

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Suku Sentani Di Kabupaten Jayapura

Karel V. H. Baransano

Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua-Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received November 01, 2024

Revised November 20, 2024

Accepted November 25, 2024

Available online December 05, 2024

Kata Kunci

Jual Beli, Tanah Adat, Masyarakat Hukum Adat, Suku Sentani Kabupaten Jayapura.

Keywords

Buying and Selling, Customary Land, Customary Law Community, Sentani Tribe, Jayapura Regency.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yuridis empiris yaitu merupakan penelitian lapangan dengan mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura harus mendapat persetujuan dari Ondoafi/Ketua Adat yang berwenang atas tanah tersebut, dan dihadiri oleh para saksi yaitu para masyarakat adat, selain itu perjanjian jual beli tersebut harus disahkan oleh Dewan Adat Suku Sentani, yang mana memiliki fungsi yaitu menggelar persidangan adat untuk mengambil keputusan berdasarkan musyawarah dengan cara negosiasi, dan mediasi. Putusan yang diambil oleh Dewan Adat harus dipatuhi oleh para pihak yang bersangkutan dan atas dasar pemerintahan adat yang sesuai dengan hukum adat. Sedangkan perlindungan hukum

terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura yaitu para pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa sebagai saksi bahwa telah terjadi jual beli, selain itu juga tanah tersebut langsung didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membawa surat pelepasan adat dan syarat-syarat lainnya yang dibutuhkan untuk kepentingan administratif agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

ABSTRACT

This study aims to determine the sale and purchase of customary land rights in the Sentani Tribe customary law community in Jayapura Regency and to determine the legal protection for buyers in the sale and purchase of customary land rights in the Sentani Tribe customary law community in Jayapura Regency. The method used in this study is empirical juridical, empirical juridical is a field research by identifying and conceptualizing law as a real and functional social institution in a real life system. The results of this study reveal that the sale and purchase of customary land rights in the Sentani Tribe customary law community in Jayapura Regency must obtain approval from the Ondoafi/Customary Leader who has authority over the land, and be attended by witnesses, namely the indigenous people, in addition the sale and purchase agreement must be ratified by the Sentani Tribe Customary Council, which has the function of holding customary trials to make decisions based on deliberation by means of negotiation and mediation. The decisions taken by the Customary Council must be obeyed by the parties concerned and on the basis of customary governance in accordance with customary law. Meanwhile, legal protection for buyers in the sale and purchase of customary land rights in the Sentani Tribe customary law community in Jayapura Regency, namely the parties concerned, both the seller and the buyer, come to the Village or Sub-district Office to make an agreement to measure the land to be sold and the Village Head or Sub-district Head and village officials as witnesses that the sale and purchase has taken place, in addition, the land is immediately registered with the National Land Agency by bringing a customary release letter and other requirements needed for administrative purposes in order to obtain legal certainty and legal protection.

1. PENDAHULUAN

Tanah sangat penting dalam kehidupan manusia, karena kehidupan manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan pula oleh

tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.¹ Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan hidup tentram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.²

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".³

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun-temurun disini diartikan sebagai hak yang bisa diturunkan kepada ahli waris, terkuat dalam hubungannya dengan hak atas tanah yang lain, dan terpenuh dalam hal kewenangan yang dimiliki pemegang haknya. Menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA salah satu hak atas tanah yang diakui adalah hak milik.

Hukum adat adalah hukum yang terbentuk oleh pola kejiwaan dan struktur berpikir masyarakat adat yang diwariskan turun-temurun secara tradisional. Struktur berpikir yang mendasari terbentuknya norma hukum adat berbeda satu daerah dengan daerah lain. Struktur berpikir dalam pembentukan norma hukum adat dinamakan "kearifan lokal" (*indigenius knowledge*) menjadi ciri khas dari suatu hukum yang diberlakukan pada masyarakat adat di wilayah tertentu. Hukum adat adalah hukum asli bangsa Indonesia karena jiwa dan pola pembentukannya disesuaikan dengan kebudayaan masyarakat Indonesia. Menurut Soepomo,⁴ keunikan disebabkan oleh karena keanekaragaman penduduk dan keseragaman tidak perlu didasarkan pada sistem hukum barat.

