

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA
MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA**

SKRIPSI



Oleh :

ANINDITYA WIDYA PRATAMA

No. Mahasiswa : 16410009

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020**

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT
PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA**

SKRIPSI



Oleh :

ANINDITYA WIDYA PRATAMA

No. Mahasiswa : 16410009

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020**

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT
PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh :

ANINDITYA WIDYA PRATAMA

No. Mahasiswa : 16410009

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020**

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA
MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA**

SKRIPSI



Oleh :

ANINDITYA WIDYA PRATAMA

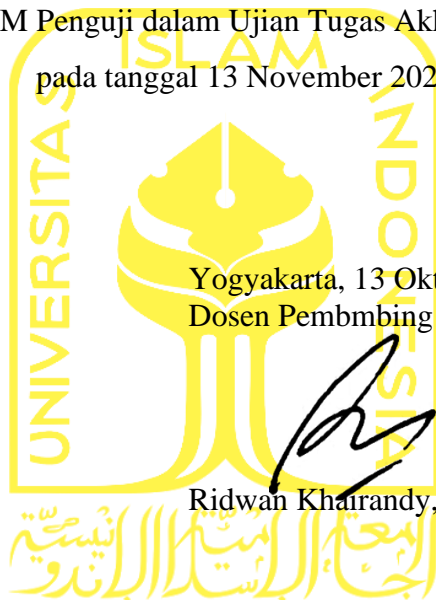
No. Mahasiswa : 16410009

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020**



PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 13 November 2020



Yogyakarta, 13 Oktober 2020
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.



PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA

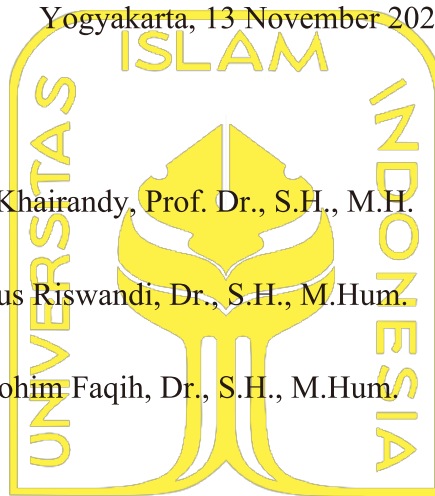
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 13 November 2020 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 13 November 2020

Tim Penguji

1. Ketua : Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Budi Agus Riswandi, Dr., S.H., M.Hum.
3. Anggota : Aunur Rohim Faqih, Dr., S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



الجامعة الإسلامية
Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

NIK. 904100102

SURAT PERNYATAAN

Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Aninditya Widya Pratama

No. Mahasiswa 16410009

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

- a. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir 1 dan 2), saya siap menerima sanksi, baik sanksi akademik, administratif, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya diatas. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terjait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 13 Oktober 2020

Yang Bersangkutan,



(Aninditya Widya Pratama)

NIM. 16410009

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Aninditya Widya Pratama
2. Tempat Lahir : Sentani
3. Tanggal Lahir : 29 Oktober 1998
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Jalan Parangtritis, Sewon, Bantul, Yogyakarta
7. *E-Mail* : Anindityapratama29@Gmail.com
8. Identitas Orangtua
 - a. Ayah

Nama Lengkap : Ananto Tejo Baskoro, S.H

Pekerjaan : Wiraswasta
 - b. Ibu

Nama Lengkap : Kristina Ifaryani

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat Orangtua : Jayapura, Provinsi Papua
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. SD : SD Inpres BTN Kotaraja
 - b. SMP : SMP Negeri 1 Sentani
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Sentani
10. Organisasi : -
11. Hobi : Musik

Yogyakarta,.....

Yang Bersangkutan,



**(Aninditya
Widya**

Pratama)

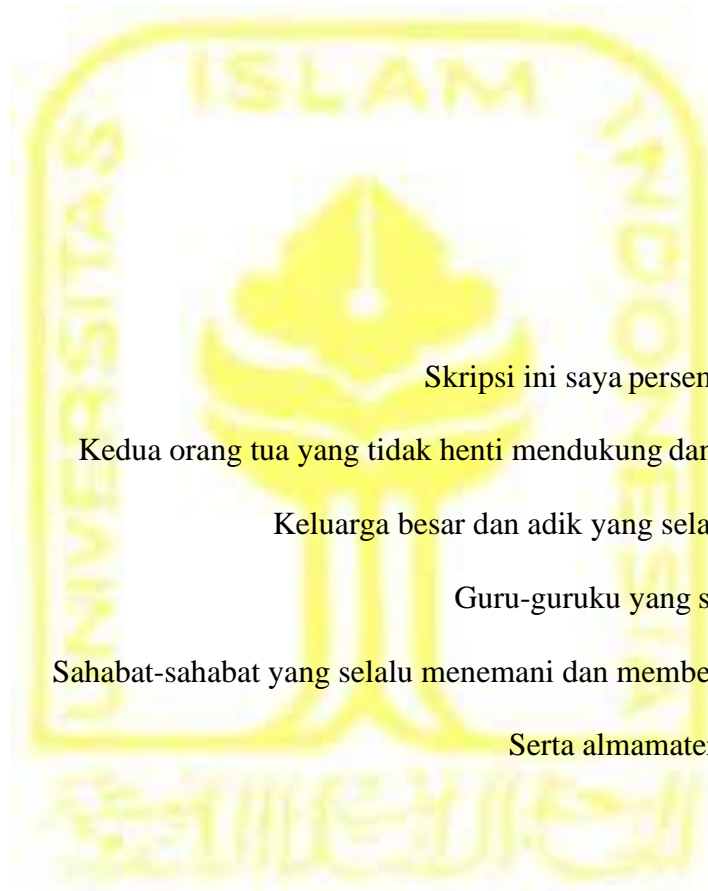
HALAMAN MOTTO

“Friendship is everything, friendship is more than talent. It is more than government. It is almost the equal of family” (Mario puzo, the godfather)

“Great men are not born great, they grow great” (Don Vito Corleone)

“In this country you gotta make the money first. Then when you get the money, you get the power. Then when you get the power, then you get the women” (Tony Montana, Scarface)

HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Kedua orang tua yang tidak henti mendukung dan membimbing,

Keluarga besar dan adik yang selalu mendukung,

Guru-guruku yang sabar mendidik,

Sahabat-sahabat yang selalu menemani dan memberikan motivasi,

Serta almamater tercinta.....

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil' alamin, puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, dan karunia hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi agung Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman dan juga berkat doa dan dukungan orang-orang yang berada disekeliling penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir.

Tugas Akhir yang berjudul: **“PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terdapat banyak kesulitan yang penulis hadapi dan lewati dalam perjalanan menyelesaikan proses penulisan tugas akhir ini yang tidak dapat penulis hadapi sendiri. Berkat kuasa Allah SWT dan dukungan dari keluarga, dosen pembimbing dan kerabat penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Untuk itu perkenankan penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini:

Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang yang senantiasa memberikan rahmat dalam segala hal kepada penulis.

1. Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat muslim yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang.
2. Kedua orang tua yaitu bapak Ananto dan ibu Kristina dan adik saya yang senantiasa memberikan dukungan, doa dan nasehat yang mem bakar semangat penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga, dan mencurahkan ilmunya kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhirnya.
4. Rektor, Dekan dan seluruh Pimpinan Universitas Islam Indonesia dan Pimpinan Fakultas Universitas Islam Indonesia, alammater tercinta penulis yaitu Universitas Islam Indonesia yang menjadi tempat penulis dalam menimba ilmu.
5. Bapak Luis Ponto, S.H., M.Kn dan Ibu Lilies Heryeni., S.H., M.Kn selaku Notaris yang berkenan penulis wawancara
6. Sahabat-sahabat penulis seperjuangan di kampus Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, mereka adalah Ahmad Nur Vikron, Bayu Purnomo Aji, Wibi Haryo, Aisar Muhammad, Muhammad Alfitra, Akbar Rahmad Santoso, Alfian Al-Fathkan, Radipta Pratama, Anindita Silvarani, Yulia Rahma Ainaya yang telah memberi semangat ketika mengerjakan tugas akhir ini dan sudah penulis anggap sebagai keluarga dalam suka dan duka, dan memacu penulis menyelesaikan skripsi ini dengan baik

Penulis sangat menyadari bahwa hasil penelitian ini memiliki banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, saran, dan

kritik yang membangun dari para pembaca agar penulis mendapatkan ilmu dan pemahaman yang baru berkaitan dengan tugas akhir ini. Penulis juga memiliki harapan tugas akhir ini bermanfaat bagi banyak orang dan dijadikan rujukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum Perdata. Penulis mengucapkan terimakasih dan memohon maaf kepada semua pihak yang telah mau direpotkan oleh penulis selama pengerjaan tugas akhir ini.

Semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penulis akan dibalas oleh Allah SWT.

Yogyakarta,.....

Penulis,

(Aninditya Widya Pratama)

NIM. 16410009

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iv
HALAMAN ORISINALITAS.....	v
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Orisinalitas Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian.....	21
BAB II JUAL BELI HAK ATAS TANAH, NOTARIS-PPAT, MASYARAKAT HUKUM ADAT	
A. Dasar Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah	
1. Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA	26

2. Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasar UUPA.....	29
B. Masyarakat Hukum Adat	
1. Masyarakat hukum adat di Indonesia.....	31
2. Macam-macam masyarakat hukum adat di Indonesia	34
3. Hak-hak konstitusional masyarakat hukum adat.....	38
4. Hak ulayat masyarakat hukum adat	39
C. Jual Beli Pada Umumnya	
1. Pengertian jual beli.....	44
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli	49
3. Syarat sahnya jual beli.....	51
4. Asas-asas dalam perjanjian jual beli	53
D. Jual Beli Hak Atas Tanah	
1. Pengertian jual beli Hak Atas tanah	56
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli Hak Atas tanah.....	57
E. Notaris dan PPAT	
1. Pengertian Notaris.....	59
2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris.....	60
3. Pengertian pejabat pembuat akta tanah.....	62
4. Tugas pokok, wewenang dan Kewajiban PPAT.....	63

BAB III PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH PADA

MASYARAKAT ADAT SENTANI DI KABUPATEN JAYAPURA

A. Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Pada Masyarakat Adat Sentani	65
B. Peran Notaris-PPAT Dalam Proses Pelepasan dan Peralihan Hak Atas	

Tanah Pada Masyarakat Adat Sentani..... 85

BAB IV PENUTUP

a. Kesimpulan 89

b. Saran..... 90

Daftar Pustaka..... 91

Lampiran Plagiasi



Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah adat berdasarkan hukum adat masyarakat sentani apakah sudah sesuai dengan Undang-undang dan bagaimana peran Notaris PPAT dalam pelaksanaan pelepasan adat.

Permasalahan yang ingin dijawab dalam skripsi ini adalah *pertama*, apakah pelaksanaan jual beli hak atas tanah pada masyarakat adat sentani telah sesuai dengan undang-undang; *kedua*, bagaimana peran jabatan Notaris PPAT dalam proses peralihan dan pelepasan adat pada masyarakat adat sentani. Jenis penelitian ini adalah penelitian Normatif Empiris, menggunakan pendekatan perundang-undangan dimana peneliti menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan penelitian ini yang mengkaji aspek yuridis sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta menggunakan pendekatan konseptual yaitu memunculkan objek-objek dari sudut pandang pengetahuan yang praktis sehingga dapat menentukan maknanya secara tepat dengan mengidentifikasi terhadap prinsip, pandangan, dan doktrin yang sudah ada, dan kemudian memunculkan gagasan baru.

Hasil dari penelitian ini adalah *pertama*, Praktek proses jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat sentani belum sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan PMNA 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari PP 24 tahun 1997 yang mana peraturan pemerintah tersebut mewajibkan pelaksanaan jual beli tanah harus menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT; *kedua*, Notaris PPAT menjadi sarana untuk berkonsultasi antara penjual yang merupakan masyarakat adat dan pembeli berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah adat, hal ini dilakukan agar masyarakat mendapat pemahaman mengenai keabsahan jual beli menurut hukum adat agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

Kata kunci : Jual Beli, Hak Atas Tanah Adat

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari ratusan pulau yang terpisahkan oleh selat dan laut, ini merupakan kondisi geografis yang menyebabkan adanya berbagai macam suku, budaya, ras, dan golongan di Negara Indonesia. Masing-masing pulau memiliki suku, budaya, dan bahasa yang berbeda-beda, dengan kepemilikan wilayah tersendiri. Adanya berbagai macam perbedaan tersebut tidak dapat dipungkiri bahwa penggunaan akan tanah kewilayahan sangat banyak dibutuhkan. Tanah sebagai anugerah dan karunia dari Allah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam penghidupan bangsa Indonesia dimana penggunaannya sangat dibutuhkan.

Tanah dalam kehidupan manusia merupakan induk dari segala pokok kebutuhan selain dari kebutuhan primer dan sekunder yang lain. Tanah dapat dinilai sebagai harta permanen, sebagai harta yang bernilai ekonomi berkelanjutan untuk masa yang akan datang, dan cocok untuk dijadikan sebagai investasi jangka panjang.

I Gede A.B Wiranta menyatakan bahwa “Keberadaan manusia tidak dapat dilepaskan dengan tanah. Ia merupakan unsur yang esensial yang paling diperlukan selain kebutuhan hidup yang lain, bahkan dapat dikatakan tanah adalah suatu

tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya.”¹

Kebutuhan akan tanah tidak menjadi dasar seseorang dapat dengan mudah memiliki dan menguasai hak atas tanah. sangat Jelas diterangkan mengenai arti penting dan batasan sebuah hak atas tanah bagi masyarakat dan negara sebagai Organisasi Masyarakat tertinggi di Indonesia yang dituangkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut menegaskan bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam beserta air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah yang berada dalam wilayah teritori Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) berarti dikuasai, diatur, dikelola dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi kemakmuran atau kesejahteraan rakyat Indonesia seluruhnya, dimana Negara memiliki wewenang untuk pengaturan keberadaan hak-hak atas tanah tersebut. Penjelasan mengenai tanah untuk tindak lanjut pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 maka dikeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan sebutan UUPA.

Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk meletakkan dasar-dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat. Negara

¹ I Gede A.B. Wiranata. Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti. 2005.Hlm. 224.

memiliki wewenang untuk pengaturan kepemilikan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum. Hal ini jelas diterangkan dalam pasal 2 ayat (1), yaitu: “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, dan hal-hal sebagai dimaksud dalam pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan Alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai Organisasi kekuasaan seluruh Rakyat” . Berpedoman pada tujuan tersebut di atas, negara dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau Badan Hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan penggunaannya.²

Indonesia merupakan Negara dengan berbagai macam suku, budaya, dan Bahasa yang beragam. Oleh karenanya, setiap suku yang menempati pulau pulau di indonesia dipastikan memiliki budayanya masing-masing. Untuk itu, tepatlah pemikiran pendiri bangsa ini dan perancang Hukum Agraria menjadikan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional. Sebelum UUPA dan peraturan pertanahan lainnya keluar, hukum adat telah ada terlebih dahulu yang mengatur mengenai banyak hal termasuk tanah.

Di Indonesia sendiri tendensi untuk membeli atau memanfaatkan tanah kian meningkat, baik di daerah pedesaan maupun perkotaan. Hal ini menjadi kecenderungan yang merata hampir di seluruh pelosok di Indonesia. Begitu pula di Kabupaten sentani, Provinsi Papua yang saat ini sebagaian besar didiami oleh masyarakat adat.

² Ali Achmad Chomzah, 2001, Hukum Agraria (Pertanahan Nasional) Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 29.

Tanah Adat milik masyarakat Adat diatur dalam hukum Adat mereka masing-masing. Bagi masyarakat adat, tanah merupakan sesuatu yang sangat berharga dan harus dipertahankan oleh masyarakat Adatnya karena tanah adat adalah tanah warisan para leluhur mereka. Tanah Adat merupakan tanah milik dari kesatuan masyarakat hukum Adat. Sistem kepemilikan tanah menurut hukum Adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi dengan cara membuka hutan, mewaris tanah, menerima tanah karena pemberian, penukaran atau hibah, daluwarsa/verjaring.³

Masyarakat hukum adat memiliki hak atas tanah yakni hak ulayat sebagai seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya sebagai pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Tanah di Kabupaten sentani sebagian besar adalah tanah hak ulayat yang dikuasai oleh masyarakat adat, juga tidak lepas dari pengaruh mobilitas perkembangan zaman serta faktor demografi dan ekonomi yang semakin meningkat.

Ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting di dalam hukum Adat, yaitu disebabkan:

1. Karena sifatnya, yakni tanah dipandang oleh masyarakat sebagai harta kekayaan yang meskipun dalam kondisi atau keadaan bagaimana pun juga akan tetap sama, bahkan dapat bertambah nilanya seiring waktu.

³ Sudiyat, Iman. 1981. Hak Adat Sketsa Azas. Yogyakarta: liberty. Hlm 3

2. Karena faktanya, yaitu bahwa tanah itu adalah merupakan tempat tinggal masyarakat adat, memberikan penghidupan kepada masyarakat adat, menjadi tempat dimana para masyarakat adat yang meninggal dunia dikuburkan, dan merupakan warisan dari para nenek moyang masyarakat adat yang harus dilestarikan.

Dalam Peraturan Daerah Khusus Povinsi Papua No. 23 Tahun 2008 Tentang hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyatakan bahwa mengakui keberadaan dah ulayat masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah dan pengelolaan hak atas tanah masyarakat hukum adat sesuai dengan hukum adat yang berlaku.⁴

Tanah di Kabupaten sentani sebagian besar adalah tanah hak ulayat yang dikuasai oleh masyarakat adat, juga tidak lepas dari pengaruh mobilitas perkembangan zaman serta faktor demografi dan ekonomi yang semakin meningkat, banyak proyek pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun pihak swasta. pembangunan di Papua berkembang pesat setelah pemerintah melaksanakan proyek pembangunan infrastuktur jalan lintas trans Papua, serta pembangunan tol laut di daerah provinsi Jayapura membutuhkan lahan yang luas. Hal ini menjadi peluang yang baik bagi para pengusaha dan investor untuk mengembangkan usaha mereka di papua. Mereka kemudian berlomba-lomba ingin memiliki lahan atau tanah di area rencana pembangunan infrastruktur tersebut, yang saat ini sebagian besar merupakan tanah hak masyarakat adat. Mereka para pelaku usaha berusaha untuk memiliki tanah dengan kepentingan

⁴ Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua No. 23 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

masing-masing, Hal ini yang nantinya akan menaikkan persentase permohonan hak milik akan tanah menjadi semakin meningkat. Hak milik akan tanah ini akan menjadi dasar bagi mereka untuk dapat mengambil manfaat yang sebesar-besarnya baik dari segi sosial maupun ekonomi, akan tetapi dalam proses memperoleh hak milik ini tidaklah selalu berjalan dengan lancar.

Potensi konflik dapat timbul pada proses jual beli tanah adat kepada pihak swasta maupun pemerintah. Menurut Adrian Sutedi ada beberapa faktor yang dapat memicu potensi konflik saat transaksi jual beli tanah tersebut, yaitu:

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kuitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi,
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan social pada umumnya,
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi,

4. Tanah di satu pihak dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara dilain pihak harus dijaga kelestariannya⁵

Pelaksanaan jual beli pada masyarakat adat sentani berbeda dengan hukum nasional yang berlaku, yang mana jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan kepala adat dan para masyarakat adat lainnya sebagai saksi. Ketua adat dalam masyarakat adat sentani biasa disebut dengan Ondoafi yakni tokoh masyarakat yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat adat untuk yang berwenang menentukan hal-hal apa saja terkait hubungan hukum dan perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah wilayahnya.

Dilihat dari kondisi tersebut maka akan muncul suatu masalah mengenai tata cara pelepasan hak atas tanah terutama tanah adat yang menurut penulis menarik untuk diteliti. Bagi masyarakat di wilayah sentani, tanah merupakan sesuatu yang sakral karena tanah adat tersebut merupakan peninggalan nenek moyang mereka. Kepemilikan hak atas tanah ini bersifat turun temurun yang diwariskan dari satu garis keturunan marga dalam masyarakat adat tersebut.

Berdasarkan tulisan di atas, penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai bagaimana proses jual beli tanah yang berasal dari hak atas tanah adat milik masyarakat adat yang kemudian beralih menjadi hak milik perorangan serta proses penyelesaian sengketa yang ditimbulkan berdasarkan hukum positif dan hukum

⁵ Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika .2013. Hlm. 1.

adat, dan peran jabatan notaris dalam proses pelepasan tanah adat di masyarakat adat sentani di kecamatan sentani Provinsi Papua.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah proses jual beli Hak Atas Tanah pada masyarakat Adat Sentani telah sesuai dengan Peraturan Perundang Undangan?
2. Bagaimana peran Notaris-PPAT jika pada proses pelepasan dan peralihan hak atas tanah pada masyarakat adat Sentani muncul sengketa?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan subjektif Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Sarjana Hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.
2. Tujuan objektif
Untuk meneliti dan mengkaji proses jual beli hak atas tanah adat di sentani apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang undangan, serta mengetahui peran Notaris-PPAT jika dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada masyarakat adat sentani muncul sengketa.

D. Manfaat penelitian

1. Manfaat teoritis

- a) Dari segi teoritis, dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- b) Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pembendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepastakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu mengenai masyarakat adat.

2. Manfaat praktis

Dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk penyusunan kebijakan atau program pemerintah dalam hal masyarakat adat

Dengan penelitian ini diharapkan pembaca atau masyarakat mengetahui

lebih jauh mengenai penerapan jual beli tanah adat di kabupaten jayapura.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian merupakan kriteria utama dan kata kunci dari hasil karya akademik, khususnya skripsi, tesis, dan disertasi, harus memperlihatkan bahwa karya tersebut orisinal. Untuk lebih memudahkan maka dari itu penulis mengambil contoh tiga penelitian terdahulu oleh penulis lain yang memiliki kemiripan masalah dengan penelitian yang akan dilakukan penulis.

1. Setyo Wibowo, Pelaksanaan jual beli tanah bekas (Adat) di kabupaten bekasi, Tesis, 2008

- a. Persamaan dengan penulis adalah pada kajian yang membahas mengenai hak atas tanah adat
- b. Perbedaan, penulis membuat penelitian mengenai perjanjian jual beli hak atas tanah adat sedangkan penelitian terdahulu membahas mengenai bekas tanah adat.

2. Djestylna Kobu Kobu, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelo, 2017

- a. Persamaan penelitian ini sama-sama membahas mengenai peralihan hak atas tanah adat
- b. Perbedaannya ada pada metode yang digunakan penulis sebelumnya yaitu yuridis empiris, sedangkan metode yang penulis gunakan yaitu normative empiris. Penelitian yang dilakukan oleh penulis sebelumnya berfokus pada perlindungan hukum tanah adat, sedangkan penelitian penulis berfokus kepada pelaksanaan jual belinya dan peran notaris pada pelepasan adat.

3. Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang Dilakukan Dihadapan Kepala Desa

- a. Persamaan penelitian yang dilakukan penulis sama-sama membahas mengenai jual beli tanah yang dilakukan bukan dihadapan notaris melainkan hanya dihadapan kepala desa atau kepala adat.

- b. Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan pada jual beli menurut hukum adat, sedangkan yang dilakukan oleh peneliti terdahulu menekankan pada perjanjian jual beli dibawah tangan saja.

F. Tinjauan Pustaka

Masyarakat Hukum adat tidak dapat dipisahkan dari bangsa Indonesia dan merupakan bagian terpenting di Indonesia yang menunjukkan identitas bangsa indonesia, keberadaan masyarakat hukum adat tidak dapat dipungkiri keadaannya sejak dahulu hingga saat ini. Ada beragam istilah yang digunakan, bahkan di dalam peraturan perundang-undangan pun digunakan berbagai istilah untuk merujuk sesuatu yang sama atau yang hampir sama itu. Mulai dari istilah masyarakat adat, masyarakat hukum adat, kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat tradisional, komunitas adat terpencil, masyarakat adat yang terpencil, sampai pada istilah desa atau nama lainnya.

Hukum adat memandang masyarakat sebagai suatu jenis hidup bersama dimana manusia memandang sesamanya manusia sebagai tujuan bersama. Sistem kehidupan bersama menimbulkan kebudayaan karena setiap anggota kelompok merasa dirinya terikat satu dengan yang lainnya. Beberapa pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan masyarakat memiliki arti ikut serta atau berpartisipasi, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut society. Bisadikatakan bahwa masyarakat adalah sekumpulan manusia yang berinteraksi dalam suatu hubungan sosial.

Mereka mempunyai kesamaan budaya, wilayah, dan identitas, mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.⁶

Masyarakat hukum adat memiliki hak yang cukup penting yakni 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 kenyataan 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.

Di berbagai penjuru wilayah di Indonesia, masih banyak ditemukan masyarakat hukum adat yang sampai saat ini masih memegang teguh aturan-aturan hukum peninggalan turun-temurun dari nenak moyangnya, terutama yang berkaitan dengan hukum kekerabatan.

Di Indonesia sendiri terdapat beberapa macam masyarakat hukum adat yaitu:

a. Masyarakat hukum territorial

Para ahli hukum adat pada zaman hindia belanda mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan masyarakat hukum territorial adalah masyarakat yang tetap dan teratur, yang para anggota masyarakatnya terikat pada suatu daerah kediaman tertentu, baik dalam kaitannya dengan duniawi sebagai tempat kehidupan maupun dalam kaitan rohani sebagai tempat pemujaan terhadap roh-roh leluhur. (Ter Har, 1960 : 17, Van Dijk 1954: 18)

⁶ Tolib Setiady, Intisari Hukum Adat Indonesia, Alfabeta, Bandung, 2009 hlm. 5

b. Masyarakat hukum genalogis

Masyarakat hukum atau persekutuan hukum yang bersifat genalogis adalah suatu kesatuan masyarakat yang teratur, di mana para anggota masyarakatnya terikat pada suatu garis keturunan yang sama dari satu leluhur, baik secara langsung karena hubungan darah maupun secara tidak langsung yang terjadi akibat pertalian perkawinan ataupun pertalian adat. Para ahli hukum adat pada masa Hindia Belanda menyatakan bahwa masyarakat yang genalogis yaitu dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu bersifat patrilineal, matrilineal, dan bilateral atau parental.

c. Masyarakat hukum territorial genealogis

Pada dasarnya masyarakat hukum territorial-genealogis adalah kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur yang mana para anggota masyarakatnya bukan saja terikat pada tempat kediaman pada suatu daerah tertentu, tetapi juga terikat pada hubungan keturunan dalam ikatan pertalian darah atau kekerabatan. Masyarakat hukum territorial genealogis dapat dibedakan menjadi dua, yaitu dalam bentuknya yang asli dan dalam bentuknya yang campuran.

d. Masyarakat adat keagamaan

Di antara berbagai kesatuan masyarakat adat yang dimaksud di atas akan terdapat kesatuan masyarakat adat yang khusus bersifat keagamaan di berbagai daerah tertentu. Jadi ada kesatuan masyarakat adat keagamaan menurut kepercayaan lama, ada kesatuan masyarakat yang khusus beragama Hindu, Islam, Kristen/Katolik, dan ada yang bersifat campuran.

Dikarenakan didalam lingkungan kemasyarakatan yang didominasi kepercayaan dan agama tertentu, maka para anggotanya bukan hanya warga adat kesatuan desa menurut perundangan, tetapi merupakan warga adat yang tradisional dan warga keagamaan yang dianutnya masing-masing.

e. Masyarakat adat di perantauan

Masyarakat adat di perantauan merupakan suatu kumpulan dari orang-orang dari suatu masyarakat adat tertentu yang kemudian membentuk komunitas yang baru di daerah perantauan, dengan maksud dan tujuan agar tetap mempertahankan eksistensi adat dan agama asalnya.

