

## Jual Beli di Bawah Tangan yang dilakukan oleh Kepala Adat Atas Tanah Petuanan

<sup>1</sup>Robert Lowell Saputan<sup>1</sup>,

A. Suryaman Mustari Pide<sup>2</sup>, Sri Susyanti Nur<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin

<sup>a</sup>Surel Koresponden: obetlowell@gmail.com

### Abstract

*This study aims to determine legal certainty and protection against buying and selling that is not under state regulations carried out by Customary Heads on customary land. This research was conducted using empirical legal research methods with a statute approach and a conceptual approach. They are collecting data in this study using field research techniques and literature research techniques. The data obtained, both primary and secondary data, were analyzed qualitatively. The results showed that customary land could only be managed, owned, and in principle can be handed over or sold to fellow indigenous and tribal peoples'. As for buying and selling of customary land, it must be proven by a letter of relinquishment of rights and a certificate issued by the Customary Head. In addition, for those who are not indigenous and tribal peoples', if the material requirements of the legal relationship of buying and selling of land have been fulfilled, the buying and selling of customary land carried out by the Customary Head as based on customary law procedures is considered valid. This letter is the proof of ownership recognized by indigenous and tribal peoples' in Ambon City, even though the letter is an inauthentic deed. On the other hand, a letter of relinquishment of rights and a certificate issued by the Customary Head are among the documents required by the Ambon City National Land Agency to register land title certificates. Therefore, the National Land Agency needs to raise legal awareness for customary land buyers. As for the party who buys customary land, it is necessary to follow up at the Land Office to immediately register the title of title to land to reduce the risk of overlapping ownership and even disputes over customary land.*

**Keyword:** *Buying and Selling, Customary Head, Customary Land, Letter of Relinquishment of Rights.*

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian dan perlindungan hukum terhadap jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Kepala Adat atas tanah petuanan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik studi lapangan (field research) dan teknik studi pustaka (literature research). Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah petuanan hanya dapat dikelola, dimiliki, dan pada prinsipnya dapat diserahkan atau diperjualbelikan kepada sesama anak-negeri. Adapun jual beli atas tanah petuanan harus dibuktikan dengan surat pelepasan hak dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Adat.*

Selain itu, bagi warga yang bukan anak-negeri, apabila persyaratan materiil hubungan hukum jual beli atas tanah telah terpenuhi, maka jual beli tanah petuanan yang dilakukan oleh Kepala Adat sebagaimana berdasarkan prosedur hukum adat dinilai sah. Surat inilah yang menjadi bukti kepemilikan yang diakui oleh masyarakat hukum adat di Kota Ambon, meskipun surat tersebut menjadi akta di bawah tangan. Di sisi lain, surat pelepasan hak dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Adat merupakan salah satu dokumen yang dipersyaratkan oleh BPN Kota Ambon untuk pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah. Oleh karena itu, BPN perlu meningkatkan kesadaran hukum bagi pembeli tanah petuanan. Adapun bagi pihak pembeli tanah petuanan, perlu ditindaklanjuti di Kantor Pertanahan untuk segera mendaftarkan sertifikat hak milik atas tanah guna mengurangi risiko terjadinya tumpang tindih kepemilikan bahkan terjadinya sengketa atas tanah petuanan.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Kepala Adat, Surat Pelepasan Hak, Tanah Petuanan.

---

---

Submit: 18-05-2021

Accept: 27-05-2021

Doi: <http://doi.org/10.56087/aijih.v24i1.89>

---

---

## PENDAHULUAN

Tidak dapat dipungkiri bahwa masih terdapat kelompok masyarakat yang masih menerapkan hukum adat sebagai pedoman bermasyarakat guna merespon dan mengatur permasalahan hukum yang terjadi. Kelompok masyarakat ini disebut masyarakat hukum adat. Hal yang sangat penting bagi masyarakat hukum adat adalah pengakuan, wilayah, dan tanah karena berkaitan langsung dengan keberadaan mereka sebagai pemegang adat istiadat. Oleh karena itu, penerapan hukum adat di wilayah masyarakat hukum adat diatur dan diakui keberadaannya<sup>1</sup>, sebagaimana berdasarkan Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) yang mengatur bahwa:

*“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang.”*

Di sisi lain, kebutuhan akan hukum agraria yang memberikan kepastian dan perlindungan dinilai semakin mendesak seiring dengan perkembangan zaman. Selain itu, kebutuhan terhadap tanah yang semakin meningkat, serta untuk menunjang dan mengakomodir hak rakyat secara lebih adil mengenai status kepemilikan atas tanah di bidang pertanahan.<sup>2</sup> Dalam hal ini, perlu adanya penyatuan aturan hukum dalam kehidupan masyarakat yang mengatur pertanahan untuk mencegah tumpang tindih

---

<sup>1</sup>Herlambang P. Wiratraman (Ed.) (2015). *Laporan Akhir Tim Pengkajian Konstitusi tentang Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI., hlm. 22.

<sup>2</sup>Sri Susyanti Nur. (2015). Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah. *Hasanuddin Law Review, Universitas Hasanuddin*, 1(1), hlm. 91.

peraturan pertanahan. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960) merupakan peraturan yang mengatur tentang hukum tanah nasional. Pada hakikatnya peraturan pertanahan nasional yang berlaku di Indonesia bersumber dari hukum adat, dimana sebelum diberlakukannya Reforma Agraria (*Agrarian Reform*) sudah ada hukum tanah adat dan hukum tanah swapraja. UU No. 5 Tahun 1960 lahir sebagai hukum yang merupakan gabungan antara hukum nasional dan hukum adat yang berlaku di Indonesia, mengamanatkan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia pada tingkat tertinggi diberikan kekuasaan sebagaimana berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa:

*"Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang 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."*

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UU No. 5 Tahun 1960, mengatur bahwa:

*"Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah."*

Persekutuan hukum adat mengatur hak-hak perorangan yang dapat timbul dalam menguasai suatu wilayah hukum adat. Hak-hak persekutuan ini disebut sebagai hak ulayat, yang dalam peristilahan dalam UU No. 5 Tahun 1960 disebut sebagai hak penguasaan, Barend ter Haar dan Soepomo menyebutnya hak petuanan,<sup>3</sup> dan Djojodigoneo menyebutnya hak purba.<sup>4</sup> Istilah hak tersebut dapat diartikan sebagai *beschikkingsrecht* (hak kolektif) yaitu hak tertinggi atas tanah ulayat masyarakat hukum adat.

Pada kenyataannya, masih ada tanah milik masyarakat hukum adat, meskipun dalam kondisi yang hampir musnah, terdesak oleh kepentingan penyediaan tanah untuk pembangunan yang bertujuan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Namun hal tersebut berdampak sebaliknya pada masyarakat hukum adat yang menjadi terisolir, terasing, dan tersingkirkan dari wilayahnya akibat kebijakan pembangunan.<sup>5</sup> Mengenai tanah petuanan yang merupakan hak masyarakat hukum adat secara komunal, hak ulayat/ hak petuanan di berbagai daerah kerap dihadapkan pada kebijakan pembangunan. Aliansi Masyarakat Adat Nusantara Maluku juga mencatat bahwa faktor kebijakan investasi turut andil dalam tergerusnya kepemilikan tanah *dati* di Maluku. Selain itu, adanya beberapa

---

<sup>3</sup>Barend ter Haar. (1981). *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat* (Terj. oleh K. Ng. Soebekti Poesponoto). Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 71; S. Soepomo. (1993). *Bab-Bab tentang Hukum Adat*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hlm. 10.

<sup>4</sup>M. M. Djojodigoneo. (1950). *Adat Law in Indonesia*. Djakarta: MCMLI Jajasan Pembangunan, hlm. 26.

<sup>5</sup>Okky Cahyo Nugroho. (2018). Konflik Agraria di Maluku Ditinjau dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal HAM, Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM*, 9(1), hlm. 93.

surat atau sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga terjadi pengklaiman antar pihak atas suatu bidang tanah.<sup>6</sup>

Di wilayah Maluku terdapat tiga bentuk kepemilikan hak atas tanah, yaitu:

1. Tanah negeri/petuanan;
2. Tanah milik klan (marga) atau tanah milik mata rumah (tanah *dati*); dan
3. Tanah milik pribadi kepala keluarga (tanah pusaka).