Hak atas tanah oleh masyarakat adat dikenal sebagai "*Hak Ulayat*", yaitu suatu hak yang dipunyai atau melekat pada masyarakat adat karena hukum dan budayanya, yang memberi wewenang kepadanya untuk menguasai seluruh tanah atau yang disebut "*Tanah Ulayat*" yang berada dalam kekuasaannya untuk dimanfaatkan sesuai fungsinya bagi kelangsungan hidup masyarakat adat.

Tanah Adat milik masyarakat adat diatur dalam hukum adat mereka masing-masing. Bagi masyarakat adat, tanah merupakan sesuatu yang sangat berharga dan harus dipertahankan oleh masyarakat adatnya karena tanah adat adalah tanah warisan para leluhur mereka. Tanah Adat merupakan tanah milik dari kesatuan masyarakat hukum Adat. Sistem kepemilikan tanah menurut hukum adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi dengan cara membuka hutan, mewaris tanah, menerima tanah karena pemberian, penukaran atau hibah, daluwarsa/verjaring.⁵

Masyarakat hukum adat memiliki hak atas tanah yakni hak ulayat sebagai seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang

¹ G.Kartasapoetra, Hukum Tanah, PT. Bhineka Cipta, Jakarta, 1991, h.1

² Ibid, h. 1

³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2002, h.

⁴ Soepomo, Bab-bab tentang Hukum Adat, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1993, h. 10.

⁵ Sudiyat, Iman, Hak Adat Sketsa Azas, liberty, Yogyakarta, 1981, h. 3.

terletak dalam lingkungan wilayahnya sebagai pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Tanah di Kabupaten Sentani sebagian besar adalah tanah hak ulayat yang dikuasai oleh masyarakat adat, juga tidak lepas dari pengaruh mobilitas perkembangan zaman serta faktor demografi dan ekonomi yang semakin meningkat.

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

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

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

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

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

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hukum Hak Atas Tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.⁶ Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

- 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.

⁶ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, h..67.

Menurut Pasal 20 UUPA ayat (1) Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sedangkan ayat (2) bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Masyarakat Hukum adat tidak dapat dipisahkan dari bangsa Indonesia dan merupakan bagian terpenting di Indonesia yang menunjukkan identitas bangsa Indonesia, keberadaan masyarakat hukum adat tidak dapat dipungkiri keadaannya sejak dahulu hingga saat ini.

Ada beragam istilah yang digunakan, bahkan di dalam peraturan perundang-undangan pun digunakan berbagai istilah untuk merujuk sesuatu yang sama atau yang hampir sama itu. Mulai dari istilah masyarakat adat, masyarakat hukum adat, kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat tradisional, komunitas adat terpencil, masyarakat adat yang terpencil, sampai pada istilah desa atau nama lainnya.

Menurut Philipus M Hadjon,⁷ mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Sedangkan Setiono,⁸ mengemukakan bahwa perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga hal tersebut memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

- a) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.
- b) Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain.

Jual beli merupakan kegiatan yang berlaku didunia ekonomi dan perdagangan dalam bidang ekonomi dan usaha, jual beli dianggap sebagai bagian terpenting dalam sebuah aktivitas usaha karena langsung berhubungan dengan konsumen, sedangkan secara terminologi, jual beli dimaknai sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.⁹ Jual beli adalah sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya, sebenarnya jual beli adalah merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya tetapi dipakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya, masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli, penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.¹⁰

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan empiris, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku, menelaah struktur-struktur rasional, sistem-sistem hukum yang berlaku serta melakukan penelitian lapangan dengan mengidentifikasi dan

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. PT Bina Ilmu. Surabaya, 1987, hlm, 25.

⁸ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum). Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret*. Surakarta, 2004, hlm 3.

⁹ Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011, h. 3

¹⁰ Ibid

mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.¹¹

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Suku Sentani.