Kumpulan atau organisasi tersebut juga seringkali bertindak mewakili anggota-anggotanya dalam penyelesaian perselisihan antara satu masyarakat adat dengan masyarakat adat yang lain seperti menyelesaikan perkawinan campuran antara pria Minangkabau dan pria Lampung.

f. Masyarakat adat lainnya

Di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari banyak kita jumpai bentuk-bentuk kumpulan organisasi yang ikatan anggota-anggotanya didasarkan pada ikatan pekerjaan sejenis yang tidak berdasarkan pada suatu hukum adat yang sama atau berasal dari daerah asal yang sama, melainkan pada rasa kekeluargaan yang sama dan terdiri dari berbagai suku bangsa, agama dan Bahasa yang berbeda-beda. Kesatuan masyarakat adat seperti ini tidak lagi terikat pada hukum adat yang lama melainkan dalam bentuk hukum kebiasaan yang baru, yang disebut juga hukum adat Indonesia atau hukum

adat nasional. Sebagai contoh adalah unit organisasi Dharmawanita, yang anggotanya berasal dari berbagai daerah dan berbagai agama

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B ayat (2) sebagai salah satu landasan konstitusional masyarakat adat dikatakan bahwa "*Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang*".

Dari pasal-pasal diatas dapat disimpulkan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat, Dengan demikian masyarakat hukum adat memiliki basis konstitusional untuk mempertahankan hak-haknya sebagai dimuat dalam pasal-pasal tersebut.

Bushar Muhammad juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang dapat menjadi objek hak ulayat, yaitu tanah (daratan); air (perairan seperti misalnya: sungai, danau, pantai bersama perairannya); tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar, dan sebagainya); dan binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.

Ter Har berpendapat bahwa para penduduk yang berada di kepulauan Indonesia ada pada tingkat rakyat jelata. Terdapat perilaku hidup yang sama dalam sebuah kelompok masyarakat yang bertingkah laku sebagai kesatuan terhadap dunia luar. Golongan masyarakat tersebut memiliki perilaku dan susunan yang tepat dan kekal, dan orang-orang yang berada di dalam kelompok masyarakat tersebut menjalani kehidupannya dengan wajar, dan itu merupakan kodrat alam, dan tidak ada satupun

dari orang-orang tersebut yang berniat untuk merubah atau membubarkan golongan tersebut. Kelompok atau golongan tersebut mempunyai tata cara atau pedoman hidup sendiri dan memiliki harta benda kekayaan. Inti dari pendapat Ter Har tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat hukum adalah :

- a. Kesatuan manusia yang teratur
- b. menetap di suatu daerah tertentu
- c. mempunyai penguasa-penguasa
- d. mempunyai kekayaan yang berwujud maupun tidak berwujud

Hak ulayat dijumpai di hampir di penjuru wilayah Indonesia. Hak ulayat dapat dikatakan sebagai hubungan hukum kongkret dan pada asal mulanya diciptakan oleh nenek moyang atau sesuatu kekuatan gaib, pada waktu meninggalkan atau mewariskan tanah yang bersangkutan kepada orang-orang yang merupakan kelompok masyarakat adat tertentu. Selain diperoleh dari warisan peninggalan leluhur bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat juga dapat tercipta atau terjadi karena pemisahan masyarakat hukum adat dari induknya, menjadi masyarakat hukum adat yang baru dan mandiri, dengan sebagai wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 UUPA dapat dipahami juga bahwa hak ulayat diakui sebagai sebagai suatu hak atas tanah tersendiri, apabila memenuhi dua persyaratan, yaitu Hak tersebut ada, dan Pelaksanaan hak yang masih ada tersebut harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara serta tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.

Dari pemaparan pasal diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, yang mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak pembeli berjanji untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai imbalan atas barang tersebut. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak telah mencapai kata sepakat mengenai benda dan harganya tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, dan jika pihak pembeli tidak membayar harga yang sudah disepakati para pihak maka hal tersebut merupakan suatu wanprestasi yang dapat memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus

berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan.

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama halnya dengan syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian yang sah yakni perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian:

a. Adanya persetujuan kehendak

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan/kesetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan.

Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya mengenai objek perjanjian kepada pihak yang lain dan pihak yang lainnya menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai persetujuan yang mantap bagi kedua pihak.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga, sepenuhnya atas kemauan sukarela para pihak. Juga termasuk persetujuan kehendak tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

b. Kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan; dan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (ketentuan ini telah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung)

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

c. Ada suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian yang wajib dipenuhi/prestasi disebut sebagai objek perjanjian. Kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika isi pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi perjanjian tidak jelas, sulit bahkan bila tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Causa atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUHPerdota Pasal 1335 disebutkan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Tapi dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiana namun demikian adalah sah". Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdota adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual belibaru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, ataudengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belummemindahkan hak milikadapun hak milik baru berpindah dengan dilakukanpenyerahan atau

levering.⁷ Sedangkan dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini Normatif Empiris. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, stuktur dan komposisi, lingkup dan materi, penjelasan umum dari pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang tetapi tidak mengikat aspek terapan atau implementasinya.

penelitian ini didukung dengan keterangan keterangan empiris dari

Narasumber (keterangan keterangan dari masyarakat adat Sentani, Notaris

PPAT di Sentani)

⁷ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 86

2. Pendekatan penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan konseptual dan perundang undangan, konseptual yaitu memunculkan objek-objek dari sudut pandang pengetahuan yang praktis sehingga dapat menentukan maknanya secara tepat dengan mengidentifikasi terhadap prinsip, pandangan, dan doktrin yang sudah ada, dan kemudian memunculkan gagasan baru⁸. Pendekatan Perundang-undangan dimana peneliti menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan penelitian ini, undang-undang tersebut yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 2016.

3. Objek penelitian

Objek penelitian dari penelitian ini yaitu jual beli hak atas tanah pada masyarakat adat di Sentani, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 dan Peraturan

⁸ Mulyadi, M. "Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian," *Jurnal Studi Komunikasi dan Media*, Vol. 16, No. 1, Januari 2012, 28.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 2016.

4. Narasumber

Narasumber pada penelitian ini adalah orang-orang yang dipilih atau lembaga untuk memberikan informasi terkait masalah yang ditulis peneliti, yaitu Bapak Fabian Ibo dan Bapak Ayubi Felle selaku Masyarakat adat Sentani, Bapak Luis Ponto., SH., M.Kn dan Ibu Lilies Heryeni selaku Notaris PPAT di Sentani

5. Bahan Hukum.

Skripsi ini menggunakan Bahan Hukum primer berupa Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, PMNA Nomor 3 Tahun 1997, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, Perda Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008. Bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum / doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

Bahan hukum sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk maupun

penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini di antaranya adalah surat kabar, internet, kamus Hukum, dan kamus Besar Bahasa Indonesia

6. Teknik pengumpulan Bahan Hukum.

Bahan hukum primer dengan studi kepustakaan, yakni dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literature yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Studi dokumen, yakni dengan mencari, menemukan dan mengkaji berbagai dokumen yang didapat dari lembaga yang ingin diteliti dan data-data yang berhubungan dengan permasalahan penelitian

7. Sistematika penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, identifikasi, dan perumusan masalah penelitian, maksud dan kegunaan penelitian yang diharapkan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: JUAL BELI HAK ATAS TANAH, NOTARIS-PPAT, MASYARAKAT HUKUM ADAT

Dalam penelitian ini akan diuraikan teori tentang Jual Beli hak atas tanah, peran Notaris dan PPAT.

BAB III: Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Pada Masyarakat Adat Sentani di Kabupaten Jayapura dan Peran Notaris PPAT.

Pada bab ini akan dibahas tentang Proses Jual Beli tanah Adat yang dilakukan di Sentani, Dasar hukum peralihan/pelepasan hak atas tanah, tata cara jual beli hak atas tanah berdasar peraturan perundang-undangan, baik pada UUPA, PP 24/1997, PMNA 3 tahun 1997, Peran Notaris dan PPAT dalam jual beli hak atas tanah berdasarkan UUJN dan PP 37/1998 tentang PPAT.

BAB IV: Penutup

Pada bab ini berisi kesimpulan dari penulisan serta saran atau masukan untuk memajukan pengetahuan dibidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi mengenai buku-buku dan pustaka yang menjadi referensi serta panduan bagi penelitian ini yang juga berguna bagi pembaca apabila ingin lebih memperluas wacana serta mencocokkan dengan penelitian.

LAMPIRAN

BAB II
JUAL BELI HAK ATAS TANAH, NOTARIS PPAT DAN MASYARAKAT
HUKUM ADAT

A. Dasar Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakuknya UUPA

Sebelum lakuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, jual beli tanah di Indonesia masih menggunakan dua sistem hukum, yakni sistem hukum barat bagi kaum eropa dan sistem hukum adat bagi golongan pribumi.

AP Parlindungan menyatakan bahwa, sebelum berlakunya UUPA, Indonesia masih menggunakan sistem dualisme dalam hukum agraria hal ini dikarenakan masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar hukum pertanahan kita, yakni hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yakni tanah adat dan tanah barat.⁹ Hal tersebut membedakan peralihan hak kepemilikan atas tanah secara hukum adat maupun hukum barat dalam hal jual beli, dan juga mengenai perlindungan hukum maupun kepastian hukumnya.

a. Menurut Hukum Barat

Belanda datang dan menjajah Indonseia dengan membawa perangkat hukum Belanda untuk mengatur kehidupan masyarakat Indonesia. Pada tanggal 1 Mei 1848 Belanda mulai memberlakukan ketentuan hukum

⁹ AP. Parlindungan, Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, Alumni, Bandung, 1973, Hlm. 40

tertelus yakni Burgerlijk Wetboek atau yang kita kenal sampai sekarang dengan nama Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pada saat kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, berdasarkan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar (UUD 1945), Indonesia menyatakan masih akan memberlakukan Burgerlijk Wetboek sampai terbentuknya undang-undang yang baru.¹⁰

Selain memuat ketentuan pada umumnya, Burgerlijk Wetboek juga memuat perangkat hukum tanah barat yang dapat dijumpai dalam :

- a) Buku II dengan judul hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah
- b) Buku III, dengan judul jual-beli
- c) Buku III, dengan judul daluwarsa¹¹

Alasan mengapa orang Belanda membawa hukum tanah barat tersebut dikarenakan banyaknya orang Belanda yang memerlukan tanah, baik untuk perkebunan atau bangunan dan tempat tinggal.

Berdasarkan pada ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, yang mana terdapat satu pihak sebagai penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain sebagai pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang yang sudah disepakati sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sebagaimana dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

¹⁰ Sahat HMT Sinaga, jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Hlm. 11.

¹¹ Ibid, hlm. 12

“jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.”

Dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“jual beli dianggap telah terjadi antara para pihak setelah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut beserta harganya, meski kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan”.

Dari pasal di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah belum berpindah, berpindahannya adalah setelah balik nama.

b. Menurut Hukum Adat

Menurut hukum adat jual beli tanah merupakan perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan barangnya kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat pembeli membayarkan harga yang telah disepakati kepada penjual.

Dari pengertian di atas jelas bahwa jual beli ada sejak adanya penyerahan barang dan pembayaran harga yang ditentukan, penyerahan barang dan pembayaran harga itu terjadi pada saat bersamaan, sehingga dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat nyata, terang, dan tunai.

Dalam masyarakat hukum adat, jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Terang yang artinya jual beli tersebut dilaksanakan dihadapan kepala adat atau kepala desa. Tunai yang artinya perbuatan tersebut dilakukan secara bersamaan yaitu penjual menyerahkan barangnya ketika pembeli membayar barang tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan kedua belah pihak yang mana perbuatan tersebut terjadi secara bersamaan.¹²

2. Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasar Hukum Tanah Nasional (Undang-Undang Pokok Agraria)

Sejak diundangkannya Undang-undang pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan sistem dualisme hukum tanah di Indonesia, yang menyebabkan pengertian jual beli tanah tidak sama lagi dengan yang dimaksud dalam pasal 1457 dan pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jual beli menurut hukum tanah nasional atau hukum positif adalah pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya, yang dalam hukum adat disebut dengan “jual lepas” dan bersifat tunai. Yang artinya setelah terjadi jual beli maka secara bersamaan terjadilah peralihan hak atas tanah, sehingga terputuslah hubungan antara pemilik lama dan tanah untuk selama-lamanya.

Dalam UUPA sendiri pengertian jual beli tanah hanya disebut dalam pasal 26 yakni menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak ada

¹² Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hlm, 19.

yang menyebutkan jual beli tetapi disebut sebagai dialihkan, an artinya menunjukkan perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain baik melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun hanya disebutkan dialihkan termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang diakibatkan jual beli. Walaupun pengertian jual beli tidak diterangkan secara jelas tetapi mengingat pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita berasal dari hukum adat, yang artinya kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana telah dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria nasional yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹³

Pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional diwajibkan untuk memakai jasa PPAT sebagai dasar pendaftaran atau balik nama di kantor

¹³ Mudjiono, Politik dan Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1997, Halaman 22

pertanahan. Ketentuan ini merupakan sistem yang wajib untuk ditaati agar memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Sesuai dengan pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan PPAT sebagai “pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

PPAT juga dapat membuat akta jual beli terhadap tanah bekas Hak Milik Adat yang masih belum memiliki sertifikat. dan untuk membuat akta jual beli tersebut didasarkan pada alas hak (girik, petuk c, kriketil dan lain-lain) dan PPAT akan mencocokkan alas hak tersebut dengan data yang ada pada Kantor Kelurahan/Desa setempat.

B. Masyarakat Hukum Adat

1. Masyarakat Hukum Adat di Indonesia

Masyarakat Hukum adat tidak dapat dipisahkan dari bangsa Indonesia dan merupakan bagian terpenting di Indonesia yang menunjukkan identitas bangsa indonesia, keberadaan masyarakat hukum adat tidak dapat dipungkiri keadaannya sejak dahulu hingga saat ini. Ada beragam istilah yang digunakan, bahkan di dalam peraturan perundang-undangan pun digunakan berbagai istilah untuk merujuk sesuatu yang sama atau yang hampir sama itu. Mulai dari istilah masyarakat adat, masyarakat hukum adat, kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat tradisional, komunitas adat terpencil, masyarakat adat yang terpencil, sampai pada istilah desa atau nama lainnya.

