekelompok orang yang hidup dalam suatu wilayah (ulayat) tempat tinggal dan lingkungan kehidupan tertentu, memiliki kekayaan dan pemimpin yang bertugas menjaga kepentingan kelompok (keluar dan kedalam), dan memiliki tata aturan (sistem) hukum dan pemerintahan.[[7]](#footnote-7)

Masyarakat hukum adat menurut Boedi Harsono adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.[[8]](#footnote-8)

Selanjutanya Ter Haar.[[9]](#footnote-9) menjelaskan bahwa masyarakat hukum adat terdiri dari faktor territorial (daerah) dan faktor geneologis (keturunan). Pengertian masyarakat hukum adat atas faktor teritorial adalah masyarakat hukum adat yang berdasarkan atas lingkungan daerahnya. Sedangkan masyarakat hukum adat geneologis adalah masyarakat adat berdasarkan atas keturunan (keluarga). Masyarakat Hukum Adat mempunyai salah satu hak yang terpenting terkait dengan ruang hidupnya yaitu ”hak Ulayat” sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 UUPA; Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 3 dinyatakan bahwa; pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan lain yang lebih tinggi. [[10]](#footnote-10)

pendapat penulis dalam memperkuat dan mempertajam analisis artikel yang diajukan untuk dipublikasikan.

**Apabila penulis menggunakan tabel dalam tulisannya, maka tabel ditulis dengan nomor berurutan. Format penulisan tabel adalah sebagai berikut :**

**Tabel 1.**

Konsep Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah

Sumber, diolah dari bahan hukum

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| No | Hak-Hak Perseorangan Atas Tanah | |
| 1 | Hak Milik | Hak Milik yaitu hak milik atas tanah dari seseorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu mempunyai pengertian bahwa warga yang mendiami tanah itu berhak sepenuh-penuhnya atas tanahnya tetapi dengan ketentuan wajib menghormati (1). Hak ulayat desanya. (2). Kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah, (3). Peraturan-peraturan adat (seperti kewajiban memberikan ijin ternak orang lain masuk dalam tanah pertaniannya selama tanah itu tidak dipergunakan dan dipagari). |
| 2 | Hak Pakai | Hak pakai; atau hak *gebruikrecht* harus dibedakan dengan hak menikmati atau *genotrecht* , hak pakai menitik-beratkan kepada tanahnya, yaitu hak untuk memakai atau menggarap tanah, selanjutnya hak menikmati itu menitik-beratkan kepada hak mengambil atau menikmati hasil-hasil tanaman yang sudah tumbuh yang ada di atas tanah itu |
| 3 | Hak Diutamakan/ Hak Wewenang Beli (*Naastingsrecht*) | Hak yang diberikan kepada seseorang untuk membeli sebidang tanah dengan mengesampingkan orang lain dengan cara diberikan kepada sanak saudara atau kerabat si penjual, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah miliknya, dan tetangga/warga atau anggota-anggota masyarakat hukum/desa. |
| 4 | Hak Memungut Hasil Karena Jabatan (*Ambtelijk Profijtsrecht*). | Hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengusahan tanah dimana orang tersebut didahulukan daripada orang lain. Hak terdahulu ini diberikan kepada mereka yang melekat suatu tanda larangan atau mereka yang pernah membuka tanah, orang yang terakhir mengusahakan tanah, dan orang yang tanahnya berbatasan dengan tanah belukar. untuk daearah Ambon di kenal dengan istilah tanah Aong (atuhua) yaitu pada mulanya adalah hutan belukar yang dibuka atau yang diperusah oleh seoarang anak negeri dengan izin negeri untuk membersihkan hutan dan kemudian menanaminya dengan tumbuhan-tumbuhan yang berumur pendek. |
| 5 | Hak terdahulu/ hak wewenang pilih (*voorkkeursrecht*) | Hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengusahan tanah dimana orang tersebut didahulukan daripada orang lain. Hak terdahulu ini diberikan kepada mereka yang melekat suatu tanda larangan atau mereka yang pernah membuka tanah, orang yang terakhir mengusahakan tanah, dan orang yang tanahnya berbatasan dengan tanah belukar. untuk daearah Ambon di kenal dengan istilah tanah Aong (atuhua) yaitu pada mulanya adalah hutan belukar yang dibuka atau yang diperusah oleh seoarang anak negeri dengan izin negeri untuk membersihkan hutan dan kemudian menanaminya dengan tumbuhan-tumbuhan yang berumur pendek. |

