

ANALISIS SOSIO-YURIDIS HAK ULAYAT DENGAN PELEPASAN ADAT SEBAGAI SYARAT PENDAFTARAN TANAH PADA SUKU MARIND DI KABUPATEN MERAUKE

SOCIO-JURIDICAL ANALYSIS OF CUSTOMARY RIGHTS WITH THE RELEASE OF ADAT AS A CONDITION OF LAND REGISTRATION IN THE MARIND TRIBE IN MERAUKE DISTRICT

Marlyn Jane Alputila

Fakultas Hukum Universitas Musamus
Jl. Kamizaun – Mopah Lama, Merauke Papua, 99600
E-mail : marlyn@unmus.co.id

Mulyadi Alrianto Tajuddin

Fakultas Hukum Universitas Musamus
Jl. Kamizaun – Mopah Lama, Merauke Papua, 99600
E-mail : mulyadi@unmus.ac.id

Abstrak

Jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat sering dilakukan dengan tidak sesuai hukum adat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Masalah sengketa perkara tanah di Kabupaten Merauke disebabkan tidak memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditentukan, karena begitu kuatnya pengaruh pemerintahan orde baru dalam pengalihan hak atas tanah adat melalui penindasan, intimidasi dan lembaga peradilan. Maka banyak terjadi Kasus sengketa perkara tanah jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat yang terjadi di kabupaten Merauke. Tujuan dari penelitian ini mengetahui akibat hukum jika terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan jual beli tanah Hak Ulayat dengan pelepasan adat dan proses pendaftaran tanah. Jika terjadi sengketa tanah Hak Ulayat yang sudah didaftarkan dan terbit sertifikat maka akan dilakukan penyelesaian melalui mediasi dan dilakukan di kantor pertanahan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan kepala kantor pertanahan yang akan menjadi mediator.

Kata Kunci : Hak Ulayat, Pelepasan Adat, Pendaftaran Tanah.

Abstract

Buying and selling land to the release of indigenous customary rights often do not correspond with the customs laws and regulations in force. Disputes over land in Merauke caused not meet the requirements and procedures that have been determined, because the strength of the effect of the new order in the transfers of indigenous land rights through repression, intimidation and the judiciary. So much going disputes over land land purchase with the release of indigenous customary rights that occurred in the Merauke district. The purpose of this research to know the legal consequences if there are deviations in the implementation of land sales with the release of indigenous communal land and land registration process. If there is a land dispute Land Rights that have been registered and issue the certificate shall be. made penyelesaian through

mediation and do in office be the one pernah by both parties to the dispute and the head of the land office will act as a mediator.

Key words : *Land Rights, Waiver Indigenous Land Registry*

copyrights©2017 Jurnal Restorative Justice. All rights reserved

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada Pada umumnya masyarakat hukum adat memperbolehkan mengalihkan hak atas tanah ulayat melalui jual beli dengan pelepasan adat karena akan kehilangan tanah ulayat untuk selamanya. Tetapi karena kebutuhan tanah guna kepentingan negara untuk pembangunan dan kepentingan sosial kemasyarakatan juga masyarakat lain di luar masyarakat hukum adat, maka hak ulayat masyarakat hukum adat diperjual belikan dengan pelepasan adat.

Dalam kasus jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat yang menimbulkan sengketa. Sengketa perkara tanah sangat banyak dan sedang dalam proses penyelesaian baik melalui musyawarah adat maupun melalui pengadilan. Kasus sengketa tanah seperti di atas sering terjadi karena adanya penyimpangan yang disebabkan hubungan hukum yang tertutup dan tidak sesuai dengan azas hukum perjanjian jual beli yang terbuka. Disinilah peranan Kepala Adat Suku Marind yang mempunyai kekuasaan, menentukan sikap untuk dapat menyelesaikan masalah jual beli tanah hak ulayat yang dilakukan masyarakat adat dengan pihak lain. Pelaksanaan jual beli yang dilakukan sering tidak dengan proses yang ditentukan masyarakat adat, hukum adat, juga sebaliknya Kepala Adat Suku Marind dalam melakukan perbuatan pengalihan hak tanah adat tidak melihat kepentingan anggota masyarakat adat.