Tanah tersebut merupakan tanah milik hak petuanan yang menggunakan hukum adat yang dianutnya sebagai dasar untuk hidup, bersosialisasi, dan melakukan perbuatan hukum atas tanah, termasuk aktivitas jual beli.

Sebagian besar tanah petuanan telah dikuasai secara individual oleh marga dan warga masyarakat. Namun, ada semacam pandangan di masyarakat bahwa meskipun tanah tersebut bersifat individual, namun jika dialihkan kepada warga yang bukan anak-negeri, maka status tanah tersebut menjadi tanah negara. Akibatnya, ketika tanah petuanan dilepaskan kepada warga yang bukan anak-negeri dan ingin dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah, maka pembuatan sertifikat ditempuh melalui proses pemberian hak atas tanah.<sup>7</sup>

Pada prinsipnya, hak milik perseorangan atas tanah petuanan dimulai karena adanya hubungan dan kedudukan di dalam masyarakat hukum adat (*rechtsgemeenschappen*). Artinya tanah petuanan hanya dapat dikelola, dimiliki, dan melakukan serah terima atau jual beli kepada sesama anak-negeri. Selain itu, warga yang bukan anak-negeri tidak berhak menjadi pemilik tanah atau memiliki hubungan hukum untuk memiliki hak atas tanah petuanan.<sup>8</sup> Pada umumnya tanah petuanan ini digunakan oleh masyarakat hukum adat setelah mendapat persetujuan dari Kepala Adat. Tanah tersebut digunakan untuk bercocok tanam dan hasilnya dimanfaatkan untuk kelangsungan hidup setiap anggota keluarga.<sup>9</sup>

Sebagaimana dikemukakan di atas, tanah petuanan sebagai tanah ulayat yang masih utuh mengandung kewenangan publik dan privat pada saat yang bersamaan. Tanah petuanan tidak dapat didaftarkan dalam arti *record* (pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat hak milik), melainkan hanya sebatas register (masuk dalam daftar tanah, sehingga tidak menghasilkan sertifikat).

---

<sup>6</sup>Administrator. (2019, 16 Februari). Tanah Dati di Ambon 'Sudah Tak Murni' Lagi. *RakyatMaluku.com*. Diakses pada tanggal 12 Juni 2020.

<sup>7</sup>Oloan Sitorus. (2019). Kondisi Aktual Penguasaan Tanah Ulayat di Maluku: Telaah terhadap Gagasan Pendaftaran Tanahnya. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, 5(2), hlm. 227.

<sup>8</sup>A. Suriyaman Mustari Pide. (2017). *Hukum Adat: Dahulu, Kini dan Akan Datang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 143.

<sup>9</sup>Elisabeth Ante., Noortje M. Benu., & Vicky R. B. Moniaga. (2016). Dampak Ekonomi dan Sosial Alih Fungsi Lahan Pertanian Hortikultura Menjadi Kawasan Wisata Bukit Rurukan di Kecamatan Tomohon Timur, Kota Tomohon. *Agri-Sosioekonomi, Universitas Sam Ratulangi*, 12(3), hlm. 117.

Oleh karena itu, dibentuklah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) sebagai salah satu peraturan pelaksana dari UU No. 5 Tahun 1960. Ketentuan ini menginstruksikan agar setiap tanah di Indonesia harus didaftarkan berdasarkan prosedur yang berlaku dan melalui BPN guna menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah.

Sehingga apabila persyaratan materiil hubungan hukum jual beli atas tanah telah terpenuhi, maka jual beli tanah petuanan yang dilakukan oleh Kepala Adat sebagaimana berdasarkan prosedur hukum adat dinilai sah. Artinya jual beli mengakibatkan pengalihan hak kepada pihak pembeli.<sup>10</sup> Di sisi lain, surat keterangan jual beli atas tanah yang bukan merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, maka surat keterangan tersebut dinilai belum memenuhi syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas kepemilikan tanah.