Hukum adat memandang masyarakat sebagai suatu jenis hidup bersama dimana manusia memandang sesamanya manusia sebagai tujuan bersama.

Sistem kehidupan bersama menimbulkan kebudayaan karena setiap anggota kelompok merasa dirinya terikat satu dengan yang lainnya. Beberapa pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan masyarakat memiliki arti ikut serta atau berpartisipasi, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut society. Bisadikatakan bahwa masyarakat adalah sekumpulan manusia yang berinteraksi dalam suatu hubungan sosial. Mereka mempunyai kesamaan budaya, wilayah, dan identitas, mempunyai kebiasaan, tradisi, sikap, dan perasaan persatuan yang diikat oleh kesamaan.¹⁴

Ter Har memberikan pendapat bahwa masyarakat hukum adat adalah kelompok masyarakat yang teratur, menetap di suatu daerah tertentu, mempunyai kekuasaan sendiri, dan mempunyai kekayaan sendiri baik berupa benda yang terlihat maupun yang tidak terlihat, dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat sebagai hal yang wajar menurut kodrat alam dan tidak seorang pun diantara para anggota itu mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk membubarkan ikatan yang telah tumbuh itu atau meninggalkannya dalam arti melepaskan diri dari ikatan itu untuk selamalamanya.¹⁵

Masyarakat hukum adat memiliki hak yang cukup penting yakni 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-

¹⁴ Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia*, Alfabeta, Bandung, 2009 hlm. 5.

¹⁵ Husen Alting, *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah* Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2010, hal. 30.

masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan 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.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, dan peraturan perundang-undangan lainnya, tercantum istilah mengenai masyarakat hukum adat. Istilah masyarakat hukum adat dicetuskan dan digunakan oleh para pakar hukum yang sering difungsikan untuk keperluan teoritik - akademis. Sedangkan istilah masyarakat adat adalah istilah yang lazim diungkapkan dalam bahasa sehari-hari oleh kalangan non-hukum yang mengacu pada sejumlah kesepakatan internasional.¹⁶

Ter Har berpendapat bahwa para penduduk yang berada di kepulauan Indonesia ada pada tingkat rakyat jelata. Terdapat perilaku hidup yang sama dalam sebuah kelompok masyarakat yang bertingkah laku sebagai kesatuan terhadap dunia luar. Golongan masyarakat tersebut memiliki perilaku dan susunan yang tepat dan kekal, dan orang-orang yang berada di dalam kelompok masyarakat tersebut menjalani kehidupannya dengan wajar, dan itu merupakan kodrat alam, dan tidak ada satupun dari orang-orang tersebut yang berniat untuk merubah atau membubarkan golongan tersebut. Kelompok atau golongan

¹⁶ Taqwaddin, "Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat oleh Masyarakat Hukum Adat(Mukim) di Provinsi Aceh", (Disertasi Doktor Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2010), hlm. 36.

tersebut mempunyai tata cara atau pedoman hidup sendiri dan memiliki harta benda kekayaan. Inti dari pendapat Ter Har tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat hukum adalah:

- a. Kesatuan manusia yang teratur
- b. menetap di suatu daerah tertentu
- c. mempunyai penguasa-penguasa
- d. mempunyai kekayaan yang berwujud maupun tidak berwujud.¹⁷

Setiap kelompok masyarakat hukum adat, baik yang bersifat teritorial maupun genalogis atau yang bentuknya masih berupa organisasi perkumpulan adat atau keagamaan, keluarga di perantauan dan lainnya yang diatur oleh hukum adat atau hukum kebiasaan memiliki susunan pengurus yang menyatu dengan kepengurusan resmi ataupun terpisah dan berdiri sendiri.¹⁸

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri pokok masyarakat hukum adat yakni adanya kelompok manusia yang mempunyai batas wilayah tertentu dan wewenang tertentu serta memiliki norma-norma atau aturan-aturan adat yang dipenuhi oleh kelompok manusia dalam wilayah tersebut.

2. Macam-macam masyarakat hukum adat di Indonesia

Di berbagai penjuru wilayah di Indonesia, masih banyak ditemukan masyarakat hukum adat yang sampai saat ini masih memegang teguh aturan-

¹⁷ <http://yessysca.blogspot.com/2011/06/tangkuman-hukum-adat-karangan-soerojo.html?m=1>

¹⁸ Prof H. Hilman Hadikusuma, SH. Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia, Bandung, penerbit mandar maju tahun 2013.

aturan hukum peninggalan turun-temurun dari nenak moyangnya, terutama yang berkaitan dengan hukum kekerabatan.

Di Indonesia sendiri terdapat beberapa macam masyarakat hukum adat yaitu¹⁹

a. Masyarakat hukum territorial

Para ahli hukum adat pada zaman hindia belanda mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan masyarakat hukum territorial adalah masyarakat yang tetap dan teratur, yang para anggota masyarakatnya terikat pada suatu daerah kediaman tertentu, baik dalam kaitannya dengan duniawi sebagai tempat kehidupan maupun dalam kaitan rohani sebagai tempat pemujaan terhadap roh-roh leluhur. (Ter Har, 1960 : 17, Van Dijk 1954: 18)

b. Masyarakat hukum genalogis

Masyarakat hukum atau persekutuan hukum yang bersifat genalogis adalah suatu kesatuan masyarakat yang teratur, di mana para anggota masyarakatnya terikat pada suatu garis keturunan yang sama dari satu leluhur, baik secara langsung karena hubungan darah maupun secara tidak langsung yang terjadi akibat pertalian perkawinan ataupun pertalian adat. Para ahli hukum adat pada masa hindia belanda menyatakan bahwa masyarakat yang genalogis yaitu dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu bersifat patrilineal, matrilineal, dan bilateral atau parental.

¹⁹ *ibid*, hal 108.

c. Masyarakat hukum territorial genealogis

Pada dasarnya masyarakat hukum territorial-genealogis adalah kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur yang mana para anggota masyarakatnya bukan saja terikat pada tempat kediaman pada suatu daerah tertentu, tetapi juga terikat pada hubungan keturunan dalam ikatan pertalian darah atau kekerabatan. Masyarakat hukum territorial genealogis dapat dibedakan menjadi dua, yaitu dalam bentuknya yang asli dan dalam bentuknya yang campuran.

d. Masyarakat adat keagamaan

Di antara berbagai kesatuan masyarakat adat yang dimaksud di atas akan terdapat kesatuan masyarakat adat yang khusus bersifat keagamaan di berbagai daerah tertentu. Jadi ada kesatuan masyarakat adat keagamaan menurut kepercayaan lama, ada kesatuan masyarakat yang khusus beragama Hindu, Islam, Kristen/Katolik, dan ada yang bersifat campuran.

Dikarenakan didalam lingkungan kemasyarakatan yang didominasi kepercayaan dan agama tertentu, maka para anggotanya bukan hanya warga adat kesatuan desa menurut perundangan, tetapi merupakan warga adat yang tradisional dan warga keagamaan yang dianutnya masing-masing.

e. Masyarakat adat di perantauan

Masyarakat adat di perantauan merupakan suatu kumpulan dari orang-orang dari suatu masyarakat adat tertentu yang kemudian

membentuk komunitas yang baru di daerah perantauan, dengan maksud dan tujuan agar tetap mempertahankan eksistensi adat dan agama asalnya.

Kumpulan atau organisasi tersebut juga seringkali bertindak mewakili anggota-anggotanya dalam penyelesaian perselisihan antara satu masyarakat adat dengan masyarakat adat yang lain seperti menyelesaikan perkawinan campuran antara pria Minangkabau dan pria lampung.

f. Masyarakat adat lainnya

Di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari banyak kita jumpai bentuk-bentuk kumpulan organisasi yang ikatan anggota-anggotanya didasarkan pada ikatan kekayaan sejenis yang tidak berdasarkan pada suatu hukum adat yang sama atau berasal dari daerah asal yang sama, melainkan pada rasa kekeluargaan yang sama dan terdiri dari berbagai suku bangsa, agama dan Bahasa yang berbeda-beda. Kesatuan masyarakat adat seperti ini tidak lagi terikat pada hukum adat yang lama melainkan dalam bentuk hukum kebiasaan yang baru, yang disebut juga hukum adat Indonesia atau hukum adat nasional. Sebagai contoh adalah unit organisasi Dharmawanita, yang anggotanya berasal dari berbagai daerah dan berbagai agama.

3. Hak-hak konstitusional Masyarakat Hukum Adat

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B ayat (2) sebagai salah satu landasan konstitusional masyarakat adat dikatakan bahwa *"Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang"*.

Dalam undang-undang dasar 1945 Pasal 28I Ayat (3) yang menyangkut identitas budaya dan hak masyarakat tradisional menyatakan bahwa *"Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban"*. Pendekatan konstitusional terhadap Pasal 28I ayat (3) UUD 1945 ini adalah pendekatan HAM. Hal ini nampak jelas dalam sistematika UUD 1945 yang meletakkan Pasal 28I ayat (3) UUD 1945 di dalam Bab XA tentang Hak Asasi Manusia bersamaan dengan hak-hak asasi manusia lainnya. Oleh karena itu, instansi pemerintah yang paling bertanggungjawab dalam landasan konstitusional ini adalah Kementerian Hukum dan HAM.²⁰

Dari pasal-pasal diatas dapat disimpulkan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat, Dengan demikian masyarakat hukum adat memiliki basis konstitusional untuk mempertahankan hak-haknya sebagai dimuat dalam pasal-pasal tersebut.

Tabel 1

Beberapa undang-undang yang mengatur hak-hak masyarakat hukum adat

²⁰ Kurnia Warman, Peta Perundang-undangan tentang Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat

No.		
1	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945	Menghormati identitas budaya dan hak-hak tradisional
2	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 3	pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa
3	Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia (HAM)	Pengakuan dan perlindungan identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat.
4	Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan	Mengelola kawasan hutan berdasarkan hukum adat dan Melakukan pemungutan hasil hutan
5	Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah	mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya sepanjang masih hidup
6	Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan Kovenan Internasional Tentang Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya	Mengakui secara umum hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat, yaitu hak untuk tidak didiskriminasi, dan Hak atas kebudayaan dan hak untuk berpartisipasi

4. Hak Ulayat masyarakat hukum adat

Masyarakat hukum adat sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya memiliki hubungan yang erat. Hubungan tersebut bersumber pada pandangan masyarakat adat yang bersifat religius magis. Hubungan yang bersifat religius

magis ini menyebabkan masyarakat adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu, juga berburu terhadap binatang-binatang yang hidup di situ. Hak masyarakat hukum adat atas tanah itu disebut hak ulayat, dan menurut Van Vollenhoven hak ulayat disebut dengan *beschikkingsrecht*.²¹ Di dalam bukunya, Bushar Muhammad juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang dapat menjadi objek hak ulayat, yaitu tanah (daratan); air (perairan seperti misalnya: sungai, danau, pantai bersama perairannya); tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar, dan sebagainya); dan binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.

Hak ulayat dijumpai di hampir di penjuru wilayah Indonesia. Hak ulayat dapat dikatakan sebagai hubungan hukum kongkret dan pada asal mulanya diciptakan oleh nenek moyang atau sesuatu kekuatan gaib, pada waktu meninggalkan atau mewariskan tanah yang bersangkutan kepada orang-orang yang merupakan kelompok masyarakat adat tertentu. Selain diperoleh dari warisan peninggalan leluhur bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat juga dapat tercipta atau terjadi karena pemisahan masyarakat hukum adat dari induknya, menjadi masyarakat hukum adat yang baru dan mandiri, dengan sebagai wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya.

²¹ Bushar Muhammad, Pokok- Pokok Hukum Adat, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 1981, hlm. 103.

Dalam bukunya, G Kertaspoetra dan kawan-kawan menegaskan mengenai pengertian hak ulayat, yakni, hak ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum untuk menjamin ketertiban pemanfaatan atau pendayagunaan tanah. Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum desa dan suku, dimana para warga masyarakat persekutuan hukum tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan kepala suku atau kepala desa yang bersangkutan.²²

John Saliendo (1987 : 269-272) memaparkan beberapa ciri-ciri hak ulayat, yaitu :

- a. Kebebasan bagi masyarakat hukum adat yang berada di dalam wilayah ulayat untuk mengolah dan mengumpulkan hasil-hasil hutan, dan mengambil hasil dari tanah tersebut
- b. Masyarakat adat dapat memberikan izin untuk menggunakan hak ulayat kepada warga luar, dan apabila tanpa izin dapat menjadi masalah pelanggaran
- c. Dalam hal tertentu masyarakat adat diharuskan membayar rekognisi jika hendak mengambil hasil dari tanah ulayat
- d. Pengurus persekutuan masyarakat adat berwenang untuk mengatur perolehan hak bagi warganya di wilayah hak ulayat.

²² G. Kertasapoetra, R. G Kertasapoetra, AG. Kertasapoetra, A. Setiady, Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Jakarta: Bina aksara, 1985, hlm. 88

Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 menjelaskan mengenai pengertian hak ulayat yaitu “hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan”, sedangkan tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.²³

Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 menjelaskan bahwa Kepala adat dan para tetua adat yang pada kenyataannya dan diakui oleh para warganya, melakukan kegiatan sehari-hari, sebagai pengembalian tugas kewenangan masyarakat hukum adatnya. Mengelola, mengatur peruntukannya, penguasaan dan penggunaan tanah bersama tersebut.²⁴

Pengaturan hak ulayat untuk setiap daerah berbeda-beda, Hal ini disebabkan karena penyelenggaraan dan pengelolaan hak ulayat sesuai dengan hukum adat dari masing-masing daerah dimana hak ulayat itu berada. Keadaan ini kemudian melahirkan keberagaman dalam Hukum Adat yang secara tidak langsung berpengaruh bagi hukum pertanahan, karena hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah hak milik masyarakat adat.

