

# **KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH ADAT DENGAN PELEPASAN ADAT (STUDI DI KOTA JAYAPURA)**

Oleh : Muhammad Amin Tomu

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang

Jl. MT Haryono 193 Malang

## **Abstrak**

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kepastian hukum jual beli tanah adat dengan pelepasan adat di kota jayapura dalam proses perkembangannya semakin membaik, dengan regulasi yang dikeluarkan oleh Pemda Papua, pada dasarnya seseorang yang sudah memiliki surat pelepasan adat mereka memiliki perlindungan hukum yang lebih terjamin daripada orang yang tidak memiliki bukti surat pelepasan adat, dan surat pelepasan adat merupakan bukti terkuat dalam jual beli tanah adat dengan pelepasan adat di Kota Jayapura.

Kata Kunci :jual beli tanah adat, pelepasan adat, surat bukti pelepasan adat, perlindungan hukum, ondoafi, masyarakat adat.

## **Abstract**

*The results of this study indicate that legal certainty sale and purchase of customary land with the release of customs in the city of Jayapura in its development process is getting better, with the regulations issued by the Government of Papua, basically someone who already has a release of their customary legal protection is more secure than those who do not have evidence of customary release letter, and the letter of the customary release of the strongest evidence in customary land purchase with the customary release in Jayapura.*

*Keywords: Buy Sell Indigenous Lands, Indigenous release, Proof of Indigenous release, Legal Protection, Ondoafi, Indigenous Peoples.*

## **PENDAHULUAN**

Semakin hari kebutuhan masyarakat akan lahan atau tanah yang kosong semakin meningkat, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya dikarenakan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia yang begitu pesat dan banyaknya kebutuhan lahan untuk membangun perumahan ataupun membangun tempat usaha. Kebutuhan masyarakat akan tanah yang semakin meningkat menyebabkan semakin sempitnya lahan bebas sehingga hal tersebut mendorong terjadinya jual beli tanah ulayat atau tanah adat oleh masyarakat adat, seperti yang terjadi pada masyarakat di Kota Jayapura.

Kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan kosong di perkirakan akan terus bertambah pesat dikarenakan Indonesia merupakan Negara berkembang yang sedang membangun di berbagai bidang yang dapat membantu Indonesia menjadi Negara maju, pembangunan tersebut tidak hanya terjadi pada kota-kota di pulau jawa tetapi juga meluas ke pulau papua salah satunya kota Jayapura yang masih terdapat begitu banyak tanah ulayat atau tanah adat, sehingga jual beli tanah ulayat atau tanah adat dengan pelepasan adat di kota Jayapura semakin banyak terjadi dan membuat tanah ulayat atau tanah adat di kota Jayapura semakin hari luasnya semakin berkurang. Hal ini disebabkan karena masyarakat adat di kota Jayapura pernah menyatakan bahwa semua tanah di kota Jayapura merupakan tanah ulayat atau tanah adat sehingga bebas diperjualbelikan asal yang bersangkutan dapat menyelenggarakan tradisi masyarakat papua yaitu "Pelepasan Adat" agar tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya.

Keberadaan tanah ulayat atau tanah adat ini sendiri di latar belakang oleh adanya pembukaan tanah (pembukaan hutan) oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin langsung oleh ketua adat yang akan menimbulkan adanya lidah tanah (Aansbbling). Selain itu latar belakang adanya tanah ulayat atau tanah adat ini juga didasari oleh ketetapan pemerintah dikarenakan keberadaan masyarakat adat sudah ada sejak lama mendiami, menjaga dan merawat tanah di daerah itu, sehingga pemerintah memberikan hak atas tanah tersebut menjadi hak tanah ulayat atau hak tanah adat. Pengakuan hak ulayat juga terdapat pada Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan "*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 di atur dalam undang-undang.*" Berdasarkan Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1960 "*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.*"

Pada dasarnya tanah ulayat atau tanah adat ini hanya dapat diperjualbelikan guna kepentingan Negara untuk pembangunan dan kepentingan sosial. Namun sayangnya semakin berkembangnya suatu Negara kebutuhan akan tanah tidak semata-mata hanya dibutuhkan oleh pemerintah untuk pembangunan tetapi juga dibutuhkan oleh beberapa masyarakat untuk membangun tempat tinggal sehingga membuat beberapa masyarakat membeli tanah ulayat atau tanah adat di kota Jayapura.