Berdasarkan uraian pendahuluan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian dan perlindungan hukum terhadap jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh Kepala Adat atas tanah petuanan. Adapun manfaat dari hasil penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu hukum dalam kaitannya dengan pentingnya pendaftaran tanah bagi setiap masyarakat agar tidak terjadi sengketa tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>11</sup> Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisa hukum yang berlaku sebagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat dengan mengumpulkan fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintah. Penelitian ini dilaksanakan dengan memilih beberapa wilayah masyarakat hukum adat di Kota Ambon. Populasi dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon;
2. PPAT/Notaris daerah kerja Kota Ambon;
3. PPATS (camat) dengan daerah jabatan Kota Ambon; dan
4. Kantor Negeri/Desa/Adat yang berada di wilayah Kota Ambon.

---

<sup>10</sup>Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe & Wardani Rizkianti. (2020). Jual Beli Apartemen kepada Pihak Ketiga atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *ADIL: Jurnal Hukum, Universitas YARSI*, 11(1), hlm. 4.

<sup>11</sup>Sufirman Rahman., Nurul Qamar., & Muhammad Kamran. (2020). Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 107.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga menggunakan metode *snowball sampling* (bola salju bergulir) untuk menentukan informan penelitian. Cara ini digunakan karena minimnya pengetahuan di awal terkait kapasitas informan pada populasi penelitiannya, sehingga dari satu atau dua orang informan bisa dijadikan informan awal hingga memunculkan informan kunci.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari informan berdasarkan penentuan populasi;<sup>12</sup>
2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari penelusuran bahan hukum kepustakaan, berupa dokumen resmi di instansi terkait, peraturan perundang-undangan, referensi-referensi, jurnal ilmiah hukum, ensiklopedia hukum, maupun dari teks atau terbitan resmi.<sup>13</sup>

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka digunakan teknik pengumpulan data, yakni sebagai berikut:

1. Studi Lapangan (*Field Research*), yakni melakukan pengamatan di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Lebih lanjut, melakukan wawancara langsung terhadap informan atau pihak-pihak yang berkenaan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian<sup>14</sup>;
2. Studi Pustaka (*Literature Research*), yakni melakukan inventarisasi dan menganalisis bahan-bahan hukum kepustakaan yang berkenaan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian.<sup>15</sup>

Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur sehingga memudahkan pembahasan dan pemahaman, serta menggambarkan secara jelas hubungannya dengan masalah penelitian.<sup>16</sup> Dengan menemukan hubungan antara hasil penelitian dan masalah penelitian, hasilnya akan dideskripsikan dalam uraian hingga dapat menjelaskan permasalahan-permasalahan yang berkenaan dengan masalah yang dikaji dalam penelitian. Sehingga mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas dengan memperhatikan konsep dan teori dalam bentuk uraian-uraian yang dapat menjawab pokok permasalahan dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan.

---

<sup>12</sup>La Ode Husen., et al. (2020). Pengamanan Intelijen Kepolisian Terhadap Putusan Pengadilan Atas Objek Sengketa. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 141.

<sup>13</sup>Suhaila Zulkifli., et al. (2020). Implementasi Prinsip Subrogasi pada Asuransi Kendaraan Bermotor: Studi pada PT Pan Pacific Insurance. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 23.

<sup>14</sup>Hasdi Hariyadi. (2020). Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 129.

<sup>15</sup>Naomi Sari Kristiani Harefa., et al. (2020). Dasar Pertimbangan Hakim terhadap Tindak Pidana Korupsi yang Dilakukan oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS): Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 73/Pid.Sus-TPK/2018/PN.Mdn. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 34.

<sup>16</sup>Irwansyah Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 164.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan Pasal 28I ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, mengatur bahwa "*identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban*". Artinya, Negara memberikan pengakuan dan perlindungan kepada masyarakat hukum adat. Perlunya kepastian hukum yang menjamin kesejahteraan dalam bentuk perlindungan hukum yang mencakup seluruh aspek kehidupan bagi hak-hak rakyatnya merupakan tanggung jawab prioritas Pemerintah.