Seorang kepala adat Marind bukanlah yang memiliki seluruh tanah ulayat tetapi mempunyai kekuasaan, kewenangan mengatur, penyelenggaraan dan peruntukan atas tanah ulayat. Pemilik tanah hak ulayat adalah persekutuan masyarakat adat, sehingga pengalihan melalui jual beli tanah hak ulayat harus dengan musyawarah adat. Apabila sesuatu hak terjadinya menurut hukum adat, maka prosesnya pada pembukuan tanah ulayat masyarakat adat setempat melalui proses yang lama. Untuk keperluan pendaftaran hak diperlukan suatu surat keputusan pengakuan hak dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sebagai penetapan pemerintah. Pendaftaran hak mempunyai arti dan fungsi di samping sebagai alat pembuktian yang kuat juga merupakan syarat lahirnya hak atas tanah tersebut. Dasar pengakuan keberadaan hak ulayat terdapat dalam ketentuan Undang-

Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Pasal 3 yang berbunyi: Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat- masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang- undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Atas dasar Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria, maka hak ulayat di dalam keberadaanya diakui oleh negara akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, sehingga peraturan daerah mengenai hak ulayat masyarakat hukum adat juga harus ada harmonisasi dengan peraturan yang lebih tinggi. Persoalan yang muncul, peraturan yang khusus mengenai hak ulayat belum ada tetapi hanya peraturan pelaksanaan dalam penanganan masalah-masalah tanah adat, sedang kebutuhan peraturan itu sangat dibutuhkan. Peraturan Menteri Agraria No.

1 Tahun 1999 dalam Pasal 2 disebutkan untuk menangani sengketa pertanahan yang disampaikan kepada Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dibentuk unit kerja prosedural yang keanggotaannya berasal dari unit kerja struktural di lingkungan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. Tugas Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan Nasional antara lain menerima, mencatat semua sengketa pertanahan, meneliti masalah yang disengketakan, mengusulkan pembentukan tim kerja pengolahan sengketa pertanahan, secara periodik membuat laporan mengenai penyelesaian sengketa yang diterima. Pelaksanaan penanganan sengketa pertanahan dipertegas dalam Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Ulayat. PMA No. 5 Tahun 1999 dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan pelaksanaan Hak Ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat.

Pendaftaran tanah mudah dipahami oleh pihak – pihak yang bersangkutan, terutama para pemegang hak atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan tujuan pendaftaran adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah. Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah dan aturan pelaksanaannya diatur tentang proses peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, yang berakhir dengan terbitnya sertifikat. Oleh karena itu kekuatan sertifikat akan tergantung dari keabsahan perbuatan hukumnya. Masalah sengketa perkara tanah di Kabupaten Merauke disebabkan tidak memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditentukan, karena begitu kuatnya pengaruh pemerintahan orde baru dalam pengalihan hak atas tanah adat melalui penindasan,

intimidasi dan lembaga peradilan. Kasus sengketa perkara tanah jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat yang terjadi di kabupaten Merauke tersebut, memberikan gambaran awal saat Penulis melakukan penelitian dengan judul “Analisis Sosio-Yuridis Hak Ulayat dengan pelepasan adat sebagai syarat pendaftaran tanah pada Pada Suku Marind di Kabupaten Merauke”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, inti dari permasalahan yang menjadi titik tolak penelitian adalah apa akibat hukum jika terjadi penyimpangan dalam jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat dan bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap sengketa tanah ulayat yang sudah didaftarkan dan terbitnya sertifikat.

C. Metode Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Merauke dengan lokasi penelitian adalah di Panti asuhan, Pengadilan negeri Merauke dan Pengadilan Agama Merauke. Data yang diperlukan dalam penelitian ini dibagi kedalam dua jenis data adalah Data Primer adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan yang dilakukan dengan mengadakan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait sehubungan dengan penulisan ini.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan laporan, tulisan-tulisan, arsip, data instansi serta dokumen lain yang telah ada sebelumnya serta mempunyai hubungan erat dengan masalah yang dibahas dalam penulisan ini. Suatu karya ilmiah membutuhkan sarana untuk menentukan dan mengetahui lebih mendalam mengenai gejala-gejala tertentu yang terjadi dimasyarakat. Sebagai tindak lanjut dalam memperoleh data-data sebagaimana yang diharapkan, maka penulis melakukan teknik pengumpulan data yang berupa Studi Kepustakaan atau Penelitian Pustaka.