**Sumber : data diolah oleh penulis**

**Apabila menggunakan gambar dalam tulisannya, maka gambar harus beresolusi tinggi dan tidak pecah ketika dicetak.**

**Instrumen pendukung seperti tabel dan gambar harus pula disertai dengan analisis atau penjelasan mengenai instrumen tersebut dan relevansinya dengan tulisan penulis.**

Contoh format numbering pada bagian Hasil dan Pembahasan

1. **Hasil dan Pembahasan**
   1. **Proses Transaksi Jual-Beli Tanah Berdasarkan Hukum Tanah Nasional**

Masyarakat hukum adat di Desa Sanahu sangatlah mengutamakan dan mementingkan hal-hal yang berkaitan dengan tanah Adat, baik tanah yang dikalim sebagai tanah yang bersifat public atau di kenal dengan istilah tanah ulayat yang dikuasai secara komunal atau tanah yang bersisat privat atau yang lebih dikenal dengan tanah marga dikarenakan masyarakat hukum adat Sanahu masih dapat dan akan terus memelihara serta melestarikan kebudayaan, adat istiadat, tradisi-tradisi serta kebiasaan leluhur mereka yang hidup serta tetap eksis menjadi salah satu identitas dari masyarakat hukum adat khususnya hal-hal yang terkait dengan pengelolaan maupun penguasaan atas tanah yang biasa disebut dengan tanah Tanah Adat.

Tanah sudah menjadi bagian dari kehidupan manusia, bahkan saat ini merupakan kebutuhan yang tidak terbantahkan karena ikut meningkatkan pembangunan nasional. Dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, tentunya peranan tanah akan menjadi bertambah penting seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya tentu akan memerlukan tanah, terutama salah satunya untuk tempat tinggal. Berkaitan dengan hal ini, semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah maka semakin meningkat pula akan kebutuhan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Selain itu, dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, akan mendorong juga pada meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah.[[11]](#footnote-11)

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana didalamnya pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”, pihak “pembeli” disini berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.[[12]](#footnote-12)

Masyarakat desa Sanahu dalam praktik jual beli tanah mereka belum mengetahui tentang praktik jual beli, dari hasil wawancara dengan beberapa responden di desa Sanahu didapatkan bahwa warga desa Sanahu sebagian besar pernah melakukan kegiatan transaksi jual beli, meskipun tidak seluruh warga melakukannya. Dalam setiap transaksi jual beli tersebut, warga juga mengetahui bahwa nantinya akan dilakukan pendaftaran tanah dalam transaksi-transaksi tersebut. Namun pendaftaran tanah yang dimaksud mereka bukan terkait tentang pendaftaran tanah yang diatur sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Masyarakat mengetahui bahwa transaksi tersebut sah dilakukan jual-beli lalu diketahui oleh perangkat desa itu sudah resmi dan terdaftar. Bukan sesuai prosedur pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah pertama kali *(initial registration)* dan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau biasa disebut dengan istilah *(maintenance).* Jenis-jenis pendaftaran tanah terdapat pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Pendaftaran tanah pertama kali dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu pendaftaran tanah secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematik berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran secara sistematik juga diatur lebih lanjut dalam petunjuk pelaksanaan dari peraturan pemerintah tersebut. Pendaftaran tanah secara sistematik tata cara pelaksanaannya diatur dalam ketentuan Bab III Bagian Kesatu, paragraf 1 (satu) sampai dengan paragraf 13 (tigabelas), Pasal 46 sampai dengan Pasal 72, yang secara rinci kegiatan tersebut meliputi:

* 1. Penetapan Lokasi;
  2. Persiapan;
  3. Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas);
  4. Penyelesaian Permohonan Yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematik;
  5. Penyuluhan;
  6. Pengumpulan Data fisik;
  7. Pengumpulan dan penelitian data yuridis;
  8. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya;
  9. Penegasan Konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
  10. Pembukuan hak;
  11. Penerbitan sertipikat;
  12. Penyerahan hasil kegiatan.

Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (2) PP nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

1. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
2. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

Pendaftaran secara sporadik juga diatur lebih lanjut dalam petunjuk pelaksanaan dari peraturan pemerintah tersebut. Pendaftaran tanah secara sporadik tata cara pelaksanaannya diatur dalam ketentuan Bab III Bagian Kedua, paragraf 1 (satu) sampai dengan paragraf 7 (tujuh), Pasal 73 sampai dengan Pasal 93, yang secara rinci kegiatan tersebut meliputi:

1. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik;
2. Pengukuran;
3. Pengumpulan dan Penelitian data Yuridis Bidang Tanah;
4. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya;
5. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak;
6. Pembukuan Hak;
7. Penerbitan Sertipikat.