Kepastian dan perlindungan hukum atas tanah sangat erat kaitannya dengan perbuatan hukum jual beli atas tanah, termasuk jual beli atas tanah yang belum bersertifikat atau tanah adat. Proses jual beli yang aman, proses pendaftaran, hingga penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan sangat membutuhkan kepastian hukum. Adapun terkait pendaftaran tanah sebagaimana berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa:

*"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."*

Ketentuan di atas merupakan pengembangan dari Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa pendaftaran ... meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Maka dari ketentuan pendaftaran tanah di atas dapat dijelaskan secara singkat bahwa kadaster merupakan hasil pengukuran, pemetaan, dan penghitungan tanah yang dilakukan secara sistematis berdasarkan data yang ada. Adapun pendaftaran tanah adat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah adat diperlukan untuk menjamin aspek kepastian hukum hak atas tanah mengenai subjek dan objek kepemilikan atas tanah. Setiap kepemilikan atas tanah harus terdaftar untuk memastikan bahwa masalah tidak muncul di kemudian hari. Dengan pendaftaran tanah, orang yang memegang sertifikat dapat membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah. Selain itu, UU No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah didaftarkan sehingga sertifikat kepemilikan tanah dikeluarkan sebagai bukti kuat. Sebagai hasil dari pengakuan negara atas tanah yang telah didaftarkan, negara pun

memberikan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan kepada pemegang hak mutlak atas hak atas tanah.

UU No. 5 Tahun 1960 bertujuan untuk mengadakan unifikasi hukum pertanahan yang mengatur tentang tanah agar mencegah terjadinya tumpang tindih aturan pertanahan antara hukum tanah nasional dengan hukum adat. Menurut Boedi Harsono, bahwa:<sup>17</sup>

*“UU No. 5 Tahun 1960 sebagai hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat dan hukum tata negara (HTN) dan menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan HTN.”*

HTN berdasarkan hukum adat mengandung makna bahwa dalam hubungan antara HTN positif dengan norma-norma hukum adat adalah sebagai hukum yang melengkapinya.<sup>18</sup>

Berkenaan dengan adanya perbuatan peralihan hak atas tanah adat melalui jual beli dengan akta di bawah tangan, maka menimbulkan masalah perlindungan hukum bagi pemegang atau pembeli sebagaimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur 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.”*

Meskipun ketentuan di atas pada dasarnya menghendaki adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar dan syarat mutlak untuk keperluan pendaftaran dan memperoleh sertifikat. Namun seorang PPAT tidak berwenang membuat Akta Jual Beli atas tanah yang belum bersertifikat atau belum menjadi tanah hak. Tanah hak adalah tanah yang telah dibebankan dengan hak tertentu, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai Tanah. Hak dapat diperoleh dengan cara pelepasan hak atas tanah/pembebasan tanah, pemindahan hak atas tanah, dan pencabutan atas tanah. Lebih lanjut, tanah adat dianggap sebagai kewenangan Kepala Adat, sehingga dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Kepala Adat dianggap sebagai pejabat yang berwenang di wilayah adatnya.

Jika pemilik hak atas tanah ingin melakukan pendaftaran tanah, maka harus berdasarkan bukti kepemilikan atau hak milik sebagai dasar pemilikan hak atas tanah. Surat keterangan tanah dan surat pelepasan hak atas tanah adat ini dibuat oleh Kepala Adat dan jajaran pemerintahannya. Surat tersebut merupakan dasar kepemilikan yang sah dan diakui oleh masyarakat adat, karena Kepala Adat yang membuat surat

---

<sup>17</sup>Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 205.

<sup>18</sup>I Made Suwitra. (2010). Konsep Komunal Religius sebagai Bahan Utama dalam Pembentukan UUPA dan Dampaknya terhadap Penguasaan Tanah Adat di Bali. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, 15(2), hlm. 175.

tersebut dianggap sebagai orang yang paling tahu seluk beluk dan pewarisan tanah adat di wilayahnya.

