

SKRIPSI
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI DESA KAYUARA BATU
KECAMATAN MUARA BELIDA KABUPATEN MUARA ENIM



Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana di Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya Palembang

Oleh :
SATARU ADITYA UTAMA
02011281621231

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG

2019

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

NAMA : SATARU ADITYA UTAMA
NIM : 02011281621231
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

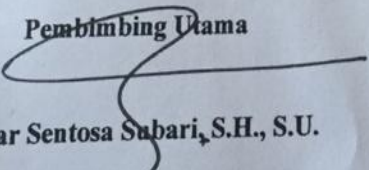
**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI DESA KAYUARA BATU
KECAMATAN MUARA BELIDA KABUPATEN MUARA ENIM**

Telah diuji dan lulus Sidang Komprehensif pada tanggal 15 Januari 2020 dan
Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program
Studi

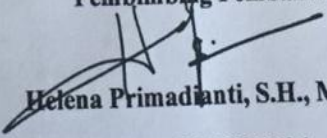
Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,
Palembang 25 Februari 2020

Pembimbing Utama



H. Albar Sentosa Sabari, S.H., S.U.
NIP. 195501011981031007

Pembimbing Pembantu,


Helena Primadanti, S.H., M.H.
NIP. 198609142009022004



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Febrin, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
KAMPUS INDRALAYA

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Sataru Aditya Utama
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281621231
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 06 Juni 1998
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya sudah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 20-12 2019


METERAI
TEMPO
504/AAH/F/261080280
Sataru **6000**
ENAM RIBU RUPIAH
NIM 02011281621231

MOTTO

ا فَاِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Karena sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan.”

(QS. Al Insyirah: 5)

Skripsi ini Kupersembahkan untuk:

- ❖ *Kedua Orangtua Ku
tercinta*
- ❖ *Orang terdekat ku
tersayang*
- ❖ *Para Dosen-dosenku
yang terhormat*
- ❖ *Sahabat dan teman-
temanku yang selalu
membantu*
- ❖ *Dan Almamaterku*

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala nikmat, rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “**JUAL BELI TANAH DI DESA KAYUARA BATU KECAMATAN MUARA BELIDA KABUPATEN MUARA ENIM**” yang merupakan syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam menyusun skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan baik dalam hal pengetahuan dan keterampilan dalam hal materi dan substansi maupun tata cara penulisan. Maka dari itu, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak yang lebih baik guna menyempurnakan karya-karya yang akan datang.

Semoga tulisan ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi yang baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang hukum perdata serta bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca.

Palembang, Desember 2019

Penulis

Sataru Aditya Utama

NIM. 02011281621231

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat, rahmat, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **PPELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI DESA KAYUARA BATU KECAMATAN MUARA BELIDA KABUPATEN MUARA ENIM** Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulisan skripsi ini tidaklah mungkin dapat penulis selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Mamiku Rina Widiyanti, S.Pd.,M.Pd. yang telah sabar serta tidak berhenti mencintaiku, dan memotivasiku untuk menjalani pendidikan saat ini, dan memberikan doa serta semangat yang tak pernah henti guna kepentingan dunia serta akhirat;
2. Papiku Mochd Firdaus yang selalu mendukung dan menyemangati dalam menghadapi berbagai ujian;
3. Elma Seventiani yang tidak berhenti memberiku semangat dan membimbingku didalam segi akademis, batin, doa serta nasihat yang tak berhenti beliau panjatkan;