Dikarenakan semakin banyaknya kebutuhan masyarakat akan tanah khususnya di kota Jayapura mengakibatkan kepala suku atau ketua adat ondoafi mempejualbelikan tanah ulayat atau tanah adat ini kepada masyarakat luas tanpa mempertimbangkan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan sendiri ataupun kepentingan bersama, asalkan dalam proses jual beli tanah ulayat atau tanah adat ini, mereka mau dan dapat melaksanakan syarat wajib dari kepala suku atau ketua adat ondoafi yaitu tradisi "Pelepasan Adat" sehingga tanah tersebut dapat berpindah kepemilikannya, akan tetapi jika orang tersebut tidak mampu melaksanakan tradisi "Pelepasan Adat", maka tanah ulayat atau tanah adat tersebut akan di jual kepada orang yang membutuhkan dan sanggup melaksanakan tradisi "Pelepasan Adat" meskipun orang sebelumnya sudah membayar harga tanah tersebut, jadi bisa dibilang jual beli tanah ulayat atau tanah adat di kota Jayapura baru akan beralih kepemilikannya apabila orang yang membeli tanah ulayat atau tanah adat ini dapat melaksanakan tradisi "Pelepasan Adat" yang merupakan syarat wajib dari kepala suku atau ketua adat ondoafi di wilayah tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian kali ini peneliti akan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, metode penelitian hukum yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk mengetahui penerapan/berlakunya atau bekerjanya hukum di masyarakat. Dengan penelitian ini maka diharapkan pihak pembeli dan pihak yang menjual tanah ulayat atau tanah adat, khususnya yang berada di Kota

Jayapura dapat mengetahui lebih jelas lagi mengenai syarat jual beli tanah ulayat atau tanah adat di Kota Jayapura, implementasi hukum yang berlaku yang berkaitan dengan jual beli tanah ulayat atau tanah adat, prosedurnya serta akibat hukum dari jual beli tanah ulayat atau tanah adat dan dapat mengetahui kesesuaian antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan sosialnya (kesesuaian antara law in books and law in action). Data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu: data primer dan data sekunder. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok orang maupun hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian benda. 5 Dengan kata lain penulis melakukan penelitian secara langsung ke lokasi penelitian, selanjutnya mengumpulkan data dengan metode observasi dan wawancara langsung. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). 6 Sumber data dari penelitian ini berasal dari buku, majalah, literature yang berkaitan dengan fokus penelitian.

## **PEMBAHASAN**

### **Proses Kepemilikan atau Terjadinya Hak Milik menurut Adat di Kota Jayapura**

Proses terjadinya Hak Milik menurut Adat di Kota Jayapura terjadi karena adanya jual beli yang dilakukan antara masyarakat yang tinggal di Kota Jayapura dengan masyarakat adat yang harus disaksikan secara langsung oleh Ketua Adat atau yang disebut dengan Ondoafi atas persetujuan dari tetua-tetua adat yang ada di Kota Jayapura. Banyak terjadinya jual beli tanah adat di Kota Jayapura dilatarbelakangi karena semakin banyak masyarakat pendatang yang datang ke Kota Jayapura baik dikarenakan alasan dinas pekerjaan, berdagang atau pun alasan lainnya yang pada akhirnya membuat mereka ingin menetap dan memiliki lahan untuk tinggal maupun sebagai tempat usaha di Kota Jayapura. Adapun proses terjadinya Hak Milik atas Tanah Adat di Kota Jayapura adalah sebagai berikut :

Terjadinya pertemuan antara pembeli dan masyarakat adat yang mempunyai tanah adat yang akan diperjualbelikan. Adanya akad jual beli antara pembeli dan masyarakat adat yang mempunyai tanah adat yang akan diperjualbelikan dengan disaksikan oleh Ketua Adat atau Ondoafi, para tetua adat dan Ketua RT atau RW setempat.

Adanya penyerahan sejumlah uang sebagai tanda pelunasan pembayaran tanah adat dari pembeli kepada masyarakat adat yang menjual tanahnya. Adanya proses pelaksanaan ritual upacara pelepasan adat yang dipimpin secara langsung oleh Ketua Adat atau Ondoafi beserta para tetua adat yang dihadiri oleh pembeli dan seluruh masyarakat adat setempat, selanjutnya adanya penyerahan surat pelepasan adat dari Ketua Adat atau Ondoafi kepada pembeli.

### **Proses Jual Beli Tanah Ulayat menurut Adat di Kota Jayapura**

Proses Pelaksanaan Jual Beli tanah hak ulayat menurut hukum adat yang ada di Kota Jayapura dilaksanakan sesuai dengan peraturan hukum adat masing-masing wilayah akan tetapi secara garis besar pelaksanaannya dilakukan dengan cara:

Pembeli mencari tanah yang ingin dibeli dan mencari tau persekutuan hukum adat atau suku yang memiliki hak atas tanah yang ingin dibelinya. Pembeli mendatangi

persekutuan hukum adat atau suku dan mengutarakan maksud dan tujuannya yaitu ingin membeli tanah milik persekutuan masyarakat adat tersebut

Pembeli melakukan musyawarah dengan kepala suku atau ondoafi yang berwenang atas tanah tersebut dengan di saksikan oleh ketua RT atau RW setempat, masyarakat hukum adat itu sendiri serta tokoh-tokoh adat

Pembeli melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada masyarakat adat, pembayaran dilaksanakan secara tunai dan terang serta pembayarannya bisa secara penuh atau bisa juga dibayarkan uang panjer terlebih dahulu dengan jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak untuk selanjutnya harus dilakukan pelunasan.