Tanah adat merupakan warisan turun temurun dari leluhur. Apabila melihat secara adat, maka semua perbuatan hukum di tanah adat harus mendapat izin dari Kepala Adat. Sebelum berlakunya UU No. 5 Tahun 1960, pengalihan hak atas tanah adat yang terjadi antar masyarakat adat hanya dilakukan dengan membuat surat pelepasan di hadapan Kepala Adat. Dengan dibuatnya surat pelepasan, maka masyarakat hukum adat tersebut akan mengakui/mengetahui bahwa telah terjadi pengalihan hak atas tanah. Surat tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi masyarakat hukum adat. Namun seiring perkembangan zaman, pembentukan UU No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan titik terang bagi masyarakat yang ingin memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat.<sup>19</sup> Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

Ketentuan di atas menjelaskan bahwa bagi pemilik sertifikat, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya terkait dengan data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam menjalankan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam proses peradilan. Oleh karena itu, pemilik tanah harus melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah tersebut, mengingat diperlukan alat bukti yang lebih kuat untuk menghindari sengketa atau masalah yang dianggap mendesak, terutama bagi pembeli tanah yang bukan masyarakat adat.

Di sisi lain, terdapat beberapa surat-surat yang dapat digunakan sebagai alas hak sebelum melakukan pendaftaran tanah. Salah satu alas hak yang dapat dijadikan alat bukti adalah surat keterangan jual beli atau surat pelepasan. Surat keterangan dan surat pelepasan hak yang dibuat oleh Kepala Adat dapat digunakan sebagai rujukan/dasar untuk pendaftaran sertifikat di BPN. Selain itu, karena tanah yang dimohonkan merupakan tanah kewenangan adat, maka terdapat beberapa dokumen yang diserahkan ke BPN bukan merupakan berkas yang dipersyaratkan sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Sekalipun aturan masyarakat hukum adat tidak bertentangan dengan PP No. 24 Tahun 1997, namun demi mewujudkan kepastian hukum, maka penerapan persyaratan PP No. 24 Tahun 1997 harus menjadi prioritas utama. Adapun menurut M. Husain Tuasikal, bahwa:<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Harris Yonatan Parmahan Sibuea. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2(2), hlm. 288.

<sup>20</sup>Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT di Kota Ambon. M. Husain Tuasikal, SH., M.Kn. 7 Desember 2020.

*“Untuk menguatkan jual beli yang dilakukan oleh Kepala Adat, terkadang terdapat para pihak yang sepakat untuk membuat keterangan jual beli di Notaris. Keterangan jual beli tersebut untuk mengikat kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu penjual yang berjanji akan menjual tanahnya dan pembeli yang berjanji untuk membeli tanah tersebut. Perjanjian untuk jual beli dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Akta PPJB ini dibuat dengan kedudukannya sebagai Notaris dan bukan sebagai PPAT sehingga Akta tersebut tidak diperlukan saat melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah. Akta ini hanya bersifat sebagai bukti perjanjian bahwa telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli.”*

Lebih lanjut, BPN Kota Ambon juga tidak mengharuskan adanya PPJB sebagai dokumen persyaratan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah. Lagi pula, PPAT tidak berwenang membuat Akta Jual Beli kepada para pihak karena dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut membatasi PPAT hanya membuat Akta Jual Beli untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar.

Mengenai surat pelepasan tanah adat, kedudukannya sama dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan merupakan surat perjanjian yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum sehingga dibuat semata-mata oleh pihak yang berkepentingan dan digunakan sebagai bukti bagi pihak yang menandatangani. Akta di bawah tangan hanya akan diakui kebenaran dan menjadi alat bukti apabila para pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui dan membenarkan tindakannya dalam memuat Akta tersebut. Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa:

*“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”*

Dari ketentuan di atas, maka aktivitas jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta yang dibuat oleh PPAT, namun apabila persyaratan materialnya terpenuhi, maka jual beli tersebut tetap dianggap sah. Artinya jual beli tersebut menghasilkan pengalihan hak kepada pembeli yang bersangkutan dan berlaku kepada pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Adapun menurut Adolf Aponno, bahwa:<sup>21</sup>

*“Bahkan dalam keterangan BPN Kota Ambon mensyaratkan harus terdapat dokumen yang dikeluarkan oleh Kepala Adat yang melepaskan hak atas tanah petuanan dan kepada siapa hak tersebut dialihkan. BPN Kota Ambon secara tidak langsung mengakui surat pelepasan hak dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Adat sebagai salah satu dokumen yang dipersyaratkan untuk pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah. Namun perlu digarisbawahi bahwa surat pelepasan hak dan surat keterangan yang*

---

<sup>21</sup>Hasil Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon. Adolf Aponno. 3 Desember 2020.