4. Adikku Aqeela Almira Maharani dan Muhammad Nizam Nandana yang telah membantuku untuk memberikan semangat lebih ketika sedang kesulitan;
5. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Mada Apriandi, S.H., MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Sri Turatmiyah S.H., M.Hum., selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
8. Dosen Pembimbing Utama, Bapak H. Albar Sentosa Subari, S.H., S.U. yang dengan ketabahan telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Dosen Pembimbing Kedua Ibu Helena Primadianti, S.H., M.H. yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama proses perkuliahan serta yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan kepada penulis selama penulisan skripsi ini.
10. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran kepada penulis selama perkuliahan;
11. Segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, baik pegawai akademik maupun pegawai lainnya yang selama ini telah memberikan banyak bantuan kepada penulis semasa perkuliahan dan memfasilitasi penulis dalam masa perkuliahan;
12. Sahabat-sahabat seperjuangan di bangku kuliah Glenn, Hafiz, Chandra, Dika, Fadel, Alif, Dwiki, Kevin, Labib, Rezza, Yudha, dan Tommy terimakasih sudah menemani dan memberikan saran, serta support bersama selama diperkuliahan semoga ilmu pengetahuan yang sudah kita dapatkan dibangku perkuliahan dapat terakualisasi dan bermanfaat bagi nusa dan bangsa ini;
13. Sahabat-Sahabat terdekat yaitu Fadly dan Akbar semoga kalian menjadi orang yang sukses di seberang sana;

14. Teman-Teman seangkatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan, perhatian dan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini dan pihak-pihak lain baik secara langsung atau tidak langsung telah ikut membantu dalam proses pembelajaran selama ini maupun pada proses penulisan skripsi;
15. Kepada teman-teman PLKH Kelas I yang tercinta, untuk Kelompok PLKH MK I.2 yang terkasih senang bisa mengenal kalian semua, maaf jika saya kemarin menjadi selaku ketua tim yang belum bisa kasih hasil yang maksimal tapi saya sangat hormati perjuangan kalian sampai detik akhir yang dramatis;

DAFTAR ISI

HALAMAN	
JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
MOTTODAN PERSEMBAHA	iv
KATA PENGANTA R.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Ruang Lingkup.....	9
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Masyarakat Hukum Adat.....	18
B. Hak Purba atau Hak Ulayat (pertuanan) Masyarakat.....	23
a) Hubungan Hak Purba dengan Hak Perorangan.....	25
b) Kedudukan Hak Ulayat di dalam UUPA.	27
C. Hak Perorangan.....	29
a) Membuka tanah belukar atau tanah hutan.....	30

b) Mewaris tanah.....	31
c) Menerima tanah karena pembelian, penukaran, hadiah, dan wakaf....	31
d) Daluwarsa (<i>verjaring</i>).....	32
D. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	33
a) Pengertian Hukum Agraria.....	33
b) Pengertian Tanah.....	34
c) Pengertian Sengketa Tanah.....	36
E. Bentuk-bentuk Jual Tanah Adat.....	38
a) Jual Gadai.....	39
b) Jual Lepas.....	41
c) Jual Tahunan.....	42
F. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	43
a) Pengertian Sengketa.....	43
b) Sengketa Tanah.....	44
c) Penyelesaian Sengketa.....	45
BAB III PEMBAHASAN.....	48
A. Pelaksanaan proses jual-beli tanah adat di Desa Kayuara Batu Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim.....	48
a) Proses di kantor Kecamatan atau Kantor Kepala Desa.....	49
b) Proses di kantor Badan Pertanahan Nasional.....	52
B. Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Kayuara Batu Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim.....	55
a) Penyelesaian Sengketa dengan Pengaduan di Badan Pertanahan Nasional...55	

b) Penyelesaian Sengketa atas Tanah di Kantor Kepala Desa.....	58
BAB IV PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	70