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

Dalam UUPA sendiri pengertian jual beli tanah hanya disebut dalam pasal 26 yakni menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak ada yang menyebutkan jual beli tetapi disebut sebagai dialihkan, artinya menunjukkan perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain baik melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun hanya disebutkan dialihkan termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang diakibatkan jual beli. Walaupun pengertian jual beli tidak diterangkan secara jelas tetapi mengingat pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita berasal dari hukum adat, yang artinya kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

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

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

Kedudukan hak ulayat tidak dapat dibilang sebagai hal yang baru, karena hak ulayat masyarakat hukum adat sudah ada sejak lama, bahkan sudah ada sebelum Indonesia merdeka dan bukan merupakan tanah Negara atau tanah yang dikuasai oleh Negara yang kemudian akan diberikan kepada masyarakat hukum adat. Terdapat banyak bukti-bukti hak tanah adat yang dahulu dikuasai oleh pemerintah Kolonial Belanda dan perusahaan-perusahaan asing milik pemerintah Kolonial Belanda yang kemudian diambil alih oleh Indonesia setelah kemerdekaannya dan menjadi tanah Negara, dari keterangan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa tanah ulayat tidak dapat dimasukkan dalam kriteria tanah Negara.¹²

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

Berdasarkan Peraturan Daerah Khusus provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2008 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah yang menyatakan bahwa pemerintah mengakui keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat serta hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah, maka berdasar keputusan Bupati dan Gubernur yang menetapkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih ada, maka dari itu pengelolaan hak ulayat masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2005, h. 24.

¹² Endi Purnomo, Pendaftaran Tanah HAK Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Indepth Publising, Bandar Lampung, 2014, h. 91.

sesuai dengan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Namun dalam Peraturan Daerah tersebut tidak dijelaskan mengenai pemindahan hak atas tanah adat melalui jual beli.

Di Sentani dikenal dengan yang namanya *Ondoafi*, Ondoafi adalah ketua adat sekaligus tuan tanah yang memiliki pengaruh besar pada tanah adatnya, mereka akan bertanggung jawab penuh dalam kelangsungan hidup masyarakat adatnya. Selain itu hak-hak secara khusus ini dapat dilihat dari adanya hak kepemilikan tanah adat yang diberikan dan diturunkan secara langsung kepada mereka dari nenek moyang mereka, Kepala adat dan para tetua adat yang dihormati dan diakui oleh para warganya, melakukan kegiatan sehari-hari sebagai pengemban tugas kewenangan masyarakat adat dan berkewajiban menegakkan hukum adatnya, sekaligus mengelola, mengatur kepemilikannya atau penguasaannya dan penggunaan tanah bersama tersebut.

Selain itu para Ondoafi juga bertanggung jawab pada marganya dalam hubungannya dengan adat istiadat, perkawinan, pendidikan dan bidang vital lainnya. Masyarakat adat Sentani menganut sistem kekerabatan patrilineal, hal ini yang menyebabkan kaum pria lah yang mempunyai hak-hak khusus, salah satu hak khusus tersebut yakni menjadi Ondoafi atau ketua adat.

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

Dalam kegiatan peralihan hak atas tanah, sering dijumpai dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli merupakan kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.¹³ Dalam praktik jual beli tanah pada masyarakat adat sentani, ada beberapa cara jual beli hak atas tanah yakni dengan cara jual beli tanah berdasarkan sistem hukum adat, yaitu dengan akta dibawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Persekutuan hukum adat, dihadapan (Notaris/PPAT), dengan cara lisan diketahui oleh para keluarga dan tetua adat. Ada beberapa faktor yang menyebabkan mengapa masyarakat adat sentani masih menggunakan cara lisan atau dengan akta dibawah tangan dalam perjanjian jual beli tanahnya, yaitu yang pertama adalah karena faktor sosial budaya yang mana sebagian besar masyarakat adat sentani masih patuh pada hukum adat mereka, yang kedua proses yang cepat, mudah dan berbiaya murah, dan menganggap bahwa telah sah apabila telah diketahui oleh para tetua adat.