*diterbitkan oleh Kepala Adat bukanlah merupakan surat kepemilikan mutlak untuk mendapatkan kepastian hukum karena hanya sertifikat hak milik yang merupakan alat bukti yang sah sebagaimana berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5 Tahun 1960."*

Menurut Boedi Harsono, jaminan kepastian hukum atas tanah memiliki beberapa manfaat, diantaranya:<sup>22</sup>

1. Memajukan perekonomian nasional karena sertifikat hak milik atas tanah dapat digunakan sebagai agunan untuk memperoleh kredit bank;
2. Melestarikan lingkungan karena pemegang hak akan menjaga objek hak yang merupakan bagian dari lingkungan;
3. Meningkatkan penerimaan Negara karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi pengalihan hak dan memungkinkan adanya pendapatan dari bea balik nama;
4. Melindungi kepentingan masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah karena jika pemegang hak atas tanah dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan mendapat ganti rugi yang wajar;
5. Mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan; dan
6. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

Sebagai bentuk antisipasi timbulnya sengketa tanah pada masa yang akan datang, maka diharapkan kepada petugas dari Kantor Pertanahan agar dapat memberikan penjelasan atau pemahaman yang mendalam tentang pentingnya status kepemilikan tanah kepada masyarakat setempat. Selain itu, petugas dari Kantor Pertanahan mengirimkan informasi berupa dokumen kepada petugas Desa terkait status terbaru atas kepemilikan hak atas tanah, yang selanjutnya ditempelkan pada papan informasi di Kantor Desa agar pelaksanaan pengumuman dapat berjalan dengan baik sesuai dengan Standar Operasional Prosedur. Adapun peran serta masyarakat agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan merupakan data mutakhir sebagaimana kenyataannya di lapangan, maka berdasarkan Pasal 4 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa:

*"Untuk mencapai tertib administrasi ..., setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar."*

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa "pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan ... kepada Kantor Pertanahan".

---

<sup>22</sup>Boedi Harsono. (2007). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 110.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk menciptakan pusat informasi mengenai bidang-bidang atau persil tanah. Sehingga siapapun pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah dengan bisa dengan mudah dan cepat memperoleh data yang dibutuhkan untuk melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian hasil dan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa tanah petuanan hanya dapat dikelola, dimiliki, dan pada prinsipnya dapat diserahterimakan atau diperjualbelikan kepada sesama anak-negeri. Adapun jual beli atas tanah petuanan harus dibuktikan dengan surat pelepasan hak dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Adat. Selain itu, bagi warga yang bukan anak-negeri, apabila persyaratan materiil hubungan hukum jual beli atas tanah telah terpenuhi, maka jual beli tanah petuanan yang dilakukan oleh Kepala Adat sebagaimana berdasarkan prosedur hukum adat dinilai sah. Artinya, pembeli tidak perlu lagi membuat PPJB atau surat jual beli lainnya. Surat inilah yang menjadi bukti kepemilikan yang diakui oleh masyarakat hukum adat di Kota Ambon, meskipun surat tersebut menjadi akta di bawah tangan. Di sisi lain, surat pelepasan hak dan surat keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Adat merupakan salah satu dokumen yang dipersyaratkan oleh BPN Kota Ambon untuk pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah. Dengan dasar kesimpulan tersebut, BPN perlu meningkatkan kesadaran hukum bagi pembeli tanah petuanan. Adapun bagi pihak pembeli tanah petuanan, perlu ditindaklanjuti di Kantor Pertanahan untuk segera mendaftarkan sertifikat hak milik atas tanah guna mengurangi risiko terjadinya tumpang tindih kepemilikan bahkan terjadinya sengketa atas tanah petuanan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A. Suriyaman Mustari Pide. (2017). *Hukum Adat: Dahulu, Kini dan Akan Datang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Barend ter Haar. (1981). *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat* (Terj. oleh K. Ng. Soebekti Poesponoto). Jakarta: Pradnya Paramita.
- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. (2007). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional: Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai Menjelang Kelahiran UUPA Tanggal 24 September 2007*. Jakarta: Universitas Trisakti.