²³ Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

²⁴ *Ibid* pasal 1

Kedudukan hak ulayat tidak dapat dibilang sebagai hal yang baru, karena hak ulayat masyarakat hukum adat sudah ada sejak lama, bahkan sudah ada sebelum Indonesia merdeka dan bukan merupakan tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara yang kemudian akan diberikan kepada masyarakat hukum adat. Terdapat banyak bukti-bukti hak tanah adat yang dahulu dikuasai oleh pemerintah Kolonial Belanda dan perusahaan-perusahaan asing milik pemerintah Kolonial Belanda yang kemudian diambil alih oleh Indonesia setelah kemerdekaannya dan menjadi tanah Negara, dari keterangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa tanah ulayat tidak dapat dimasukkan dalam kriteria tanah Negara.²⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 UUPA dapat dipahami juga bahwa hak ulayat diakui sebagai sebagai suatu hak atas tanah tersendiri, apabila memenuhi dua persyaratan, yaitu Hak tersebut ada , dan Pelaksanaan hak yang masih ada tersebut harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara serta tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Subjek Hak Ulayat merupakan konsep Hak Ulayat dalam Undang-Undang seperti Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 yang menyebutkan tentang kriteria dan penentuan masih adanya Hak Ulayat meliputi 3 unsur:

1. Adanya subjek hak ulayat
2. Adanya objek hak ulayat
3. Adanya hubungan antara subjek dan objek hak ulayat.

²⁵ Endi Purnomo, 2014, Pendaftaran Tanah HAK Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Indepth Publisng :Bandarlampung, hlm. 91.

Dalam bukunya yang berjudul asas-asas hukum perjanjian, Wirjono Projosodokoro mengungkapkan bahwa terhadap tanah, ada kalanya tidak hanya perseorangan (individu) mempunyai hak milik atas tanah, melainkan juga suatu persekutuan desa sendiri. Dapat disimpulkan bahwa masyarakat adat juga dapat dijadikan sebagai subjek hak ulayat karena masyarakat adat dianggap sama dengan suku. Masyarakat adat terikat oleh Hukum Adat, keturunan dan tempat tinggal. Keterikatan akan Hukum Adat berarti bahwa hukum adat memang dipatuhi. Walaupun di banyak tempat aturan yang berlaku tidak tertulis, namun diingat oleh sebagian besar masyarakatnya.

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.²⁶

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian

²⁶ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung 1987, hlm. 5

hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. Dalam pasal 1457 memberikan pengertian jual beli yaitu:

“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dari pemaparan pasal diatas maka dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, yang mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak pembeli berjanji untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai imbalan atas barang tersebut. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak telah mencapai kata sepakat mengenai benda dan harganya tersebut, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdata). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1517 KUHPerdata, dan jika pihak pembeli tidak membayar harga yang sudah disepakati para pihak maka hal tersebut merupakan suatu wanprestasi yang dapat memberikan alasan kepada pihak penjual untuk

menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan.

Setelah tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai jual beli atas suatu barang dan harganya walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli, hal ini disebut dengan asas konsensualitas. Asas konsensualitas ini telah diatur dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

“Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”.

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa asas konsensualitas mengandung makna yang berarti para pihak telah mencapai suatu kesepakatan. Yang artinya apa yang telah disepakati para pihak telah tercapai suatu keselarasan pendapat, yang kemudian dari persamaan kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Contoh pihak penjual sebagai bermaksud untuk melepaskan hak milik atas suatu barang \ setelah mendapatkan sejumlah uang dari pembeli sebagai imbalannya. Begitu pula pembeli yang telah menghendaki hak milik atas suatu benda tersebut wajib untuk memberikan sejumlah uang sesuai dengan

kesepakatan para pihak kepada penjual sebagai pemegang hak milik sebelumnya.

Suatu perjanjian jual beli dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tidak dapat memenuhi kewajibannya maka hal tersebut dikatakan sebagai wanprestasi, tindakan wanprestasi dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang telah melaksanakan kewajibannya namun tidak dapat menikmati manfaat dari hal yang sudah di laksanakan. Dalam putusan mahkamah agung nomor No. 70HK/Sip/1972 menyatakan bahwa jika salah satu pihak melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran barang yang dibeli, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli.

Dengan adanya suatu wanprestasi maka akan menimbulkan suatu sanksi bagi salah satu pihak yang lalai. Ada empat macam sanksi atau akibat hukum bagi salah satu pihak yang wanprestasi, yaitu :.Membayar ganti kerugian, Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, Peralihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi, dan Pembayaran biaya perkara apabila diperkirakan dimuka hakim.²⁷

²⁷ P.N.H Simanjutak, "Pokok Hukum Perdata Indonesia", Jakarta, Djambatan, 1999, hlm 341.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli

Hak dari penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Begitu pula hak dari pembeli menerima barang yang telah dibelinya dari pihak penjual dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Kewajiban yang timbul dari suatu perikatan baik dari perikatan yang lahir dari perjanjian maupun perikatan yang lahir dari Undang-Undang disebut juga kewajiban hukum. Kewajiban penjual dapat dilihat dalam pasal 1474 KUHPerduta.

a) Kewajiban Penjual:

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang telah disepakati.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. KUHPerduta mengenal tiga jenis benda yaitu benda bergerak, benda tidakbergerak dan benda tidak bertubuh.

- 2) Penyerahan Benda Bergerak Penyerahan benda bergerak terdapat dalam Pasal 612 KUHPerduta yang menyatakan “penyerahan benda bergerak kecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.
- 3) Penyerahan Benda Tidak Bergerak Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang diatur dalam Pasal 616-620 KUHPerduta yang

menyebutkan bahwa penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan balik nama. Untuk tanah dilakukan dengan Akta PPAT sedangkan yang lain dilakukan dengan akta notaris.

- 4) Penyerahan Benda Tidak Bertubuh Diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyebutkan penyerahan akan piutang atas nama dilakukan dengan akta notaris atau akta dibawah tangan yang harus diberitahukan kepada debitur secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

b) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga barang yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Pembeli wajib menyelesaikan pelunasan harga barang yang dibeli bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Pasal 1513 KUHPerdara sebagai Pasal pertama yang mengatur kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa terdapat dua kewajiban pokok pembeli yakni menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian yang mana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak.²⁸

Dalam pasal 1516 KUHPerdara menjelaskan mengenai kewajiban pembeli, yakni Jika si pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta

²⁸ Abdul Kadir Muhamad, 2014. Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung. Hlm. 86

kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk berkhawatir bahwa ia akan di ganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukhaan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika si penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa si pembeli diwajibkan membayar biarpun segala gangguan”.

Pasal 1513 mengatur kewajiban pembeli agar membayar harga barang yang dibeli, pasal 1534 KUHPerdato benyebutkan bahwa “Kewajiban utama pembeli adalah untuk membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan antara para pihak

3. Syarat Sahnya Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama halnya dengan syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian yang sah yakni perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang. Perjanjian tersebut diakui sah Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato, sayarat-sayarat sah perjanjian:²⁹

a. Adanya persetujuan kehendak

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan/kesetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga

²⁹ Abdulkadir Muhammad. 2000. Hukum Perdata Indonesia. Cetakan Ke-III. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. Hlm: 225

dikehendaki oleh pihak lainya. Persetujuan tersebut sudah final, tidak lagi dalam proses perundingan.

Sebelum ada persetujuan, biasanya para pihak mengadakan perundingan, pihak yang satu menyampaikan keinginan dan syarat-syaratnya mengenai objek perjanjian kepada pihak yang lain dan pihak yang lainya menyatakan juga kehendaknya mengenai objek perjanjian sehingga tercapai persetujuan yang mantap bagi kedua pihak.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan ataupun tekanan dari pihak manapun juga, sepenuhnya atas kemauan sukarela para pihak. Juga termasuk persetujuan kehendak tidak dikarenakan ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

b. Kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan; dan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang

membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (ketentuan initalah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung)

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan perjanjian kepada Hakim. Jika tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

c. Ada suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang terdapat dalam isi perjanjian yang wajib dipenuhi/prestasi disebut sebagai objek perjanjian. Kejelasan mengenai isi pokok perjanjian atau objek perjanjian adalah untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika isi pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi perjanjian tidak jelas, sulit bahkan bila tidak mungkin dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu batal.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Causa atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUHPerdara Pasal 1335 disebutkan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Tapi dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjinya namun demikian adalah sah". Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdara adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³⁰

4. Asas-asas dalam Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya biasanya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perikatan atau perjanjian terdapat beberapa asas, secara umum asas-asas dalam perjanjian ada lima yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak

Dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai asas kebebasan berkontrak yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

³⁰ Subekti, Hukum Perjanjian, cetakan ke 6, PT. Intermasa, Jakarta, 1979, hal.17.

Dari pemaparan diatas maka dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk membuat sebuah perjanjian selama perjanjian itu memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Asas konsensualisme adalah dasar dari suatu yang dilahirkan sejak awal tercapainya suatu kesepakatan. Dengan kata lain bahwa perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas tertentu, kecuali untuk perjanjian yang memang oleh undang-undang dipersyaratkan suatu formalitas tertentu.³¹

³¹ Abdul Halim Barkatullah dan Teguh setyo, *Bisnis E-Commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005, hal.81.

c. Asas itikad baik

Dalam hukum perjanjian, asas itikad baik dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Itikad baik yang bersifat objektif, yaitu lebih mengutamakan kepatuhan dari perjanjian itu sendiri, hal ini dapat di lihat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi: “suatu perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik”. Asas itikad baik menghendaki bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan jujur, yakni dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini adalah salah satu poin terpenting dalam hukum perjanjian.³²
2. Itikad baik bersifat subjektif, yaitu ditentukan dengan sikap batin seseorang pada saat melakukan hubungan hukum yang sah yakni dengan kejujuran. Dengan cara mengira-ngira bahwa segala persyaratannya yang diminta oleh undang-undang untuk lahirnya suatu perjanjian yang sah telah terpenuhi. yang tahu seseorang telah mampu melakukan hubungan hukum adalah yang dirinya sendiri yang mana pihak lawan juga harus berhati-hati. Untuk mendeteksi kejujuran dalam perjanjian adalah perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang diperoleh tidak karena paksaan, penipuan, kekhilafan, dan penyalahgunaan keadaan.

³² *ibid* hlm 87

D. Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual belibaru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, ataudengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belummemindahkan hak milikadapun hak milik baru berpindah dengan dilakukanpenyerahan atau levering.³³ Sedangkan dalam Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Jual beli tanah dalam hukum Tanah Nasional melandaskan pada Hukum Adat. Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24

³³ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 86

Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan pengertian perjanjian yaitu sebagai berikut “perjanjian merupakan perbuatan yang mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Terjadinya pengikatan tersebut dapat menimbulkan suatu akibat hukum yakni timbulnya hak dan kewajiban kepada kepada para pihak yang telah mengikatkan diri. Kewajiban yang dimaksud merupakan pemenuhan prestasi dari satu pihak kepada pihak lain yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam sebuah perjanjian terdapat dua pihak atau lebih, pihak yang wajib melakukan prestasi disebut dengan debitur, dan pihak yang wajib menerima suatu prestasi disebut dengan kreditur. Hal tersebut sama dalam perjanjian jual beli tanah, yang mana para pihak telah mengikat satu sama lain yang mengakibatkan timbulnya hak dan

kewajiban penjual dan pembeli. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam jual beli tanah yaitu :³⁴

- **Hak Penjual :**

- a. Hak menetapkan harga barang yang akan dijualnya
- b. Menerima pembayaran atas tanah sesuai harga yang telah disepakati para pihak.

- **Hak Pembeli :**

- a. Menerima tanah yang telah dibeli baik secara nyata maupun secara yuridis
- b. Apabila terdapat cacat tersembunyi maka pembeli berhak mengembalikan harga dan menuntut ganti rugi biaya yang telah dikeluarkan pembeli dalam rangka pemenuhan prestasi.
- c. Hak pembeli apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penjual yaitu menuntut pemenuhan perikatan, memutuskan perikatan apabila perikatan tersebut bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan, dan pemutusan perikatan dengan ganti rugi.

- **Kewajiban penjual:**

Apabila penjual mengetahui adanya cacat pada barangnya maka penjual wajib mengembalikan harga yang dibayar oleh pembeli dan mengganti biaya yang dikeluarkan oleh pembeli. Dalam pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan tiga prinsip kewajiban penjual yaitu:

³⁴ Lumempouw, Felly Y. S. "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata." *Lex Crimen*, vol. 5, no. 4, 2017.

- a. memelihara benda yang akan diserahkan kepada pembeli saat melakukan penyerahan
- b. Menyerahkan benda yang dijual pada saat yang telah ditentukan
- c. Menanggung kebendaan yang dijual

E. Tinjauan Mengenai Notaris dan PPAT

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Gandrasubrata menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegak hukum yang memberikan pelayanan kepada masyarakat.³⁵

Di Negara Anglo Saxon, Notaris hanya menjadi legislator saja dari tanda tangan mereka yang membuat perjanjian, sedangkan perjanjiannya sendiri dibuat oleh pengacara. Sedangkan bila ditinjau dari hukum Indonesia yaitu hukum kontinental Notaris yaitu sebagai pelaksanaan undang-undang dalam bidang hukum pembuktian sangat dibutuhkan dan harus ada untuk melayani permintaan dan keinginan masyarakat. Apabila Notaris melanggar ketentuan yang telah tertera di UUJN maka diancam akan kehilangan jabatannya dan tidak diperkenankan mengadakan persekutuan didalam menjalankan jabatan mereka.³⁶

³⁵ H.R. Purwoto S. Gandasubrata, 1998, Renungan Hukum, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta, hal.484.

³⁶ Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua, Cetakan Pertama, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010hlm.286.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dinyatakan bahwa Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain. Pejabat lain yang dimaksud adalah Pegawai Catatan Sipil, PPAT, Panitera Pengadilan, Jurusita, dan lainnya. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris isinya mengenai perbuatan, perjanjian, ketetapan yang mengharuskan dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan penuangan dan keinginan dari kedua belah pihak yang hadir dihadapan Notaris untuk menuangkan kehendak tersebut dalam suatu akta otentik.