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

¹³ Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, "Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli", Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2016, h. 5.

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

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

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

Ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai kewenangan masyarakat adat dalam hal ini pelepasan adat untuk kepentingan pembangunan, tertuang dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 Tentang Otonomi Khusus Provinsi Papua yang menegaskan bahwa mengakui hak kepemilikan masyarakat adat yang harus dilindungi dan dihormati. Untuk lebih memperjelas proses jual beli hak atas tanah adat dari masyarakat hukum adat sentani maka penulis melakukan wawancara dengan Bapak Anton Deda, Selaku Masyarakat Hukum Adat Sentani di Kabupaten Jayapura, hari Kamis, 17 oktober 2024, pukul 10.30 WIT, yaitu :

- a. Pembeli mencari tanah yang akan dibeli dan mencari persekutuan masyarakat hukum adat yang berhak atas tanah tersebut, lalu setelah menemukan pihak yang ingin menjualkan tanahnya maka pembeli mendatangnya dan mengutarakan maksud dan tujuan pembeli yaitu ingin membeli tanah tersebut. Setelah proses negosiasi antara penjual dan pembeli menemukan hasil maka penjual selaku masyarakat adat akan memanggil para persekutuan masyarakat adat beserta ketua adat/ondoafi dan melakukan musyawarah yang mana musyawarah tersebut harus dihadiri oleh para tetua adat dan masyarakat adat itu sendiri. Apabila ada salah satu ondoafi yang tidak hadir maka musyawarah tersebut dibatalkan. Dalam musyawarah tersebut biasanya ketua adat akan memastikan bahwa tanah tersebut benar milik penjual dan telah disetujui oleh para masyarakat adat yang berhak secara kolektif maupun individu atas tanah tersebut. Ketua adat/Ondoafi ini lah yang berhak untuk memutuskan bahwa tanah tersebut boleh dijual atau tidak. Setelah musyawarah selesai maka ondoafi akan mengeluarkan surat pernyataan pelepasan adat.
- b. Setelah terjadi transaksi jual beli maka kemudian pembeli akan menerima yang namanya surat pelepasan hak atas tanah adat, yang mana surat pelepasan adat ini dibuat langsung oleh ondoafi dan disaksikan langsung oleh para masyarakat adat dan para persekutuan masyarakat adat lainnya. pelepasan adat ini mempertegas beralihnya hak milik tanah dari penjual ke pembeli. Surat pelepasan adat ini dijadikan sebagai bukti telah beralihnya hak atas tanah tersebut agar menghindari konflik ke depannya. Surat pelepasan hak atas tanah adat yang ditandatangani oleh ondoafi/ketua adat itu dinilai sah karena ondoafi berperan sebagai pemerintahan kampung adat yang mana telah diatur dalam Pasal 15 Perda Jayapura Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Kampung Adat yang menyatakan bahwa ondoafi sebagai pemerintahan kampung adat yang diwariskan secara turun temurun sebagai fungsionaris pemerintahan adat, yang salah satu bidang fungsionarisnya adalah mengenai masyarakat

adat atas tanah dan sumber daya alam. Proses pengalihan hak atas tanah yang sah menurut hukum adat masyarakat sentani apabila dihadiri oleh lima kepala suku dan masyarakat adat dan hasil dari musyawarah itu membahas mengenai asal mula kepemilikan tanah tersebut dan memastikan pemilik tanah yang sah agar kedepannya tidak ada pengakuan yang tumpang tindih oleh suku lain yang mana hal tersebut dapat menimbulkan konflik.

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

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

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Suku Sentani

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap *Akta Otentik*.