Dalam penelitian ini penulis memperoleh data dengan cara mengumpulkan dan membaca berbagai buku, majalah, koran dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas Studi Lapangan atau Penelitian Lapangan.

Dalam penelitian ini penulis mengadakan pengumpulan data dengan cara berinteraksi dengan objek yang diteliti. Dalam hal ini melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkompeten guna memperoleh data yang akurat.

Wawancara (interview), yaitu suatu cara untuk memperoleh data, dengan mengadakan tanya jawab dengan responden. Dalam interview ini dilakukan wawancara dengan pengurus panti asuhan dan pegawai pengadilan Negeri maupun pengadilan agama.

Dokumentasi, yaitu pencatatan terhadap data – data / dokumen tertentu dari suatu obyek yang ada, sehingga diperoleh data dan informasi yang realistik guna membahas permasalahan yang telah dirumuskan.

Observasi, yaitu pengamatan secara langsung terhadap suatu gejala yang nampak di lokasi penelitian yang berguna sebagai bahan kajian untuk dikaji dan dibahas sesuai dengan rujukan teori dan peraturan perundangan.

Data primer dan data sekunder yang telah terkumpul kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif dalam hal ini adalah suatu analisis yang mengkaji secara mendalam data yang ada kemudian digabungkan dengan data yang lain, lalu dipadukan dengan teori – teori yang mendukung dan selanjutnya ditarik kesimpulan.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Jika Terjadi Penyimpangan Dalam Jual Beli Tanah Hak Ulayat Dengan Pelepasan Adat

Proses Masyarakat hukum adat memiliki konsep yang berbeda tentang tanah. Namun umumnya mengakui bahwa tanah tidak hanya sebagai sebuah tempat, namun juga dianggap sebagai sebuah kesatuan ruang dimana mereka hidup dan berhubungan dengan makhluk lainnya. Pada umumnya, hukum adat adalah bagian hukum yang berasal dari adat istiadat yang tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat dengan ciri – ciri tertentu.

Tanah mempunyai arti yang sangat sakral, penting, mahal dan sangat berat untuk dilepaskan oleh suku Marind. Apabila berbicara tentang tanah masyarakat adat tidak boleh sembarang, tidak boleh mengambil keputusan sendiri karena semua terikat oleh aturan adat atau magis. Tanah bagi masyarakat adat berperan dalam memperkuat ikatan mereka dengan segala hal yang berada dipermukaan bumi. Tanah dalam struktur dasar antropologi dikalangan orang marind menyatu dengan manusia. Artinya, tanah dipandang sebagai rumah yang memberi kehidupan dan perlindungan.

Tanah juga adalah tempat tinggal arwah nenek moyang yang merupakan sumber kekuatan hidup manusia. Dari aspek budayanya tanah untuk suku Marind merupakan “Mama” yaitu ibu yang melahirkan, member makan, memelihara, mendidik, membesarkan sampai saat ini. karena itu bila manusia merusak alam, dengan sendirinya ia merusak dirinya sendiri. Tanah tidak bisa hanya semata-mata dinilai dengan uang atau apapun.

Pada zaman dahulu, masyarakat adat tidak boleh begitu saja memperjual belikan tanah, karena tanah merupakan warisan dari nenek moyang, dengan batas- batas yang telah ditentukan