- Herlambang P. Wiratraman (Ed.) (2015). *Laporan Akhir Tim Pengkajian Konstitusi tentang Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
- Irwansyah Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- M. M. Djodjodigono. (1950). *Adat Law in Indonesia*. Djakarta: MCMLI Jajasan Pembangunan.
- S. Soepomo. (1993). *Bab-Bab tentang Hukum Adat*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

### **Artikel Ilmiah**

- Elisabeth Ante., Noortje M. Benu., & Vicky R. B. Moniaga. (2016). Dampak Ekonomi dan Sosial Alih Fungsi Lahan Pertanian Hortikultura Menjadi Kawasan Wisata Bukit Rurukan di Kecamatan Tomohon Timur, Kota Tomohon. *Agri-Sosioekonomi, Universitas Sam Ratulangi*, 12(3), hlm. 113-124. doi: <https://doi.org/10.35791/agrsosek.12.3.2016.14058>
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI*, 2(2), hlm. 287-306.
- Hasdi Hariyadi. (2020). Restrukturisasi Utang sebagai Upaya Pencegahan Kepailitan pada Perseroan Terbatas. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 119-135. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.61>
- I Made Suwitra. (2010). Konsep Komunal Religius sebagai Bahan Utama dalam Pembentukan UUPA dan Dampaknya terhadap Penguasaan Tanah Adat di Bali. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya*, 15(2), hlm. 174-194. doi: <http://dx.doi.org/10.30742/perspektif.v15i2.51>
- La Ode Husen., et al. (2020). Pengamanan Intelijen Kepolisian Terhadap Putusan Pengadilan Atas Objek Sengketa. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 136-148. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.62>
- Naomi Sari Kristiani Harefa., et al. (2020). Dasar Pertimbangan Hakim terhadap Tindak Pidana Korupsi yang Dilakukan oleh Pegawai Negeri Sipil (PNS): Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 73/Pid.Sus-TPK/2018/PN.Mdn. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 30-42. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i1.68>
- Okky Chahyo Nugroho. (2018). Konflik Agraria di Maluku Ditinjau dari Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal HAM, Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM*, 9(1), hlm. 87-101. doi: <http://dx.doi.org/10.30641/ham.2018.9.87-101>

- Oloan Sitorus. (2019). Kondisi Aktual Penguasaan Tanah Ulayat di Maluku: Telaah terhadap Gagasan Pendaftaran Tanahnya. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, 5(2), hlm. 222-229. doi: <https://doi.org/10.31292/jb.v5i2.373>
- Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe & Wardani Rizkianti. (2020). Jual Beli Apartemen kepada Pihak Ketiga atas Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). *ADIL: Jurnal Hukum, Universitas YARSI*, 11(1), hlm. 1-19.
- Sri Susyanti Nur. (2015). Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah. *Hasanuddin Law Review, Universitas Hasanuddin*, 1(1), hlm. 87-100. doi: <http://dx.doi.org/10.20956/halrev.v1i1.42>
- Sufirman Rahman., Nurul Qamar., & Muhammad Kamran. (2020). Efektivitas Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Kasus Perkawinan Poligami. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 1(2), hlm. 104-118. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.60>
- Suhaila Zulkifli., *et al.* (2020). Implementasi Prinsip Subrogasi pada Asuransi Kendaraan Bermotor: Studi pada PT Pan Pacific Insurance. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2(1), hlm. 20-29. doi: <https://doi.org/10.37276/sjh.v2i1.65>

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

### **Situs Internet**

- Administrator. (2019, 16 Februari). Tanah Dati di Ambon 'Sudah Tak Murni' Lagi. *RakyatMaluku.com*. Diakses dari <http://rakyatmaluku.com/tanah-dati-di-ambon-sudah-tak-murni-lagi/>, pada tanggal 12 Juni 2020.