ABSTRAK

Dalam Hukum Adat kedudukan tanah sangatlah penting, yakni karena sifatnya yang merupakan harta benda kekayaan maupun karena faktanya bahwa tanah merupakan pondasi tempat mereka tinggal. Dalam kehidupan sekarang tanah merupakan salah satu sumber masalah atau sumber konflik masyarakat saat ini. Tak heran karena semakin tingginya harga tanah membuat orang melakukan segala cara untuk memilikinya. Tanah yang bersertifikat saja yang katanya menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah ternyata masih juga menimbulkan konflik karena sengketa tanah. Apalagi tanah Masyarakat Hukum Adat di Desa Kayu Ara Batu yang dimana tanah mereka dimiliki atas dasar Hak Ulayat. Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi ini untuk menganalisis bagaimana tata cara transaksi jual-beli tanah di Desa Kayu Ara Batu dan cara masyarakat Desa dalam menyelesaikan sengketa tanah. Dalam penelitian ini digunakan jenis penelitian empiris penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian yang nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Dengan cara mengumpulkan sumber data primer dengan cara wawancara dan observasi di lapangan secara langsung, dan sumber data sekunder yang menjadi data pendukung yang terdiri dari teori buku-buku yang berkaitan dengan Hukum Adat, Tanah dan Cara penyelesaian sengketa. Hasil dari penulisan skripsi ini dapat disimpulkan bahwa Hak Ulayat yang diakui dalam Pasal 3 UUPA diakui oleh Negara dan Bangsa sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang. Maka dari itu dalam pelaksanaan transaksi jual-beli tanah yang terjadi dalam masyarakat hukum adat yang dilakukan secara *terang* dan *tunai* dapat diakui secara sah dan dalam hal penyelesaian sengketa tanah tokoh adat seperti Kepala Desa berperan penting dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Kata Kunci : *Hukum Adat, Hak Ulayat, Transaksi Jual-Beli, Sengketa Tanah, Masyarakat Desa Kayu Ara Batu*

Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu


H. Albar Sentosa Subari, S.H., S.U.


Helena Primadianti, S.H., M.H.

NIP. 195501011981031007

NIP. 198609142009022004

Mengetahui.

Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmyah, S.H., M.Hum.

NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara kesatuan yang terdiri dari berbagai macam kepulauan. Dimana dalam kepulauan tersebut memiliki suku adat masing-masing yang berbeda. Tetapi atas dasar sejarah pengalaman yang sama yang dirasakan dalam masa lalu yang membuat suku adat dari berbagai macam pulau tersebut menyatu menjadi negara kesatuan Indonesia. Karena hal ini maka sudah pasti Indonesia memiliki berbagai macam keragaman adat di setiap masing-masing daerah. Dalam setiap adat istiadat dari daerah pastilah memiliki aturan masing masing untuk menjaga kesejahteraan masyarakat adatnya, aturan ini biasa kita sebut dengan Hukum Adat.

Hukum Adat sendiri adalah salah satu sumber Hukum Indonesia yang diakui oleh bangsa dan negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat. Hukum Adat adalah keseluruhan peraturan yang menjelma dalam keputusan-keputusan dari kepala-kepala adat dan berlaku secara spontan dalam masyarakat. Hukum Adat adalah keseluruhan tingkah laku masyarakat yang berlaku dan mempunyai sanksi dan belum di kodifikasi (*Prof. Mr. Cornelis VanVollen Hoven*).¹ Dalam Hukum Adat

¹ Bewa Ragaino, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Universitas Padjajaran, 2008), hal. 5

kedudukan tanah sangatlah penting , ada dua hal yang membuat tanah tersebut sangatlah penting yaitu : Pertama karena sifatnya yakni merupakan satu satunya benda kekayaan yang meski mengalami keadaan bagaimanapun juga, masih bersifat tetap. Kedua karena fakta yaitu karena tanah tersebut tempat tinggal persekutuan².

Dasar berlakunya Hukum Adat sendiri tercantum dalam pasal 18b ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi :”Negara mengakui serta menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia”. Dengan berlakunya Hukum Adat tersebut maka tentu saja banyak sekali masyarakat Indonesia terutama dalam masyarakat pedalaman masih menggunakan Hukum Adat di daerah tempat tinggalnya sebagai aturan pedoman dalam kehidupan sehari-hari, salah satunya antara lain pelaksanaan jual beli dengan cara tukar menukar atau biasa disebut dengan *barter* dengan menukar hasil dari tanah seperti sayuran ataupun buahan, adapula pelaksanaan jual beli tanah yang masih tanpa menggunakan sertifikat sebagai tanda bukti, dan hanya menggunakan surat keterangan tanah yang di berikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa sebagai tanda kepemilikan tanah tersebut. Sebelum berlakunya UUPA tanah adat merupakan milik dari suatu persekutuan dan perorangan dalam suatu masyarakat. Tanah Adat tersebut mereka manfaatkan untuk memenuhi kebutuhan mereka dengan memanfaatkan hasilnya dan mengolah tanah tersebut. Maka dari itu ketika UUPA