pada setiap klen atau marga. Batas-batas tanah dapat berupa pohon sagu, pohon bambu, dan tanaman *wati*. Tanah tersebut ditempati oleh satu marga, ada juga yang ditempati secara bersama-sama oleh marga lain tetapi mereka tetap hidup rukun dan damai. Tanah dipergunakan untuk dimanfaatkan secara bersama – sama untuk dinikmati hasilnya oleh masyarakat adat di wilayah itu. Suku marind merupakan suku yang mempunyai nilai – nilai sosial yang sangat tinggi terhadap sesama anggota masyarakatnya maupun kepada pendatang yang menetap di daerah mereka. Pada zaman dahulu, masyarakat suku marind dapat memberikan tanah kepada masyarakat pendatang yang sudah dianggap keluarga, mereka hidup berdampingan secara damai. Berdasarkan hasil penelitian penulis, sampai sekarang masih ada masyarakat yang memberikan tanahnya kepada pendatang yang mempunyai hubungan kedekatan secara kekeluargaan dengan mereka. Menurut Yohanes anggota LMA bahwa seiring perkembangan zaman, masyarakat adat mulai mengenal pelepasan tanah adat yang sebut dengan nama adatnya yaitu “*makan ahoo kasi* “ atau dikenal dengan sebutan “ *ahoo*”.¹ Pada zaman dahulu pelepasan adat dilakukan tidak secara tertulis dan tidak dengan uang melainkan melalui sistem tukar menukar. Sistem tukar menukar yang dimaksudkan disini yaitu menukar tanah dengan tanah antara masyarakat adat dan menukar tanah dengan barang dengan pendatang yang bukan masyarakat adat. Sebagai salah satu suku yang mendiami wilayah di Kabupaten Merauke, suku Marind merupakan penduduk asli Kota Merauke. Suku Marind merupakan kaum peramu yang mengelolah pangan mereka dari alam, mereka mengambil hasil hutan, bercocok tanam, berburu, dan menangkap ikan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari hari.

Menurut Mathius Mahuze, (Masyarakat adat Marga Mahuze bahwa Suku Marind mempunyai mitos tentang nenek moyang atau asal usul leluhur pertama orang Marind. Menurut Suku Marind, nenek moyang mereka berasal dari roh yang menjelma menjadi manusia yang dinamakan “ *dema*”.²

Dema adalah Dema adalah suatu makhluk jaman purbakala, yang bersama makhluk lainnya telah menjadi dunia dan tata dunia ini, tetapi yang kemudian tidak memiliki pengaruh lagi atas dunia ini. Setiap dema ini sekarang memiliki totem, yaitu suatu cara istimewa diduga berhubungan dengan suatu dema yang tertentu dan dengan klen tertentu.

Pada mulanya, terdapat dua *Dema* yakni *Nugog* atau bumi yang dipercaya sebagai ibu/perempuan. *Dema* yang kedua adalah *Dinadin* atau langit yang adalah pria/suami. Kedua

¹ Hasil Wawancara di Lapangan Pada Tanggal 25 Mei 2016

² Hasil Wawancara di Lapangan Pada Tanggal 25 Mei 2016

Dema ini memiliki dua orang anak yakni *Geb* dan *Sami*. Kedua anak ini merupakan nenek moyang/leluhur pertama orang Marind. *Geb* (klen kelapa) mewakili daerah pantai sedangkan *Sami* (klen sagu) mewakili daerah pedalaman. Walaupun keduanya mewakili daerah yang berbeda namun mereka harus saling membantu satu sama lain.

Selanjutnya menurut Mathius Mahuze, Sejak hadirnya *dema* pertama, dapat dilihat bahwa orang Marind memiliki kesatuan yang erat dan tak tergantikan. Suku *Geb* yang mewakili daerah pantai serta Suku *Sami* yang mewakili daerah pedalaman berasal dari satu keturunan. Untuk itu, orang Marind tidak pernah membedakan eksistensinya sebagai orang pantai dan pedalaman. Semuanya adalah orang Marind yang adalah animha (manusia sejati). Mereka memiliki relasi kekeluargaan yang besar dan saling membantu. Untuk itu, manusia Marind tidak bisa hidup dengan terlepas dari alam.³

Manusia Marind dan alam adalah suatu kesatuan. Manusia Marind hidup bersama alam dan terlibat di dalam alam demi kebahagiaan bersama. Manusia Marind hidup karena alam dan untuk itu, ia wajib menjaga dan memelihara alam yang telah menyempurnakan dan menjadikannya seperti yang ada sekarang ini.

Berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh Suku Marind, maka setiap orang tidak boleh serta merta mengakui dan mengambil hak milik apalagi melepaskan tanah kepada orang lain yang bukan haknya dan tanpa persetujuan ketua adat karena itu akan mendapatkan sanksi yaitu mati. Sanksi ini dilakukan secara magis oleh ketua adat dan menjadi keputusan bersama oleh masyarakat adat. Oleh karena itu pada Suku Marind yang mengenal sistem Parental yaitu apabila menjelang kematian maka setiap kepala keluarga akan memberitahukan kepada ahli warisnya tentang tanah-tanah yang sudah dilepaskan dan tanah yang masih menjadi hak milik mereka. Tanah merupakan pengikatan adat yang sangat penting bagi Suku Marind.

Selanjutnya Ketua LMA, menjelaskan pelepasan tanah adat dilakukan melalui ritual adat. Ritual adat ini mempunyai tata cara adat dengan beberapa tahapan yaitu :⁴

1. Harus ada kesepakatan.

Kesepakatan ini berupa musyawarah yang dilakukan oleh masyarakat adat. Musyawarah ini diikuti oleh utusan-utusan dari suku Marind, yang dipimpin oleh ketua adat agar mereka semua tahu bahwa dalam suatu wilayah ada tanah yang sudah dijual atau dilepaskan. Pada zaman dulu ketua ada mengirim tali-tali adat sebagai utusan dalam musyawarah apabila

³ Hasil Wawancara di Lapangan Pada Tanggal 25 Mei 2016

⁴ Hasil Wawancara di Lapangan Pada Tanggal 25 Mei 2016

tidak bisa hadir. Musyawarah adat atau rapat adat dilakukan dengan cara ketua adat duduk di tanah yang beralaskan tikar, duduk diatas tanah karena berbicara tentang tanah. Hal ini dilakukan sehari-hari sampai mendapat persetujuan semua pihak.

2. Melakukan upacara Gatzi.

Setelah pelepasan tanah telah disetujui maka semua masyarakat adat dan ketua adat melakukan upacara yang berupa tarian dan bermain alat yang bernama gatzi. Mereka menari sampai pagi dengan bersuka ria bersama seluruh anggota keluarga dan kerabat.

3. Melakukan pemotongan Babi.

Setelah melakukan upaya gatzi semalam suntuk maka pihak yang ingin melepaskan tanahnya mengumpulkan babi yang akan dipotong, kemudian memotong kepala babi dan meneteskannya pada batas-batas tanah yang akan dilepaskan, kemudian semua masyarakat adat yang mengikuti upacara Gatzi menjadi saksi atas pelepasan tanah tersebut dengan demikian telah sah hak milik atas tanah berpindah ke orang lain. Hal ini sama halnya dengan asas publisitas pada tanah, yang mempunyai tujuan yang sama yaitu untuk memberitahu status kepemilikan tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman diwaktu yang akan datang.

4. Pembagian babi kepada masyarakat adat.

Setelah melakukan pemotongan maka babi tersebut dibagikan kepada seluruh anggota masyarakat secara adil, karena kebersamaan sangat dijunjung tinggi oleh suku Marind.

Demikianlah tata cara pelepasan tanah adat menurut suku Marind, dan sampai sekarang tata cara adat masih dilakukan secara turun temurun hanya saja pada zaman sekarang pelepasan adat telah bernilai materi dan bernilai uang, apabila ada berter maka semuanya tetap dinilai dengan uang. Hal ini dengan adanya jual beli yang dilakukan kepada orang lain diluar masyarakat adatnya.

Hasil penelitian menunjukan bahwa jika terjadi penyimpangan dalam jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat maka proses penyelesaiannya akan dikembalikan ke Lembaga masyarakat adat untuk diselesaikan dengan memanggil pihak- pihak yang bersengketa kemudian membantu memediasikan para pihak pihak tersebut untuk mendapatkan suatu keputusan adat yang akan dipatuhi oleh kedua belah pihak.

Menurut penulis untuk dapat meminimalisir terjadinya sengketa jual beli tanah hak ulayat maka masyarakat adat dalam hal ini lembaga masyarakat adat perwakilan masing-masing kampung yaitu kepala adat sebaiknya mempunyai sebuah peta data yang menggambarkan batas – batas wilayah dari suatu kampung menyangkut wilayah tanah hak ulayat dan dilengkapi

dengan pengarsipan yang tersistematis dimulai dari lingkup yang terkecil yaitu di kampung oleh ketua adat. Sehingga tidak lagi terjadi tumpang tindih penjualan tanah hak ulayat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jika terjadi penyimpangan dalam jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat maka proses penyelesaiannya akan dikembalikan ke Lembaga masyarakat adat untuk diselesaikan dengan memanggil pihak- pihak yang bersengketa kemudian membantu memediasikan para pihak pihak tersebut untuk mendapatkan suatu keputusan adat yang akan dipatuhi oleh kedua belah pihak.

B. Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tanah Hak Ulayat Yang Sudah Didaftarkan Dan Terbit Sertifikatnya

Tanah merupakan sesuatu yang vital bagi pertumbuhan kehidupan dan perkembangan suatu daerah dan atau masyarakat dan juga bagi negara sebagai penyelenggara tertinggi sumber penghidupan dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan Nasional. Negara kemudian mengatur keberuntukan bagi sekalian orang dalam hal ini rakyat agar dapat dinikmati bersama – sama sebab tanah bersifat sosial sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.

Pada Pasal 3 UUPA menegaskan tentang pelaksanaan hak ulayat dan hak- hak yang serupa itu dari masyarakat- masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Sebagai landasan pokok hukumnya yang mengatur kekayaannya tersebut melalui suatu perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) dan juga dalam Undang – Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria yang telah dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Guna mencapai tujuan tersebut maka dibuat suatu landasan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 18 UUPA. Dalam pasal 18 UUPA ini pula ditekankan tentang pencabutan hak atas tanah dan dengan memperhatikan ganti rugi atas tanah yang haknya dicabut tersebut. Kemudian sebagai peraturan pelaksanaannya diatur dalam Undang – Undang Pencabupatan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda – Benda yang Ada Diatasnya Nomor 20 Tahun 1961 dan kemudian dilengkapi dengan peraturan pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya dan kemudian sebagai aturan pelaksanaannya tertib Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksana Pencabutan Hak- hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada Diatasnya.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas

tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan / hak.⁵

Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat. Dalam filosofi adat, hak dipahami sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Dalam masyarakat adat Merauke yang masih sangat dipengaruhi oleh hukum adat, kepala adat sebagai pimpinan dari suatu marga yang ada di kabupaten Merauke mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan aturan – aturan pelepasan tanah adat yang ada pada masyarakat Merauke.

Adapun aktivitas kepala adat dapat dibagi dalam 3 bagian yaitu :

1. Tindakan mengenai urusan tanah berhubung dengan adanya pertalian erat antara tanah persekutuan (golongan manusia) yang menguasai tanah itu.
2. Penyelesaian hukum sebagai usaha untuk mencegah adanya pelanggaran hukum (*Preventieve Rechtszorg*) supaya hukum dapat berjalan sebagaimana mestinya.
3. Menyelenggarakan hukum sebagai pembetulan hukum setelah hukum itu dilanggar (*Repressive Rechtszorg*).
 - a. Pendaftaran dengan Alas Hak Surat pelepasan adat merupakan pendaftaran pertama kali sebagai permohonan baru atau pemohon.
 - b. Informasi pengembalian batas atas laporan masyarakat dan para pihak untuk mengembalikan batas tanah yang sebenarnya sesuai data tanah yang sebenarnya sesuai data fisik dan data yuridis.
 - c. Pemeriksaan data dilakukan dalam hal adanya Akta jual beli, Balik Nama, Hak Tanggungan, Roya.

Hasil penelitian menunjukkan banyaknya proses pendaftaran tanah pertama kali, sengketa tanah masalah pengembalian batas, transaksi jual beli tanah, sehingga pentingnya pendaftaran tanah sesuai proses mekanisme pendaftaran tanah yang benar dan sesuai hukum adat dan Peraturan Perundangan yang berlaku.

⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Tanah Wakaf*, Bandung: Mandar Maju. Hilman Hadikusumo: 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: PT. Citra Adytia, 2007.

Persyaratan proses pendaftaran tanah tergantung pada status hak tanah yang akan didaftarkan tersebut, sudah bersertifikat atau belum serta cara perolehan haknya. Pendaftaran hak ulayat didasari dengan pelepasan tanah ulayat. Dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan data pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan perubahan data pendaftaran tanah. Pengolahan kegiatan data pendaftaran tanah dan informasi merupakan faktor yang sangat strategis dalam pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah termasuk pemeliharaannya.