Proses ritual adat yang dilakukan oleh seluruh masyarakat persekutuan adat dan dipimpin langsung oleh Ketua Adat beserta tetua-tetua adat dan dihadiri oleh seluruh masyarakat adat dan juga pembeli.

Putusan musyawarah adat yang dibuat langsung oleh ondoafi dan di tandatangani oleh ondoafi serta di saksikan oleh para saksi dan tokoh-tokoh adat Ondoafi menyerahkan bukti surat pelepasan adat kepada pembeli. Ketua RT atau RW setempat membuat surat keterangan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari, hal ini disampaikan langsung oleh Ondoafi.

Dalam proses jual beli tanah ulayat di Kota Jayapura pembeli akan menerima yang namanya surat Pelepasan Adat yang mana surat tersebut dapat dijadikan bukti apabila terdapat sengketa di kemudian hari, akan tetapi seperti yang di katakan oleh Bapak Dodof Makanuay akan lebih baik apabila tanah yang sudah di beli tersebut langsung di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Jayapura dengan membawa surat pelepasan adat beserta syarat-syarat yang dibutuhkan untuk mengurus administrasi sehingga bisa mendapat kepastian dan juga perlindungan hukum.

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 di Kota Jayapura dilakukan secara adat, yang ternyata telah memenuhi beberapa asas yakni:

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.

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 kali lipat

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.

### **Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Ulayat di Kota Jayapura**

Setelah semua transaksi yang dilakukan oleh pembeli dan juga masyarakat adat selesai dan pembeli telah mendapat surat pelepasan adat dari Ketua Adat atau Ondoafi, pembeli dapat melakukan pendaftaran tanah pada tanah yang sudah dibeli dari masyarakat adat ke kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di Kota Jayapura agar pembeli bisa mendapatkan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum atas Hak Milik akan tanah tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah, pembeli dapat mengikuti prosedur pendaftaran tanah yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di kota jayapura. Di dalam pendaftaran tanah, kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura mengikuti proses pendaftaran tanah yang ada pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dimana proses tersebut di mulai dari:

Pemohon datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional bagian loket pelayanan dan menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Bagian loket pelayanan akan menerima dan memeriksa dokumen permohonan yang di ajukan pemohon

Apabila dokumen sudah lengkap maka pemohon akan langsung diarahkan menuju ke loket pembayaran untuk melakukan pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan tanah, dan pendaftaran hak

Setelah semua dokumen lengkap dan biaya administrasi lunas, bagian proses layanan akan melakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah dari pemohon dengan catatan pemohon harus hadir dalam proses tersebut

Setelah itu bagian proses layanan akan melakukan pengumuman serta pembukuan hak dan penerbitan sertifikat tanah

Setelah sertifikat sudah selesai dibuat, bagian loket pelayanan akan menyerahkan sertifikat kepada pemohon, hal ini sesuai dengan hasil wawancara saya dengan salah satu staff BPN,

“Kalau untuk pendaftaran tanah di Kota Jayapura seluruh prosedurnya sudah mengikuti proses pendaftaran tanah yang ada pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cuma yang membedakan itu status kepemilikan tanah apabila status tanah tersebut masih tanah ulayat dalam persyaratannya wajib melampirkan surat pelepasan adat yang dibuat langsung oleh ondoafi”.<sup>1</sup>

### **PENUTUP**

Dalam proses pendaftaran tanah, pembeli dapat mengikuti prosedur pendaftaran tanah yang ada pada kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di kota jayapura. Di dalam pendaftaran tanah, kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura mengikuti proses pendaftaran tanah yang ada pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bahar Tuhareha, (Jayapura, 4 April 2019), pukul 11.30

Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dimana proses tersebut di mulai dari:

Pemohon datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional bagian loket pelayanan dan menyerahkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pendaftaran tanah Bagian loket pelayanan akan menerima dan memeriksa dokumen permohonan yang di ajukan pemohon

Apabila dokumen sudah lengkap maka pemohon akan langsung diarahkan menuju ke loket pembayaran untuk melakukan pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan tanah, dan pendaftaran hak

Setelah semua dokumen lengkap dan biaya administrasi lunas, bagian proses layanan akan melakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah dari pemohon dengan catatan pemohon harus hadir dalam proses tersebut

Setelah itu bagian proses layanan akan melakukan pengumuman serta pembukuan hak dan penerbitan sertifikat tanah. Setelah sertifikat sudah selesai dibuat, bagian loket pelayanan akan menyerahkan sertifikat kepada pemohon, hal ini sesuai dengan hasil wawancara saya dengan salah satu staff BPN,

“Kalau untuk pendaftaran tanah di Kota Jayapura seluruh prosedurnya sudah mengikuti proses pendaftaran tanah yang ada pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, cuma yang membedakan itu status kepemilikan tanah apabila status tanah tersebut masih tanah ulayat dalam persyaratannya wajib melampirkan surat pelepasan adat yang dibuat langsung oleh ondoafi”.<sup>2</sup>

## **DAFTAR PUSTAKA**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Dasar 1945  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Bahar Tuhareha, (Jayapura, 4 April 2019), pukul 11.30