² Surojo W., *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1978, hlm 237.

belum berlaku tanah adat tetap milik anggota persekutuan masyarakat adat yang mempunyai hak untuk mengelola tanpa adanya pihak yang melarang. Falsafah yang mendasari suatu tanah adalah konseptual komunalistik religius.³ Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat Adat disebut sebagai tanah *komunal* (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar pulau Jawa, tanah ini diakui oleh hukum Adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat Adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan tanah yang bergiliran.

Menurut Urip Santoso hierarki hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain adalah :⁴ 1) Hak Bangsa atas tanah.; 2) Hak Penguasaan atas tanah oleh Negara.; 3) Hak Komunal (Marga); 4) Hak Perorangan. Dalam Hukum Adat dikenal juga Hak Perorangan sebagai salah satu hak yang diatur dalam Hukum Adat. Hak Perorangan sendiri merupakan Hak Milik atas tanah dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu, pengertiannya adalah bahwa warga yang mendiami tanah itu berhak sepenuhnya tetapi dengan ketentuan wajib dihormati :

a. Hak ulayat desa (Tanah Marga)

³ Albar Sentosa Subari, *Hak Konstitusional masyarakat Adat*. Cet-1, (Palembang:UPT Universitas Sriwijaya, 2016), hal. 34

⁴ Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. (Jakarta, Prenada Media Group, 2005), hal 75-81.

b. Kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah

c. Peraturan-peraturan adat seperti kewajiban memberi izin ternak orang lain masuk dalam tanah pertaniannya selama tanah itu tidak di pagari.⁵

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Dengan tunai dimaksud bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa tanah dibayar secara kontan, atau harus dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual-beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang. Dalam Hukum Adat ada dua jenis transaksi, yaitu:

1. Transaksi jual beli bukan tanah. Maksudnya jual beli bukan tanah di sini adalah jual beli dari hasil tanah tersebut, seperti sayuran, buah buahan dan lain lain.
2. Transaksi jual beli tanah. Dalam hal transaksi jual beli tanah ini di memiliki berbagai macam bentuk jual beli tanah antara lain:

⁵ Erleni dan Warmiya, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, (Palembang: Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda, 2014), hal. 56

- a) Menggadai : merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan mempunyai hak untuk menebus kembali hak tersebut.
- b) Jual lepas : merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.
- c) Jual tahunan : merupakan salah satu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu.
- d) Jual gengsur : pada jual gengsur ini, maka walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi masih tetap berada di tangan penjual. Artinya penjual masih mempunyai hak pakai, yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli.⁶

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena akan menimbulkan

⁶ *Ibid*, hal. 58-60

resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan. Terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian dari pembeli dan PPAT yang membuat akta jual beli tanahnya, agar jelas dan terang penjual bahwa penjual adalah pemilik hak yang sebenarnya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, jika para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Di samping itu jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat harus memenuhi persyaratan materil dan formil dalam proses peralihan hak atas tanah agar memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.⁷ Hak Milik merupakan hak tertinggi atas kepemilikan atas tanah, Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah. Pada prinsipnya

⁷ <http://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108/pdf> (diakses pada tanggal 30 juli 2019)

Hak Milik hanya dapat di miliki oleh perorangan Warga Indonesia tunggal. (Pasal 20 ayat 1).