2. Kewenangan, Kewajiban dan larangan Notaris

Dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris, Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang sudah diharuskan oleh Undang-undang atau yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat yang lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Dalam pasal 16 ayat (1) huruf e UUN, menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu. Dalam pasal ini yang dimaksud “Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan

dengan alasan tertentu” yaitu apabila hal yang menyebabkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris yang bersangkutan atau suami/istri, salah satu pihak tidak memiliki kemampuan untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum, dan hal lain yang tidak diperbolehkan oleh Undang-undang. Namun dalam prakteknya sehari-hari ditemukan alasan lain yang mengakibatkan Notaris itu menolak untuk memberikan jasanya. Maka dari itu apabila Notaris ingin menolak memberikan jasanya, maka notaris tersebut harus menolak berdasarkan arti hukum, dan alasan yang jelas dan tegas agar para pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.

Dalam pasal 16 ayat (7) UUJN, pembacaan akta tidak wajib dilaksanakan apabila para pihak yang bersangkutan menghendaki untuk tidak dibacakan apabila para pihak telah membacanya sendiri. Namun apabila para pihak tidak berkehendak seperti itu maka notaris memiliki kewajiban untuk membacakannya dihadapan para pihak yang kemudian ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan notaris seperti yang telah dituliskan dalam pasal 44 ayat (1) UUJN. Dan apabila pasal ini dilanggar maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan, dan para pihak dapat meminta ganti rugi dan bunga kepada Notaris apabila para pihak mengalami kerugian akibat akta tersebut. (Pasal 44 ayat (5) UUJN).

Selain kewajiban yang ditulis di atas, notaris masih memiliki kewajiban lain yang berhubungan dengan sumpah janji Notaris yang bersumpah bahwa akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh selama melaksanakan jabatan notaris kecuali diperintahkan oleh Undang-undang. Dapat disimpulkan

bahwa hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia isi dari akta dan keterangan atau pernyataan yang diketahui oleh Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud. Hal ini dikenal dengan “kewajiban ingkar” Notaris.

3. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³⁷

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik tentang perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

³⁷ Effendi Peranginangin, 2007, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 436.

4. Tugas Pokok, Wewenang dan Kewajiban PPAT

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan nama pemilik hak atas tanah atau balik nama.

Pejabat pembuat akta tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan laporan akta PPAT setiap awal bulan kepada BPN provinsi atau daerah, kepala perpajakan, kantor pajak bumi dan bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban untuk membuat daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Menjunjung tinggi nilai-nilai pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat kepada kantor pertanahan paling lambat 10 bulan berikutnya
4. Membebaskan jasa uang kepada orang yang kurang mampu
5. Berkantor hanya dalam satu daerah
6. Menjalankan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan
7. Sebelum membuat akta mengenai suatu perbuatan hukum, PPAT wajib memeriksa kesesuaian dan kabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempan dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.

8. PPAT wajib membuat daftar akta dalam satu buku daftar akta yang dibuatnya, yang didalamnya dicantumkan nomor urut semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom yang sesuai dengan lampiran IX.

9. Bagi PPAT yang merangkap jabatan wajib melakukan permohonan berhenti kepada kepala pertanahan.

Perbuatan hukum yang dimaksud dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan (inberg)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan
- h. Pemberian hak tanggungan.

BAB III

PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH PADA MASYARAKAT ADAT SENTANI DI KABUPATEN JAYAPURA

A. Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Pada Masyarakat Adat Sentani

Masyarakat adat sentani merupakan masyarakat adat yang masih menggunakan sistem hukum adatnya hingga saat ini, hal tersebut dapat dilihat dari kegiatan jual beli hak atas tanah pada masyarakat adat sentani dalam prosesnya hampir sama dengan jual beli tanah dibawah tangan yang mana pembuktiannya hanya dengan selembar kwitansi, surat sporadik dan surat pelepasan adat sebagai alat bukti telah terjadi perjanjian jual beli.

Berdasarkan Peraturan Daerah Khusus provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah yang menyatakan bahwa pemerintah mengakui keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat serta hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah, maka berdasar keputusan Bupati dan Gubernur yang menetapkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih ada, maka dari itu pengelolaan hak ulayat masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih sesuai dengan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Namun dalam Peraturan Daerah tersebut tidak dijelaskan mengenai pemindahan hak atas tanah adat melalui jual beli.

Di Sentani dikenal dengan yang namanya Ondoafi, Ondoafi adalah ketua adat sekaligus tuan tanah yang memiliki pengaruh besar pada tanah adatnya, Mereka

akan bertanggung jawab penuh dalam kelangsungan hidup masyarakat adatnya. Selain itu hak-hak secara khusus ini dapat dilihat dari adanya hak kepemilikan tanah adat yang diberikan dan diturunkan secara langsung kepada mereka dari nenek moyang mereka, Kepala adat dan para tetua adat yang dihormati dan diakui oleh para warganya, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pengemban tugas kewenangan masyarakat adat dan berkewajiban menegakkan hukum adatnya, sekaligus Mengelola, mengatur kepemilikannya atau kekuasaannya dan penggunaan tanah bersama tersebut. selain itu para Ondoafi juga bertanggung jawab pada marganya dalam hubungannya dengan adat istiadat, perkawinan, pendidikan dan bidang vital lainnya. Masyarakat adat Sentani menganut sistem kekerabatan patrilineal, hal ini yang menyebabkan kaum pria lah yang mempunyai hak-hak khusus, salah satu hak khusus tersebut yakni menjadi Ondoafi atau ketua adat.

Dewasa ini seiring dengan perkembangan zaman, banyak proyek-proyek pembangunan di kota sentani yang meningkatkan kecenderungan untuk kepemilikan tanah salah satunya seperti pembuatan landasan pacu bandara, dan masih banyak lagi yang membutuhkan tanah baik itu untuk usaha perorangan maupun pembangunan oleh pemerintah, namun ada beberapa Ondoafi yang menolak untuk menjual tanah adat mereka diluar dari masyarakat adat dengan alasan melestarikan peninggalan leluhur mereka, namun tidak sedikit juga yang menjual tanah adat mereka kepada perorangan maupun pemerintah dengan alasan yang berbeda-beda.

Dalam kegiatan peralihan hak atas tanah, sering dijumpai dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli merupakan kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.³⁸

Menurut hukum adat jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang harus bersifat terang dan tunai, terang yang berarti perjanjian jual beli tersebut dilakukan dihadapan ketua adat yang mana ketua adat berperan sebagai pejabat yang bertanggungjawab atas sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut beserta pemindahan haknya sehingga diketahui oleh umum. Tunai yang berarti harga atas tanah tersebut dibayar secara langsung.³⁹

Masih dalam bukunya yang sama, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam hukum adat jual beli tanah dimasukan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap bukannya hukum perikatan hal ini dikarenakan para pihak tidak diwajibkan melaksanakan perjanjian jual beli tersebut, dan jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban yang ada hanya memindahkan hak dan kewajiban atas tanah tersebut.

³⁸ Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, "Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli", Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, h.5.

³⁹ Soerjo Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Rajawali pres, Jakarta, 1981, hlm. 211

Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dikenal dengan yang namanya jual lepas yang bersifat terang dan tunai. Yang artinya peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala adat dan dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga, dianggap lunas walaupun baru dibayar uang muka atau setengah oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan. Dalam pasal 1457 memberikan pengertian jual beli yaitu:

“jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dalam bukunya Efendi Parangin menjelaskan bahwa jual beli hak atas tanah adalah “Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang pada saat itu juga langsung menyerahkan harganya kepada pembeli”.⁴⁰

Pada umumnya tanah-tanah yang berada di sentani merupakan tanah adat yang tunduk dan dikuasai oleh persekutuan masyarakat adat sentani, dalam perkembangannya beberapa dari tanah adat yang dikuasai masyarakat adat sentani tersebut lepas dari penguasaan dan peraturan-peraturan adat yang biasanya disebabkan oleh jual-beli.

⁴⁰ Effendi Perangin, 1986, Hukum Agraria di Indonesia, CV. Rajawali, Jakarta, h. 13.

Dalam praktik jual beli tanah pada masyarakat adat sentani, ada beberapa cara jual beli hak atas tanah yakni dengan cara jual beli tanah berdasarkan sistem hukum adat, yaitu dengan akta dibawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Persekutuan hukum adat, dihadapan (Notaris/PPAT), dengan cara lisan diketahui oleh para keluarga dan tetua adat. Ada beberapa faktor yang menyebabkan mengapa masyarakat adat sentani masih menggunakan cara lisan atau dengan akta dibawah tangan dalam perjanjian jual beli tanahnya, yaitu yang pertama adalah karena faktor sosial budaya yang mana sebagian besar masyarakat adat sentani masih patuh pada hukum adat mereka, yang kedua proses yang cepat, mudah dan berbiaya murah, dan menganggap bahwa telah sah apabila telah diketahui oleh para tetua adat.

Kegiatan jual beli hak atas tanah adat masyarakat adat sentani berlangsung dengan akta dibawah tangan yang ditulis diatas kertas maupun berbentuk kwitansi. Hal ini dikarenakan masyarakat adat sentani termasuk masyarakat yang sampai saat ini masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Menurut hukum adat ada tiga unsur jual beli yakni terang, tunai, dan riil. Hal ini dapat dilihat dari cara transaksi masyarakat adat sentani yang masih melakukan praktek jual beli tanah dibawah tangan. Dalam hal ini yang dimaksud dibawah tangan yakni perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat yang mana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak atas tanah melalui pembayaran tunai maupun dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh para tetua adat dan kepala adat ondoafi.

Dalam ketentuan pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Berdasarkan isi pasal diatas dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya perjanjian jual beli dibawah tangan itu hanya bersifat obligatoir yang artinya jual beli itu belum memindahkan hak miliknya kepada pihak lain, dan baru memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yakni memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah. Dari kesimpulan di atas maka kekuatan mengikat perjanjian dibawah tangan tersebut adalah peralihan hak atas tanah nya tidak terjadi sementara perjanjiannya tetap sah. Hal tersebut perjanjian jual beli dikatakan sah apabila sudah adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Namun hukum adat tidak mengenal yang namanya obligatoir seperti hukum barat, dalam hukum adat jual beli pada hakekatnya bukan hanya persetujuan antara kedua belah pihak akan tetapi berupa penyerahan antara penjual kepada pembeli dengan tujuan memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini dikarenakan menurut hukum adat jual beli tersebut sudah sah apabila dilakukan secara nyata, terang, dan tunai. Sedangkan menurut hukum barat sifat jual beli tersebut harus lebih merinci.

Masyarakat adat sentani mengenal yang namanya pemindahan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli. Dalam melakukan perjanjian jual belinya masyarakat adat sentani masih menggunakan ketentuan adatnya yang mana jual beli tersebut dilakukan secara lisan yang ditandatangani kedua belah pihak dan disaksikan oleh para masyarakat adat dihadapan ketua adat.

Ketua adat dalam masyarakat adat sentani biasa disebut dengan Ondoafi yakni tokoh masyarakat yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat adat untuk yang berwenang menentukan hal-hal apa saja terkait hubungan hukum dan perbuatan hukum yang menyangkut dengan tanah wilayahnya. Hal tersebut tertulis dalam pasal 15 Perda Jayapura No. 8 Tahun 2016 tentang kampung adat yang diberikan fungsionaris sebagai pemerintahan adat. Maka dari itu peran Ondoafi/Ketua adat ini sangat penting dalam perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat, karena memiliki kuasa untuk memutuskan tanah tersebut dapat dijual atau tidak dengan melihat fungsi dari penggunaan tanah adat tersebut selama tidak bertentangan dengan norma-norma yang ada pada masyarakat, dan ondoafi berwenang untuk mengeluarkan surat pelepasan adat, yang mana surat pelepasan adat ini sebagai alat bukti yang kuat dan mempunyai fungsi yang sangat penting pada jual beli tanah menurut hukum adat.

Ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewenangan masyarakat adat dalam hal ini pelepasan adat untuk kepentingan pembangunan, tertuang dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Provinsi Papua yang menegaskan bahwa mengakui hak kepemilikan masyarakat adat yang harus dilindungi dan dihormati.

Untuk lebih memperjelas proses jual beli hak atas tanah masyarakat adat sentani maka dari itu penulis akan menguraikan proses tersebut dibawah ini:⁴¹

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Fabian Ibo, selaku masyarakat adat Sentani

Yang pertama pembeli mencari tanah yang akan dibeli dan mencari persekutuan masyarakat hukum adat yang berhak atas tanah tersebut, lalu setelah menemukan pihak yang ingin menjual tanahnya maka pembeli mendatangnya dan mengutarakan maksud dan tujuan pembeli yaitu ingin membeli tanah tersebut. Setelah proses negosiasi antara penjual dan pembeli menemukan hasil maka penjual selaku masyarakat adat akan memanggil para persekutuan masyarakat adat beserta ketua adat/ondoafi dan melakukan musyawarah yang mana musyawarah tersebut harus dihadiri oleh para tetua adat dan masyarakat adat itu sendiri. Apabila ada salah satu ondoafi yang tidak hadir maka musyawarah tersebut dibatalkan. Dalam musyawarah tersebut biasanya ketua adat akan memastikan bahwa tanah tersebut benar milik penjual dan telah disetujui oleh para masyarakat adat yang berhak secara kolektif maupun individu atas tanah tersebut. Ketua adat/ondoafi ini lah yang berhak untuk memutuskan bahwa tanah tersebut boleh dijual atau tidak. Setelah musyawarah selesai maka ondoafi akan mengeluarkan surat pernyataan pelepasan adat.

Yang kedua setelah terjadi transaksi jual beli maka kemudian pembeli akan menerima yang namanya surat pelepasan hak atas tanah adat, yang mana surat pelepasan adat ini dibuat langsung oleh ondoafi dan disaksikan langsung oleh para masyarakat adat dan para persekutuan masyarakat adat lainnya. pelepasan ada ini mempertegas beralihnya hak milik tanah dari penjual ke pembeli. Surat pelepasan adat ini dijadikan sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah tersebut agar menghindari konflik ke depannya. Surat pelepasan hak atas tanah adat yang ditandatangani oleh ondoafi/ketua adat itu dinilai sah karena ondoafi berperan

sebagai pemerintahan kampung adat yang mana telah diatur dalam Pasal 15 Perda Jayapura Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Kampung Adat yang menyatakan bahwa ondoafi sebagai pemerintahan kampung adat yang diwariskan secara turun temurun sebagai fungsionaris pemerintahan adat, yang salah satu bidang fungsionarisnya adalah mengenai masyarakat adat atas tanah dan sumber daya alam. Proses pengalihan hak atas tanah yang sah menurut hukum adat masyarakat sentani apabila dihadiri oleh lima kepala suku dan masyarakat adat dan hasil dari musyawarah itu membahas mengenai asal mula kepemilikan tanah tersebut dan memastikan pemilik tanah yang sah agar kedepannya tidak ada pengakuan yang tumpang tindih oleh suku lain yang mana hal tersebut dapat menimbulkan konflik.