Penetapan /pengakuan dan penegasan oleh pejabat Tata Usaha Negara terhadap permohonan baru Tanah Hak Ulayat berdasarkan ketentuan hukum adat dan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Indroharto, “istilah penetapan tertulis terutama menunjuk kepada isi bukan kepada bentuk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah formalnya, seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya. Pernyataan tertulis itu diharuskan untuk memudahkan segi pembuktian.”⁶

Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Melihat kondisi dari kedua sistem publikasi yang dikenal dalam pendaftaran tanah itu timbul pertanyaan jaminan kepastian dan perlindungan hukum seperti apa yang diberikan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Sejak PP. No. 10 Tahun 1961 maupun PP. No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah di Indonesia memakai sistem pendaftaran hak yang ditandai dengan memakai buku tanah. Sistem pendaftaran hak biasanya menganut sistem publikasi positif, tetapi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia negara tidak menjamin secara mutlak bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah benar.

⁶ Indroharto, 2000, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hal 161

Agar jual beli dengan pelepasan adat sah jika pendaftaran tanah seperti diuraikan diatas dikenal dengan istilah *Recht Kadaster* yang diselenggarakan dengan tujuan menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada mereka yang tercantum namanya dalam buku tanah sebagai pemegang hak dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang merupakan salinan dari buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu. Ini berarti hal – hal yang diterangkan dalam buku tanah dan surat ukur tersebut mempunyai kekuatan hukum dan harus pendaftaran tanah sangat dibutuhkan dalam setiap tahap pengolahan, dari tahap perencanaan, pelaksanaan sampai tahap pengendalian.

Melihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, perlu diberikan batasan, jaminan kepastian dan perlindungan seperti apa yang diberikan pemerintah kepada mereka yang tercantum namanya dalam sertifikat sebagai pemilik tanah, dan jaminan itu benar-benar diterima oleh masyarakat dan lembaga peradilan sebagai jaminan yang diberikan oleh hukum.

Kegiatan pendaftaran tanah pada awal pembentukannya bisa merupakan kegiatan disamping untuk kepentingan *legal Cadastre* yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya juga bisa dipergunakan untuk kepentingan *fiscal cadastre* yaitu kegiatannya sama dan menyelenggarakan juga pemerintah, tetapi bukan Badan Pertanahan Nasional, bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah.

Pelepasan tanah adat sebagai syarat pendaftaran tanah pertama kali, dimana proses pendaftaran tanah kantor pertanahan kabupaten Merauke terhadap jual beli Hak ulayat berdasarkan pada surat pelepasan adat sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah. Pelepasan adat sebagai syarat mendapatkan penegasan hak / pengakuan hak dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan sistem hukum adat sangatlah berbeda dengan hukum barat secara umum pelaksanaan Jual beli dengan pelepasan adat yang seringkali terjadi di masyarakat adat Merauke dilakukan secara adat, yang ternyata telah memenuhi beberapa asas yakni :

- a. Dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sehingga memenuhi Asas konsensual yaitu persetujuan/ persesuaian dari si pembeli mengenai jumlah uang yang harus dibayarkan, waktu pembayaran, sedangkan dari penjual mengenai luas tanah, letak lokasi, batas-batas, aman dari sengketa. Apabila kesepakatan tersebut telah dipenuhi, biasanya dilanjutkan

dengan musyawarah adat dan panjer sebagai tanda jadi. Perbuatan jual beli secara adat seperti tersebut diatas jarang ditemukan dalam sistem hukum barat.

- b. *Reel Contract* ialah perjanjian yang nyata yaitu suatu perbuatan tunai yang dapat dilihat, namun tidak jarang pembayaran dilakukan dengan panjer, biasanya panjer tersebut tidak mengikat, sehubungan pada saat diberikan panjer telah terjadi perjanjian, maka bila terjadi wanprestasi yang dilakukan calon pembeli panjer tersebut akan hilang, sedangkan wanprestasi yang dilakukan calon penjual, maka ia harus mengembalikan lagi uang panjer dimaksud, biasanya dua kallipat.
- c. Terang tidak gelap, yaitu perbuatan jual beli yang dilakukan harus ada saksi baik orang-orang tua / tokoh masyarakat, Tetangga batas maupun kepala desa, Kepala Distrik yang dikuatkan kepala adat *Ondoafi* dengan surat pelepasan adat. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga perbuatan jual beli tersebut menjadi terang, karena diketahui para tokoh adat dan dari pihak pemerintah.