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Dalam kenyataannya masih sering terjadi jual-beli tanah oleh masyarakat desa tanpa menggunakan sertifikat sebagai alat bukti dan hanya menggunakan hukum Adat yang berlaku di daerah tersebut. Seperti halnya pada masyarakat desa Kayuara Batu Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yaitu dengan sistem hukum adat yaitu cukup dilakukan dihadapan Kepala Desa atau dihadapan Tokoh Masyarakat Desa. Dalam praktik, tanda bukti peralihan hak atas tanah hanya berupa kuitansi tanda pembayaran atau kertas pernyataan yang di tanda tangani diatas matrai.

Berdasarkan latar belakang dan masalah masalah diatas maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian melalui penyusunan skripsi dengan judul

**JUAL BELI TANAH DI DESA KAYUARA BATU KECAMATAN MUARA
BELIDA KABUPATEN MUARA ENIM.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah di Desa Kayuara Batu Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim ?
2. Bagaimana penyelesaian secara hukum adat jika terjadi sengketa tanah di Desa Kayuara Batu Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses dari suatu tindakan jual beli tanah di Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa jika terjadi permasalahan atas tanah yang belum bersertifikat tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian dari penulisan ini sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Adat yang berguna bagi

masyarakat pelosok dimana jika dilihat masih banyak tanah di daerah pedalaman tidak memiliki sertifikat atas tanah tersebut.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi kepentingan akademis maupun pedoman bagi masyarakat dalam menyelesaikan suatu problematika mengenai sengketa tanah dan juga sebagai tambahan bahan kepustakaan, khususnya bagi yang berminat meneliti mengenai pengaruh Hukum Adat terhadap penyelesaian sengketa tanah di daerah terpencil.

E. Ruang Lingkup

Penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian hukum dalam bidang hukum perdata mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat. Tetapi dalam penelitian ini lebih fokus kepada masyarakat pedalaman dimana dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut masih menggunakan Hukum Adat sebagai pedoman pelaksanaannya. Mengenai skripsi ini penulis membahas tentang suatu keabsahan kepemilikan hak atas tanah tersebut menurut hukum positif Indonesia serta bagaimana cara masyarakat tersebut menyelesaikan masalah jika terjadi sengketa di tanah tersebut.

F. Kerangka Teori

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan teori dan doktrin yang menyangkut mengenai permasalahan masalah yang akan diangkat oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini diantaranya :

1. Teori Perjanjian Adat

Seperti halnya suatu perjanjian ialah sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak untuk mendapatkan atau mencapai suatu tujuan tertentu atau klausula tertentu. Tetapi di sini terdapat perbedaan antara Perjanjian Umum dengan Perjanjian menurut Hukum Adat atau Perjanjian Hukum Adat yaitu adalah ketika kedua belah pihak telah memenuhi syarat perjanjian secara subjektif dan objektif selain kesepakatan, kecakapan dan hal hal tertentu dalam Perjanjian Hukum Adat tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normatif yang ada dalam masyarakat (syarat sahnya perjanjian: sebab yang halal). Jadi dalam pandangan Herlien, perjanjian para pihak tidak lepas dari jalinan dengan masyarakat. Karena tidak lepas dari jalinan masyarakat maka, perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat. Keseimbangan tersebut menjadi asasi dari perjanjian, bahkan jauh sebelum orang orang sadar keberadaannya, asas keseimbangan telah lazim diterapkan.

2. Konsep Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya pasal 26 yaitu, setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menyebutkan, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kendatipun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mensyaratkan peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, namun adakalanya dalam melakukan transaksi terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, sebagian masyarakat masih memakai tatacara hukum adat. Jual beli menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum di mana penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian tanpa diikat akte perjanjian jual beli sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan peraturan perundangundangan. Pada prinsipnya jual beli tanah dianggap sudah sah bilamana

pihak pembeli tanah telah menyerahkan uang atau harga jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak di hadapan Kepala Desa, dan sudah dianggap aman dan terang. Mereka cukup hanya bermodalkan kuitansi tanda terima uang pembayaran di hadapan Kepala Desa atau Ketua Adat.