Meskipun masyarakat di desa Sanahu pernah mengikuti kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, namun kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik ini tidak diketahui betul oleh masyarakat setempat. Mereka hanya mengetahui ada program dari pemerintah untuk pensertipikatan tanah namun tidak mengetahui lebih lanjut yang harus dilakukan dan nantinya apabila telah terbit sertipikat untuk kegiatan selanjutnya mereka banyak yang belum paham. Sehingga pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam rangka agar tertib administrasi pertanahan ini masih sering diabaikan oleh masyarakat setempat. Berdasarkan wawancara, mereka menganggap bahwa sudah mempunyai sertipikat berarti sudah memiliki tanah seacar utuh, namun apabila nantinya dilakukan peralihan hak, mereka kurang paham apa yang seharusnya dilakukan. Pemerintah desa setempat juga kurang berpartisipasi aktif dalam memberikan penyuluhan apabila penduduk mereka melaksanakan transaksi-transaksi terkait tentang pertanahan. Berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah yang telah diuraikan di atas, masyarakat Sanahu belum mengetahui secara pasti baik jika asal hak tersebut berasal dari tanah adat maupun tanah yang sudah bersertipikat. Apabila dilakukan dengan permohonan baru mereka juga tidak paham jika seharusnya dilaksanakan pendaftaran tanahyang hasil akhirnya nantinya berupa sertipikat. Jikapun sudah memiliki sertipikat akan tetapi karena peralihan hak atas tanah, para narasumber juga menyatakan bahwa mereka tidak mengetahui proses bahwa peralihan hak perlu didaftarkan kembali sesuai ketentuan pemeliharaan data pendaftaran tanah *(maintenance).* Mereka hanya mengetahui bahwa tanahnya apabila telah bersertipikat, jika terjadi transaksi jual beli, terdapat saksi-saksi dan diketahui oleh perangkat desa sudah sah, padahal berdasarkan ketetuan pendaftaran tanah di PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah tersebut, agar kita mendapatkan tanda bukti kepemilikan yang sah secara hukum yaitu dengan didaftarkan tanahnya tersebut.

Masyarakat desa Sanahu dalam melakukan proses jual beli tanah banyak yang melakukannya tanpa didampingi dan dihadapan PPAT, sehingga dari transaksi tersebut dapat menimbulkan permasalahan kemudian. Terkait prosedur pendaftaran tanah dan syarat-syaratnya pun masyarakat belum sepenuhnya paham, dan persyaratan yang ada di desa belum semuanya terpenuhi dalam sistem pendaftaran tanah yang telah disyaratkan.

Jika terdapat permasalahan, warga menyelesaikan sendiri permasalahan tersebut dan biasanya diselesaikan secara kekeluargaan. Baik dengan atau tanpa pendampingan dari pihak perangkat setempat tergantung dari permintaan masyarakat tersebut ataupun diselesaikan secara adat.

1. **Kesimpulan**

Pada bagian kesimpulan pada intinya memuat sari dari kajian dan sekaligus juga merupakan jawaban atas permasalahan yang dikaji dalam artikel. Sehubungan dengan hal tersebut, penulisan kesimpulan harus disesuaikan dengan urutan permasalahan yang dikaji serta relevan dengan tujuan penelitian. Pada bagian Kesimpulan tidak boleh ada pembahasan baru atau komentar dari penulis. Dalam kesimpulan dapat dicantumkan rekomendasi penulis jika ada.

Problematika transaksi terhadap jual beli di desa Sanahu ini berdasarkan dari perolehan hak atas tanah baik secara adat maupun jual beli yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundnag-undangan tentang UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini tidak dilaksanakan dengan diikuti pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan setempat. Masyarakat desa Sanahu dalam melakukan proses jual beli tanah banyak yang melakukannya tanpa didampingi dan dihadapan PPAT, sehingga dari transaksi tersebut dapat menimbulkan permasalahan kemudian. Terkait prosedur pendaftaran tanah dan syarat-syaratnya pun masyarakat belum sepenuhnya paham, dan persyaratan yang ada di desa belum semuanya terpenuhi dalam sistem pendaftaran tanah yang telah disyaratkan.