Berdasarkan aturan yang dilakukan oleh masyarakat adat yang seharusnya dijalankan, didalam prakteknya terkadang melenceng dari aturan yang telah disepakati oleh tokoh- tokoh adat yang ada, perihal batas-batas kepemilikan hak atas tanah yang akan diproses pelepasannya terkadang tidak mendapat kejelasan sehingga kepastian hukum yang diberikan kepada calon pembeli sangatlah lemah, dan menjadikan sengketa dikemudian hari.

Adapun syarat pendaftaran Tanah pertama kali terhadap pemohon hak baru dari tanah Hak ulayat sebagai berikut :

- a. Surat keterangan pelepasan adat.
- b. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon.
- c. Akta jual beli dari PPAT.
- d. Foto copy KTP pemohon yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan tentang penguasaan dan perihal selalu yuridis tanah belum bersertipikat.
- f. Penelitian dari Kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai Batasb atas tanah dan penetapan batas tanah.
- g. Berita acara pengesahan pengumuman. h. Data fisik dan data yuridis.
- h. Peta bidang tanah.
- i. Kwintansi jual beli tanah hak ulayat.
- j. Kwintansi biaya pendaftaran tanah sesuai surat perintah setor (SPS) kepada kas negara.

Proses penyelesaian hukum terhadap sengketa tanah hak ulayat yang sudah didaftarkan dan telah terbit sertifikatnya yaitu dilakukan melalui mediasi yang diadakan di kantor pertanahan. Jika tidak mencapai suatu keputusan maka akan ditempuh jalur hukum atau litigasi untuk mendapatkan suatu kepastian hukum.⁷

Selain itu untuk menghindari terjadinya double sertifikat atas tanah yang sama maka hal utama yang harus dilakukan yaitu dengan mempunyai denah awal dari tanah dimaksud disamping itu surat pelepasan yang asli dari tujuh marga dengan tanda tangan basah dan asli, sehingga proses pengecekan lebih mudah dan pasti.⁸

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian hukum terhadap sengketa tanah hak ulayat yang sudah didaftarkan dan telah terbit sertifikatnya maka akan diselesaikan melalui mediasi yang dilakukan di kantor badan Pertanahan Nasional dan Ketua Badan Pertanahan nasional yang akan menjadi mediator atau seseorang yang ditunjuk untuk memfasilitasi proses mediasi tersebut. Jika tidak mendapatkan suatu keputusan maka akan dilanjutkan ke proses hukum.

KESIMPULAN

Jika terjadi penyimpangan dalam jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan adat maka akan dibicarakan oleh para pihak yang bersengketa atau yang bermasalah. Dari konflik – konflik tanah antara pelepasan tanah masyarakat adat selalu diselesaikan dengan mediasi yang diakomodir oleh pemerintah dan Lembaga Masyarakat Adat tidak pernah diteruskan di pengadilan. Sedangkan jika terjadi sengketa tanah Hak Ulayat yang sudah didaftarkan dan terbit sertifikat maka akan dilakukan penyelesaian melalui mediasi dan dilakukan di kantor pertanahan oleh kedua belah pihak yang bersengketa dan kepala kantor pertanahan yang akan menjadi mediator, Namun jika tidak mendapatkan solusi atau suatu keputusan maka akan ditempuh melalui jalur litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A Bazar Harahap, 2007, *Posisi Tanah Ulayat Menurut Hukum Nasional*, Jakarta: CV. Yani's

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-11, Jakarta: Djambatan

Indroharto, 2000, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan

⁷ Hasil Wawancara di Lapangan Pada Tanggal 25 Mei 2016

Herman Hermit, 2007, *Cara Memperoleh Tanah Wakaf*, Bandung: Mandar Maju. Hilman Hadikusumo: 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: PT. Citra Adytia