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Sedangkan Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris yaitu:

Metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian yang nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Hukum dalam kenyataan yang dimaksud, bukan kenyataan dari bentuk pasal-pasal dalam peundang-undangan, melainkan sebagaimana hukum itu dioperasikan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-harinya.⁸ Dikarenakan dalam metode penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum ini juga dikatakan metode penelitian sosiologis. Sebab penelitian hukum yang diambil ialah dari fakta fakta yang ada di dalam hidup masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.⁹ Dengan cara melakukan wawancara kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Muara Enim, Kepala Camat Kecamatan Muara Belida dan Kepala Adat atau Kepala Desa serta Masyarakat Desa.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang di gunakan adalah penelitian kultural (budaya) dan penelitian etnografi. Penelitian Kultural merupakan penelitian yang dilakukan atas

⁸ Zainuddin Ali, *Sosiologo Hukum*, Cetakan Kedelapan, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2014), hal. 13

⁹ <https://www.gurupendidikan.co.id/macam-macam-metode-penelitian-hukum/> (diakses pada tanggal 30 juli 2019)

objek berupa unsur atau gejala budaya dengan menggunakan perangkat metodologis yang tercakup di dalam ilmu pengetahuan budaya. Unsur atau gejala budaya adalah unsur atau gejala yang terdapat di dalam suatu masyarakat yang berkaitan dengan perangkat nilai-nilai, pemikiran, dan hasil budi daya dalam bentuk interaksi antara masyarakat dengan lingkungannya atau segi hasil pemikiran atau kreasi anggotanya yang terungkap dalam wujud tulisan atau benda benda. Dan Penelitian Etnografi adalah penelitian dengan menganalisis mendalam dari suatu kelompok sosial. Data biasanya dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumen.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis yaitu dengan cara mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif. Dan juga dalam penelitian ini menggunakan Pendekatan penelitian Konseptual dilakukan karena belum ada atau tidak ada pengaturan secara pasti mengenai atas masalah yang dihadapi. Pendekatan Konseptual ini bersumber dari pandangan pandangan atau doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁰

4. Jenis Data

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta, Pranadamedia Group, 2012, hlm. 93

Penelitian hukum empiris menggunakan data primer (data yang diperoleh secara langsung dari kehidupan masyarakat dengan cara wawancara, observasi, kuesioner, sample, dan lain lain). Dan dalam pengumpulan data primer tersebut berkaitan mengenai pelaksanaan jual beli tanah masyarakat Desa Kayuara Batu Kabupaten Muara Enim.

5. Sumber Data

Sumber Hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah sumber hukum yang terdiri dari :

a. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer adalah sumber data yang bersifat autoritatif yang berarti mempunyai otoritas dalam hal data-data Primer yang terdiri dari, sebagai berikut :

1. Hasil observasi dari Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim.
2. Hasil wawancara masyarakat desa Kecamatan Muara Belida Kabupaten Muara Enim.
3. Keputusan keputusan Kepala Adat

b. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder sekunder merupakan penjelasan dari bahan hukum primer. Sumber Data Sekunder bersifat untuk mendukung dan membantu menjelaskan dari Sumber Data Primer antara lain, sebagai berikut :

- 1) Bahan Hukum :
 - i. Undang-Undang Pokok Agraria
 - ii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Buku-buku yang berkaitan :
 - i. Buku-buku Hukum Adat
 - ii. Buku-buku Hukum Tanah
 - iii. Buku-buku lain yang berkaitan dengan Hukum Adat dan Hukum Tanah.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data pada penelitian ini dengan beberapa cara, yaitu antara lain :

- a. Studi dokumen : yaitu jenis pengumpulan data yang meneliti berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis.

b. Wawancara : merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber.