Yang ketiga setelah transaksi jual beli dan pelepasan adat telah selesai dilaksanakan maka ada baiknya tanah tersebut langsung didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membawa surat pelepasan adat dan syarat-syarat lainnya yang dibutuhkan untuk kepentingan administratif agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa sahnya perjanjian jual beli berdasarkan hukum adat masyarakat sentani yaitu harus mendapat persetujuan dari Ondoafi/ketua adat yang berwenang atas tanah tersebut, dan dihadiri oleh para saksi yaitu para masyarakat adat, selain itu perjanjian jual beli tersebut harus disahkan oleh Dewan Adat Suku Sentani, yang mana memiliki fungsi yaitu menggelar persidangan adat untuk mengambil keputusan berdasarkan musyawarah dengan cara negosiasi, dan mediasi. Putusan yang diambil oleh Dewan Adat harus

dipatuhi oleh para pihak yang bersangkutan dan atas dasar pemerintahan adat yang sesuai dengan hukum adat.

Dikarenakan tanah adat masyarakat sentani sebagian besar belum bersertifikat karena belum didaftarkan maka dari itu untuk menghindari konflik yang terjadi ke depannya akibat peralihan hak atas tanah sebagai kekuatan pembuktian maka ada baiknya bagi pembeli untuk memastikan bahwa tanah adat tersebut telah memiliki sertifikat sporadik, yang mana sertifikat sporadik ini adalah sertifikat yang menegaskan hak kepemilikan atas tanah tersebut bahwa saja memang hak tersebut adalah milik masyarakat adat, sertifikat sporadik ini dikeluarkan oleh dewan adat masyarakat sentani dan disahkan oleh kepala kelurahan. Apabila kedepannya terjadi konflik akibat perjanjian jual beli ini maka akan diselesaikan dengan cara kekeluargaan dengan musyawarah jika masih belum menemui titik terang maka sebelum dibawa ke pengadilan negeri akan diadakan sidang adat terlebih dahulu oleh Dewan Adat Suku Sentani (DASS), apabila masih tidak terjadi kesepakatan maka dilanjutkan dengan laporan polisi yang kemudian dilanjutkan ke pengadilan negeri jayapura.

Setiap transaksi jual beli tanah secara adat harus dilakukan dihadapan kepala adat, Surjono Wignjodipuro berpendapat bahwa, apabila transaksi jual beli tanah dilakukan tanpa sepengetahuan ketua adat, maka transaksi tersebut tidak diakui oleh hukum adat dan oleh sebab itu pihak ketiga tidak terikat olehnya, dan penerima

tanah tidak diakui sebagai pemilik hak atas tanah yang sah, karena perbuatan demikian dianggap perbuatan yang tidak terang.⁴²

Proses perjanjian jual beli hak atas tanah adat yang telah penulis uraikan diatas dapat disimpulkan bahwa proses tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320. Dan juga dalam Kitab Undang-undang hukum perdata pasal 502 KUHPerdata yang mana tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak, maka dari itu ketika terjadi perjanjian jual beli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak milik tanah tersebut. KUHPerdata telah mengatur ketentuan dalam perjanjian jual beli yang juga berlaku untuk jual beli tanah. Dalam pasal 1458 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli itu dianggap sah telah terjadi antara para pihak setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang barang tersebut yang tentunya beserta harganya, meski barang tersebut belum diserahkan oleh penjual dan belum dibayar oleh pembeli.

Konsekuensi yang dapat timbul akibat perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara adat yaitu masalah perlindungan hukum bagi pemegangnya atau pembeli apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menghendaki adanya akta PPAT sebagai syarat mutlak untuk keperluan pendaftaran dan perolehan sertifikat.

Oleh sebab itu, maka dalam suatu kegiatan jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta otentik, tetapi telah memenuhi syarat-syarat yang bersifat materil, maka jual

⁴² Surjono Wignjodipuro, Pengantar Asas-asas Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm. 208.

beli tersebut sah-sah saja, yang artinya jual beli tersebut mengakibatkan beralihnya hak kepada pembeli. Jual beli tanah secara hukum nasional dengan dibuatkannya akta jual beli oleh Notaris PPAT yaitu sebagai pembuktian bahwa pembeli telah menjadi pemilik.

Proses perjanjian jual beli hak atas tanah secara hukum adat memang jauh berbeda dengan jual beli hak atas tanah secara umum. Perjanjian jual beli masyarakat adat sentani dilaksanakan berdasarkan hukum adat yang harus memenuhi tiga unsur yaitu:

- a. Dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak agar dapat memenuhi asas konsensualitas yaitu persetujuan antara penjual dan pembeli mengenai jumlah uang yang harus dibayarkan.
- b. Harus bersifat terang, yakni perbuatan hukum perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan ketua Adat atau Kepala Desa dan objek jual belinya nyata. Tunai, berarti pemindahan hak atas tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga dari penjual.
- c. Bersifat riil atau nyata, yakni pembayaran bersifat tunai dan dapat dilihat, harus dibayar penuh pada saat dilakukan transaksi jual beli, bersifat riil menurut putusan mahkamah agung nomor 271K/Sip/1957 adalah dengan mengucap kalimat dari mulut saja belum lah terjadi transaksi. Tetapi dalam hal sudah terjadi penulisan dalam kontrak jual beli di muka kepala kampung atau kepala adat dan harga barang telah diterima oleh penjual, dinyatakan oleh penjual secara riil pelaksanaan dimaksudkan untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.

Bila dilihat dari jual beli hak atas tanah menurut hukum nasional yang mana bersumber dari hukum adat harus memenuhi tiga sifat yaitu:

- a. Bersifat tunai, yang artinya pembeli harus membayar harga secara tunai sesuai dengan harga yang telah disepakati para pihak.
- b. Harus bersifat terang, yang artinya pemindahan hak atas tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang
- c. Bersifat riil atau nyata, yang artinya setelah ditandatanganinya akta pemindahan hak atas tanah tersebut, maka akta tersebut akan menjadi bukti yang nyata dan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut.

Hasil penelitian yang penulis buat terdapat beberapa faktor mengapa masyarakat adat sentani masih menggunakan hukum adatnya dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:

- a. Faktor budaya yang mana masih menggunakan hukum adatnya dan terlebih hukum adat tersebut diakui oleh pemerintah setempat dan proses jual belinya dinilai sah
- b. Surat-surat tanah yang tidak lengkap, seperti yang sudah penulis uraikan di atas bahwa tanah adat yang dikuasai masyarakat adat sentani sebagian besar tidak bersertifikat dikarenakan tanah tersebut berasal dari warisan nenek moyang
- c. Biaya pembuatan akta PPAT yang mahal dan proses yang rumit
- d. Pengetahuan hukum masyarakat adat yang kurang mengenai pentingnya jual beli tanah melalui PPAT
- e. Tidak adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara detail jual beli tanah secara adat.

Berdasarkan faktor diatas yang paling utama adalah dikarenakan surat-surat tanah yang tidak lengkap, yang mana syarat pembuatan akta otentik jual beli hak atas tanah oleh PPAT yaitu sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, surat keterangan bahwa tanah tidak dalam sengketa dan surat keterangan ahli waris.

Contoh permasalahan jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat adat sentani yaitu yang dilakukan antara lain oleh Bapak Ayub Felle selaku penjual tanah dengan Bapak Sugiono selaku pembeli, peristiwa itu terjadi pada Tahun 2003. Dalam melakukan proses jual beli hak atas tanah yang dilakukan kedua belah pihak dilakukan dengan cara yang sederhana yakni sebatas pertemuan antara penjual dan pembeli dan bernegosiasi mengenai harga seperti perjanjian jual beli pada umumnya yang kemudian mengadakan musyawarah dengan para masyarakat adat dan ketua adat/ondoafi lalu terjadi kesepakatan dan transaksi perjanjian jual beli barang pada umumnya, bukti pembayarannya pun hanya dengan menggunakan kwitansi. Pada kenyataannya dilapangan transaksi jual beli tersebut tidak selalu melalui PPAT. Hal tersebut memang sah-sah saja menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 yang mengatur tentang syarat-syarat terpenuhinya sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. Adanya kata sepakat
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Ada hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Proses jual beli hak atas tanah diatas hanya dikuatkan oleh barang bukti berupa kwitansi yang ditandatangani oleh para pihak. Maka dari itu tanah tersebut tidak

dapat dibuatkan akta jual beli oleh PPAT, hal ini yang menyebabkan masih banyak masyarakat adat yang lebih suka melakukan jual beli dengan cara adat atau tidak melakukannya dihadapan PPAT, yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan perundang-undangan yang mengatur mengenai jual beli tanah di Indonesia, sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang berbunyi “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Akibat hukumnya bagi kedua belah pihak adalah penjual tidak berhak lagi atas objek yang sudah diberikan kepada pembeli dan pembeli menjadi pemegang hak yang sah atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian jual beli. Hal tersebut diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung Nomor. 665 K /SIP/1979, tanggal 22 juli 1980 yang menyatakan bahwa “setelah terjadinya jual beli antara para pihak yang telah diketahui oleh kepala kampung dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan sudah terjadi serah terima barang dan harga oleh penjual dan pembeli maka jual beli tersebut telah sah menurut hukum walaupun tidak dilakukan dihadapan PPAT”.

Akan tetapi kwitansi sebagai bukti jual beli hanya bersifat formil saja, berbeda dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang bersifat formil dan materil. Namun kwitansi tersebut dapat sah dan berkekuatan hukum diakui oleh para pihak, perlu diingat kembali bahwa alat bukti berupa kwitansi tersebut bersifat lemah bila

dijadikan sebagai bukti telah beralihnya tanah dari penjual kepada pembeli. Selain kwitansi alat bukti lain yang dijadikan sebagai bukti telah berpindahnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli adalah surat pelepasan adat, yang mana surat pelepasan adat ini menjadi bukti yang kuat dalam masyarakat adat. Surat pelepasan adat ini menjadi bukti jika kedepannya ada gugatan dari pihak lain yang mengaku akui tanah tersebut baik anak maupun cucu pemilik tanah sebelumnya.

Dikarenakan sebagian besar tanah yang dikuasai oleh masyarakat adat sentani berupa tanah adat, maka sebagian tanah tersebut belum didaftarkan ke kantor pertanahan, yang mana untuk menunjukkan bukti kepemilikannya pemilik hak atas tanah adat menggunakan surat sporadik sebagai bukti bahwa ia adalah pemegang ha katas tanah yang sah.

Akibat hukum yang timbul dalam perjanjian jual beli hak atas tanah ini yang mana tanah tersebut belum didaftarkan adalah sah menurut hukum karena sudah memenuhi syarat materil jual beli yakni terang dan tunai. Akan tetapi menimbulkan akibat hukum lain yakni kerugian bagi pemegang hak atas tanah karena tidak adanya kepastian hukum sebagaimana fungsi dan tujuan pendaftaran tanah yaitu agar menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Seperti yang sudah dijelaskan dalam pasal 23 ayat (2) yang menyatakan:

“pendaftaran merupakan alat bukti yang kuat mengenai hapusnya atau berpindahnya hak milik serta sahnya peralihan atas hak tersebut”.

Agar mendapatkan kepastian hukum, masyarakat dalam melakukan kegiatan hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan agar jual beli tersebut sah

menurut hukum. Keabsahan jual beli hak atas tanah bila ditinjau dari undang-undang maupun peraturan pemerintah, jual beli tersebut dikatakan sah apabila dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan adanya akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Sesuai dengan peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 37 angka 1 Tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka dari itu masyarakat seharusnya melaksanakan jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat pembuat akta tanah agar jual beli tersebut berkekuatan hukum tetap dan sah demi hukum.

Inti dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum yang dimaksud adalah :⁴³

- a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang sah
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi tanah dan keberadaannya
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah tersebut.

Pada prakteknya dilapangan biasanya yang melakukan pendaftaran tanah adalah pembeli setelah hak kepemilikannya pindah dari penjual kepada pembeli, hal

⁴³ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya. Alumni. Bandung, 1980, hlm. 9-10

tersebut dikarenakan agar pembeli memiliki kekuatan bukti yang kuat terhadap hak atas tanah tersebut, pada masyarakat adat sentani bukti kepemilikan hak atas tanah bersifat sekunder sedangkan bukti primernya adalah surat pelepasan adat, yang mana surat pelepasan adat ini keabsahannya telah diakui oleh pemerintah provinsi Papua dan berkekuatan hukum tetap.

Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada pasal 37 menegaskan bahwa peralihan Hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika ada pembuktian dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Namun dalam keadaan tertentu pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan walau bukan dengan akta otentik yang dibuat PPAT asalkan kadar kebenarannya dianggap sudah cukup untuk mendaftar pemindahan dan pendaftaran hak yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan akta lain selain akta otentik yang dibuat dan disahkan dihadapan PPAT.

Akibat hukum bagi pembeli yang paling sering terjadi di lapangan atas perjanjian jual beli ini adalah adanya pengakuan yang tumpang tindih atas tanah tersebut antara pembeli dan masyarakat adat lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan tanah tersebut belum didaftarkan oleh pemilik sebelumnya yang mengakibatkan terjadinya konflik pengalihan tanah. Konflik ini yang nantinya akan diselesaikan melalui musyawarah adat berdasarkan hukum adat oleh otoritas pemerintahan adat. Hal tersebut jelas merugikan pihak pembeli karena pihak pembeli harus berurusan dengan hukum akibat membeli tanah yang belum bersertifikat tersebut, padahal pembeli memiliki niat baik. Kerugian yang dialami pembeli bukan hanya kerugian materil saja namun juga psikologinya.