**Ucapan terima Kasih (*Acknowledgments*)**

Terima kasih Kepala Desa, Staf Pemerintah Desa, dan Masyarakat Desa Sanahu, Kecamatan Elpaputih Kabupaten Seram Bagian Barat, Ibu Dr. Sarah Selfina Kuahaty, S.H.,M.H, Tim Lembaga Penelitian dan Pengabdian Universitas Pattimura, Tim Akademik Fakultas Hukum Universitas Pattimura, TimTata Usaha dan BMN Fakultas Hukum Universitas Pattimura dan seluruh pihak yang terlibat dalam penelitian ini.

**Daftar Referensi**

Daftar Pustaka dalam artikel hasil penelitian maupun gagasan konseptual memuat semua referensi yang digunakan dalam kajian. Referensi yang dipergunakan dalam penulisan bersumber dari publikasi maupun penerbitan 10 (sepuluh) tahun terakhir.  Komposisi daftar referensi / daftar pustaka sangat disarankan memaksimalkan penggunaan sumber primer (60%) yakni berupa jurnal nasional, jurnal internasional, tesis, disertasi, *proceeding conference* baik nasional maupun internasional. Sumber lainnya (40%) dapat berupa buku maupun sumber referensi lainnya. Setiap artikel yang diajukan minimal menggunakan 10 (sepuluh) referensi dengan memaksimalkan sumber primer, dan hanya referensi yang digunakan sebagai kutipan yang ditulis dalam Daftar Pustaka, dan ditulis berurutan secara alpabet (*arranged alphabetically*) oleh penulis.

Batulis Civil Law Review menggunakan penulisan model *APA (American Psychological Association) Citation Style.* Disarankan untuk penulis menggunakan aplikasi pengutipan standar [Mendeley](https://www.mendeley.com/), [EndNote](https://www.endnote.com/), Zotero.

**Endnote**

Pada Batulis Civil Law Review menggunakan model ***Endnote*** untuk menuliskan sumber yang dikutip penulis.

**Buku**

Alting, Husein, (2010). *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah*, Yogyakarta.

Fajar, M., Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Haar, T. (1979). ***Asas-asas dan susunan Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.

Harsono, B.,(2006). ***Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah***, Djambatan, Jakarta.

Irianto, Sulistyowati*.* (2009). *Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implementasi Metodologisnya, dalam Sulistyowaty dan Sidharta (eds), Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Lihat juga dalam Sulistyowati Irianto dalam buku yang sama*,* Praktik Hukum: Perspektif Sosiolegal, Yayasan Obor, Jakarta.

Ramon, T. *Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Dan Kekuatan Alat Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.*

Taqwaddin, (2010). ***Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat Oleh Masyarakat Hukum*** Adat ***(Mukim) di Provinsi Aceh.*** (Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara.

1. Risqi Mumpuni Dyastuti, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia. [↑](#footnote-ref-1)
2. Tiar Ramon, *Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Dan Kekuatan Alat Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.* Hal. 2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sulistyowati Irianto*,* Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implementasi Metodologisnya, dalam Sulistyowaty dan Sidharta (eds), Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Refleksi, hlm 177. Lihat juga dalam Sulistyowati Irianto dalam buku yang sama*,* Praktik Hukum: Perspektif Sosiolegal, Yayasan Obor, Jakarta, 2009, hlm 308. [↑](#footnote-ref-3)
4. Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian HukumNormatif dan Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm 44. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ibid. hlm 44-45. [↑](#footnote-ref-5)
6. . Husein Alting, ***Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah***, Yogyakarta, 2010, hal.31 [↑](#footnote-ref-6)
7. . Taqwaddin, “***Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat Oleh Masyarakat Hukum Adat (Mukim) di Provinsi Aceh.*** (Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara, 2010) hlm.34 [↑](#footnote-ref-7)
8. . Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah***, Djambatan, Jakarta, 2006, him. 63. [↑](#footnote-ref-8)
9. . 'Ter Haar, ***Asas-asas dan susunan Hukum Adat***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, him. 8 [↑](#footnote-ref-9)
10. [↑](#footnote-ref-10)
11. . Ekiawan, Muhammad Alrizky dan Teddy Lesmana. ***Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi****)*.Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.4. No.3 (Maret 2023).hlm. 275 [↑](#footnote-ref-11)
12. .Urip Santoso, ***Hukum Agraria dan Hak- Hak atas Tanah***, Penerbit Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm.10. [↑](#footnote-ref-12)