7. Analisis Data

Analisis terhadap data yang diperoleh dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan secara deskriptif, yakni apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilaku yang nyata.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pada tahap ini, data primer yang diperoleh dari sumber utama maupun data sekunder dibandingkan dengan kepustakaan, dalam hal ini proses pelaksanaan jual-tanah dan penyelesaian sengketa tanah dikorelasikan dengan peraturan yang berlaku di desa tersebut, literatur, maupun karya ilmiah Sarjana. Menurut penulis, cara ini dianggap dapat mempermudah penyusun untuk dapat memperoleh kesimpulan dan menjawab masalah yang menjadi dasar dalam penulisan karya ilmiah skripsi ini dengan cara menganalisis dengan teknik penarikan kesimpulan Induktif, yaitu teknik penarikan kesimpulan yang menekankan pada pengamatan dan penelitian mengenai proses pelaksanaan jual beli tanah dan cara penyelesaian sengketa tanah secara khusus yang diakhiri dengan kesimpulan pernyataan secara umum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Davidson, Jamie S. 2010. *Adat Dalam Politik Indonesia*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.

- Erleni dan Warmiya. 2014. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda, Palembang.
- Hadikusuma, Hilman 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Maju Mundur, Bandung.
- Harsono, Budi. 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Mahmud, Marzuki Peter. 2012. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Prana Media Group, Jakarta.
- Murad, Rusmadi. 1995. *Kajian Alternatif Penyelsaian Sengketa di luar Pengadilan*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Nader, L. 1978. *The Disputing Process Law in Ten Societies, terjemahan Harry*. Colombia University Press, New York.
- Nugroho Bambang Daru, *Hukum Adat Hak Menguasai Perlindungan Masyarakat Hukum Adat*. PT Reflika Aditama, Bandung.
- Ragaino Bewa, 2008. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Universitas Padjajaran , Bandung.
- Rato Dominikus, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*. Laksbang, Yogyakarta.
- Santoso dan Urip. 2005. *Hukum Agraria dan HAK-hak atas Tanah*. Prenada Media Group, Jakarta.
- Setiyadi, Tolib. 2013. *Intisari Hukum Adat Indonesia*. Alfabeta, Bandung.

Soekanto, Soerjono. 2012. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Subari Albar Sentosa, 2016. *Hak Konstitusional Masyarakat Adat*. Universitas Sriwijaya, Palembang.

Sudiyat Iman, 1981. *Sketsa Asas Hukum Adat*. Liberty, Jogjakarta.

Sukirno, 2018. *Politik Hukum Pengakuan Hak Ulayat*. Prenamedia Group, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W. 2008 *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Kompas, Jakarta.

Wignjodipuro Suroso, 1978. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung.

Zainudin, Ali. 2014. *Sosiologi Hukum*. PT. Sinar Grafika, Jakarta.

JURNAL

Darwin Ginting, 2011. *Reformasi Hukum Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah*, Vol. 3. No. 2, Jakarta. Hlm. 4.

Darwin Ginting, 2012. *Politik Hukum Agraria Terhadap Hak Ulayat*. Vol. 4. No. 5, Jakarta. Hlm. 2.

Fandri Entiman, 2013. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Bersertifikat*, Vol. 1. No. 5, Jakarta. Hlm. 54.

Husein Alting, 2011. *Penguasaan Tanah Masyarakat Hukum Adat*, Vol. 1, No. 1, Jakarta. Hlm. 90.

Ilyas Ismail, 2010. *Kedudukan dan Pngakuan Hak Ulayat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional*. Vol. 12, No. 1, Bandung. Hlm. 50.

Maria Kaban, 2016. *Penyelsaian Sengketa Waris Tanah Adat pada Masyarakat Waro*, Vol. 28, No. 3, Jakarta. Hlm. 3.

INTERNET

Cristian Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*. Diakses pada tanggal 30 juli 2019

<http://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/108/pdf>

Parta Setiawan, *Metode-Metode Penelitian Hukum*. Diakses pada tanggal 30 juli 2019

<https://www.gurupendidikan.co.id/macam-macam-metode-penelitian-hukum/>

UNDANG-UNDANG

Undang-undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PERPU Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Maksimum dan Minimum Tanah Pertanian

PERPU No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengolahan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelsaian Sengketa.