Timbulnya sengketa tanah tersebut biasanya berawal dari salah satu pihak yang mengadukan keberatan dan menuntut hak atas tanah baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 19 menegaskan kewajiban pendaftaran hak-hak atas tanah. Pendaftaran ini akan menjamin kepastian hukum, pemamfaatan dan keadilan termasuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran Tanah Hak atas tanah adat di Kota Jayapura tidak dapat dilakukan dengan cara konversi. tetapi harus ada pengakuan dan pengakuan hak oleh BPN kota dengan beberapa bukti hak yaitu surat pelepasan adat sebagai bukti tertulis bahwa tanah adat tersebut telah dilapaskan kepada pihak lain dan karena adanya saksi-saksi dari masyarakat adat, kepala adat dan telah diketahui oleh kepala adat berdasarkan musyawarah adat.

Maka agar pembeli memiliki kekuatan hukum tetap dalam pembuktian kepemilikan disarankan langsung mendaftarkan hak atas tanahnya ke kantor pertanahan, dalam hal ini apabila jual beli dilakukan secara adat maka berkas yang harus diajukan ke kantor pertanahan adalah kwitansi pembelian, surat sporadik, surat pelepasan adat, dan surat pernyataan gubernur.

Setelah permohonan dan berkas sudah lengkap maka kantor pertanahan akan memeberikan bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya akan dilakukan proses pencoretan atas nama pemegang hak yang lama dan kemudian diubah dengan nama pemegang hak yang baru. Dalam kurun waktu

14 hari pembeli dapat mengambil sertifikat yang sudah diubah menjadi nama pembeli.⁴⁴

UUPA menegaskan bahwa pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan di kantor pertanahan dengan menunjukkan akta jual beli otentik yang dibuat dihadapan notaris, namun dalam prakteknya pada masyarakat adat sentani pemindahan hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan dengan hanya menunjukkan dokumen berupa kwitansi, surat pelepasan adat, dan akta sporadik saja

Jika dilihat dari segi yuridis, kekuatan hukum praktek jual beli tanah berdasarkan hukum adat masih lemah, hal ini dikarenakan jual beli tidak dilakukan dihadapan PPAT yang mana akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum dan sah serta dapat dilakukan peralihan hak atas tanah secara langsung di kantor pertanahan agar mendapatkan kekuatan hukum. sedangkan bukti jual beli hak atas tanah masyarakat adat hanya mengandalkan kwitansi pembelian dan surat pelepasan adat dari kepala suku dan dewan adat saja, yang mana surat pelepasan adat ini merupakan bukti yang kuat di kalangan masyarakat adat. (masukan dalam pembahasan)

Pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan bukan merupakan syarat sahnya jual beli tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian pihak ketiga. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di kota Jayapura tidak terlepas dari prosedur yang sudah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku.

⁴⁴ Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah, Pustaka Yuastisia, Yogyakarta, 2009, hlm 71.

Berdasarkan hasil uraian diatas bahwa jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat merupakan perjanjian yang sah, namun agar mendapatkan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah akan mengalami kesulitan, terutama bagi pembeli.

B. Peran Notaris-PPAT Jika Pada Proses Pelepasan dan Peralihan Hak Atas Tanah Pada Masyarakat Adat Sentani Muncul Sengketa

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda diatasnya dari penjual kepada pembeli harus disertai dengan penyerahan yuridis, yakni penyerahan harus memenuhi formalitas undang-undang, yang berarti bahwa harus menggunakan dokumen yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris PPAT.

Peraturan perundang-undangan yang diadakan justru mengganti norma-norma hukum adat yang berlaku sebelumnya, contohnya seperti, jual beli yang semula hanya dilakukan dihadapan ketua adat diubah menjadi dihadapan PPAT oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang terkandung dalam pasal 37 ayat (1) dan (2) yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi dalam keadaan tertentu pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak perlu memiliki akta yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi kekuatan pembuktiannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan, yang artinya pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan akta lain selain akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT.

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan dasar hukum Notaris selaku pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan selama perbuatan tersebut tidak dilarang oleh undang-undang. Akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti tertulis bahwa telah terjadi suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Pada proses pelepasan hak atas tanah adat masyarakat sentani masih dilakukan secara adat yang di sahkan oleh ondoafi/ketua adat, dan disaksikan oleh para masyarakat adat sebagai saksi, yang artinya proses pelepasan hak atas tanah adat itu belum berkembang secara yuridis.

Peran Notaris PPAT dalam proses pelepasan dan peralihan hak atas tanah selaku pejabat berwenang terkait pelepasan adat, masih sebatas konsultan kepada para penjual dan pembeli, para pihak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah datang ke Notaris PPAT untuk berkonsultasi yang nantinya akan diberikan saran oleh Notaris PPAT yang kemudian Notaris PPAT akan memeriksa status kepemilikan tanah di kantor pertanahan mengenai keabsahan kepemilikan, pemeriksaan ini semata-mata untuk memberikan kepastian kepada pembeli agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa.⁴⁵ Terkait dengan pembuatan akta pelepasan adat dalam hal ini Notaris PPAT belum terlibat dikarenakan Notaris tidak ingin mengambil resiko dalam proses pelepasan adat, selain akan timbul biaya yang mahal dan dikemudian hari akan timbul permasalahan hukum dikarenakan kurang

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Lilies Heryeni., SH., M.Kn

terpenuhinya kelengkapan administrasi adat, faktor lain yang menyebabkan mengapa Notaris PPAT tidak ikut serta dalam proses pelepasan adat dikarenakan objek tanah yang dirasa belum jelas dan pasti, karena batas tanah adat masih berdasarkan tanda-tanda alam semata, contohnya seperti batas pohon, batu, sungai, dan lain-lain. Hal ini dapat beresiko dikemudian hari apabila ada pengakuan dari pihak lain yang mengaku akui kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan atau pemahaman hukum dan penjelasan kepada para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris PPAT di Sentani Bapak Luis Ponto, SH., M.Kn, mengatakan bahwa sebelum melakukan jual beli hak atas tanah adat sering kali masyarakat adat dan pembeli datang untuk berkonsultasi mengenai masalah jual beli tanah adat yang belum bersertifikat, melalui pendekatan kekeluargaan dan memberikan motivasi mengenai pelepasan tanah adat yang belum bersertifikat serta yang akan mengurus sertifikat di kantor pertanahan mengenai proses pengurusan, biaya dan cara pengurusan sertifikat di Badan pertanahan Nasional. Terkait jual beli hak atas tanah adat melalui proses pelepasan adat dimohonkan jikalau bisa dibuatkan sertifikat terlebih dahulu lalu dijual kepada pembeli.⁴⁶

Resiko akan adanya sengketa di kemudian hari juga menjadi alasan mengapa Notaris PPAT tidak membuat akta pelepasan hak atas tanah adat, dikarenakan apabila pembuatan akta pelepasan adat yang bersangkutan mengandung cacat

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Bapak Luis Ponto., SH., M.K.n

yuridis berupa kekhilafan yang salah mengartikan kedudukan hukum dari subjek hukumnya, oleh karena itu pejabat pembuat akta tanah terhadap aktanya yang mengandung cacat yuridis dengan gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana hal ini sangat beresiko dikarenakan sulit untuk melakukan pemeriksaan latar belakang para pihak yang melakukan jual beli tanah tersebut.

Resiko yang dimaksud diatas adalah gugatan yang terjadi karena adanya pengakuan yang tumpang tindih antara masyarakat adat lainnya atas tanah adat dan batasan tanah yang kurang jelas dikarenakan masih menggunakan tanda alam sebagai tolak ukur luas tanah. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa maka Notaris PPAT tidak ikut terlibat, karena Notaris PPAT tidak membuat akta pelepasan adat tersebut. Biasanya sengketa yang terjadi berupa pemalangan tanah dikarenakan pengakuan hak atas tanah yang tumpang tindih pihak ketiga

Dalam hal apabila terjadi sengketa antara masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat, maka ketentuannya telah tertulis di dalam Pasal 14 Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum adat yang menegaskan bahwa penyelesaian sengketa hak ulayat masyarakat adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat dapat melalui pengadilan atau diluar pengadilan sesuai pilihan para pihak yang bersengketa.

Dari uraian diatas menunjukkan bahwa surat pelepasan adat yang disahkan oleh ondoafi dan diterbitkan oleh Dewan Adat Suku Sentani (DASS) diakui sebagai bukti tertulis yang berkekuatan hukum tetap dan tidak terganti sebagaimana telah tertulis dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

pendaftaran tanah. Masih kuatnya pengaruh hukum adat dalam kehidupan di masyarakat adat sentani, kantor pertanahan tidak dapat mengabaikan eksistensi kebijakan lembaga adat dalam bidang pertanahan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan tulisan yang penulis uraikan pada BAB sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa:

Pertama, Praktek proses jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat sentani belum sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan PMNA 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari PP 24 tahun 1997 yang mana peraturan pemerintah tersebut mewajibkan pelaksanaan jual beli tanah harus menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Dalam pelaksanaannya yang dilakukan oleh masyarakat sentani, apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berlandaskan hukum adat dan mengabdikan pada kepentingan Nasional, jual beli hak atas tanah yang bersifat tunai, terang, dan nyata telah terpenuhi dan dianggap sah.

Dalam konsep keperdataan tetaplah sah karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUHPerdota.

Kedua, Notaris PPAT menjadi sarana untuk berkonsultasi antara penjual yang merupakan masyarakat adat dan pembeli berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah adat, hal ini dilakukan agar masyarakat mendapat pemahaman mengenai keabsahan jual beli menurut hukum adat agar tidak terjadi sengketa di kemudian

hari. Peran Notaris PPAT dalam hal memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai jual beli hak atas tanah adat dapat dibagi menjadi dua kriteria, yaitu penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta, maupun penyuluhan hukum yang tidak berkaitan dengan pembuatan akta.

B. Saran

Pertama, perlu adanya Peraturan Daerah yang mengatur mengenai jual beli hak atas tanah berdasarkan hukum adat di provinsi papua, sehingga perjanjian jual beli hak atas tanah adat tidak merugikan pihak pembeli yang telah beritikad baik dikarenakan transaksi tidak dilakukan dihadapan PPAT, dan semestinya transaksi jual beli hak atas tanah adat mengikuti peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia.

Kedua, pemerintah perlu melakukan penyuluhan dan sosialisai dan memberikan informasi kepada masyarakat adat di kabupaten Jayapura mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah, agar kedepanya perjanjian jual beli hak atas tanah adat dapat berlangsung dengan mudah.

Daftar Pustaka

I. Buku :

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan Ke-III*, PT.

Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Abdul Halim Barkatullah dan Teguh setyo, *Bisnis E-Commerce Studi*

Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia, Pustaka Pelajar,

Yogyakarta, 2005

Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi,

Bandung, 2014.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta,

Sinar Grafika, 2013.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Nasional) Jilid*

I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2001

AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni,

Bandung, 1973.

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-*

peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1980.

Bushar Muhammad, *Pokok- Pokok Hukum Adat*, Jakarta, PT Pradnya

Paramita, 1981.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta,

1986.

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut*

Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

- _____, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 2007
- Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yuastisia, Yogyakarta, 2009.
- Endi Purnomo, *Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat*, Indepth Publising, Bandarlampung, 2014.
- G. Kertasapoetra, R. G Kartasapoetra, AG. Kartasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Bina aksara, 1985.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua, Cetakan Pertama*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- H.R. Purwoto S. Gandasubrata, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta, 1998
- Husen Alting, *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Yogyakarta*, LaksBang PRESSindo, 2010.
- I Gede A.B. Wiranata. *Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti. 2005.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997.

- P.N.H Simanjutak, "*Pokok Hukum Perdata Indonesia*", Djambatan, Jakarta, 1999.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung 1987.
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Soerjo Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali pres, Jakarta, 1981.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke 6, PT. Intermasa, Jakarta, 1979.
- Sudiyat, Iman, *Hak Adat Sketsa Azas*, liberty, Yogyakarta, 1981.
- Surjono Wignjodipuro, *Pengantar Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1982
- Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia*, Alfabeta, Bandung, 2009.

II. Journal :

- Lumempouw, Felly Y. S. "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata." *Lex Crimen*, vol. 5, no. 4, 2017.
- Mulyadi, M. "Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian," *Jurnal Studi Komunikasi dan Media*, Vol. 16, No. 1, Januari 2012, 28.
- Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, 2016, "Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual

Beli”, Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
Denpasar.

III. Undang-Undang :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT

Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian

Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua No. 23 Tahun 2008 Tentang Hak

Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

IV. Internet:

<http://yessysca.blogspot.com/2011/06/tangkuman-hukum-adat-karangan-soerojo.html?m=1>

V. Lain-lain:

Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Ibu Lilies Heryeni., SH., M.Kn

Hasil wawancara dengan Notaris PPAT Bapak Luis Ponto., SH., M.K.n

Hasil Wawancara dengan Bapak Ayubi Felle, selaku masyarakat adat

Sentani

Hasil Wawancara dengan Bapak Fabian Ibo, selaku masyarakat adat

Sentani

Kurnia Warman, Peta Perundang-undangan tentang Pengakuan Hak

Masyarakat Hukum Adat

Taqwaddin, “Penguasaan Atas Pengelolaan Hutan Adat oleh

Masyarakat Hukum Adat(Mukim) di Provinsi Aceh”, (Disertasi

Doktor Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2010).



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151
T. (0274) 379178
F. (0274) 377043
E. fh@uii.ac.id
W. fh.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 295/Perpus/20/H/VI/2020

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**
NIK : **931002119**
Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Aninditya Widya Pratama**
No Mahasiswa : **16410009**
Fakultas/Prodi : **Hukum**
Judul karya ilmiah : **PELAKSANAAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT PADA MASYARAKAT SENTANI JAYAPURA PAPUA**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 20. %
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 14 Oktober 2020 M
25 Shafar 1442 H


a.n. Dekan
u.b. Ka. Divisi Perpustakaan
Ngatini, A.Md.
Ngatini, A.Md.