Adapun upaya perlindungan yang dapat dilakukan oleh masing-masing pihak antara lain :

- a) Perlindungan terhadap pihak penjual, dalam hal ini penjual harus memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran harga atas obyek perjanjian dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, apabila pihak pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan pihak penjual tidak berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.
- b) Perlindungan bagi pihak pembeli, dalam hal ini terlebih dahulu harus pembeli memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Selain itu upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti yaitu :

- a. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa disini juga sebagai saksi.
- b. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
- c. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela.
- d. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

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

SIMPULAN

Jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura harus mendapat persetujuan dari Ondoafi/Ketua Adat yang berwenang atas tanah tersebut, dan dihadiri oleh para saksi yaitu para masyarakat adat, selain itu perjanjian jual beli tersebut harus disahkan oleh Dewan Adat Suku Sentani, yang mana memiliki fungsi yaitu menggelar persidangan adat untuk mengambil keputusan berdasarkan musyawarah dengan cara negosiasi, dan mediasi. Putusan yang diambil oleh Dewan Adat harus dipatuhi oleh para pihak yang bersangkutan dan atas dasar pemerintahan adat yang sesuai dengan hukum adat. Sedangkan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah adat pada masyarakat hukum adat Suku Sentani di Kabupaten Jayapura yaitu para pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke Kantor Desa atau Kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala desa atau lurah dan perangkat-perangkat desa sebagai saksi bahwa telah terjadi jual beli, selain itu juga tanah tersebut langsung didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dengan membawa surat pelepasan adat dan syarat-syarat lainnya yang dibutuhkan untuk kepentingan administratif agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

SARAN

Bagi Pemerintah diharapkan agar kedepan BPN harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat di Kabupaten Jayapura tentang pentingnya jual beli tanah melalui Notaria/PPAT guna menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari. Sedangkan bagi masyarakat hukum adat Suku Sentani juga yang hendak mau melakukan jual beli tanah harus mempunyai itikad baik, walaupun tidak melalui PPAT paling tidak perjanjian jual beli tanah adat tersebut mengetahui Ondoafi, diberikan pelepasan tanah adat dan dibuat dihadapan Kepala Desa/Kantor Kelurahan setempat dengan dihadiri saksi oleh kedua belah pihak sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya sengketa di kemudian hari.

REFERENSI

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Cet.VI*, Alumni, Bandung, 1990.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- _____, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1994.
- G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah*, PT. Bhineka Cipta, Jakarta, 1991.
- Made Dwi Yoga Prasanthia, *Kepastian Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwahan Tangan*, Universitas Mataram, Mataram, 2013.
- Palenewen, J. Y. (2022). *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.

- Palenewen, J. Y. (2024). Hak-Hak Atas Tanah Dan Kekayaan Alam.
- Palenewen, J. Y. (2023). Hukum Perdata.
- Palenewen, J. Y. (2023). *Hak Dan Kepemilikan Rumah Susun Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011*. Penerbit Widina.
- Palenewen, J. Y. (2024). Tugas Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik.
- Palenewen, J. Y. (2024). Resolution Of Ulayat Land Disputes Between The Traditional Legal Communities Of The Upper Tor District And The Regional Government Sarmi District, Papua Province. *Russian Law Journal*, 12(1).
- Palenewen, J. Y., & Reumi, T. A. S. (2024). Settlement of Customary Law Community Land Disputes Regarding the Construction of the Lukas Enembe Stadium in Kampung Harapan Jayapura Regency. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(5), 1295-1304.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., Hadi, S., Sahuleka, O., & Solossa, M. (2023). Sosialisasi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).
- Palenewen, J. Y., & Solossa, M. (2023). Settlement of Land Disputes Through Traditional Law in the Sentani Traditional Community of Jayapura Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 9(11), 458-463.
- Palenewen, J. Y. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat antara Masyarakat Kampung Kaptiau dan Kampung Mawesday di Kabupaten Sarmi. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(3).
- Palenewen, J. Y. (2023). Tenure and Ownership of Lani Tribe Traditional Land in the Bokondini District, Tolikara Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(1), 625-628.
- Palenewen, J. Y. (2024). Settlement of Customary Law Community Land Disputes in Byosi Village Keerom Regency Perspective of Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/KBPN Number 5 of 1999. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(3), 344-354.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Suyitno L.S, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah disampaikan pada Kongres IV, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Up Grading Refresing Course, Surabaya, 2007.
- Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyelesaian Konflik Agraria Pada Masyarakat Adat Papua.
- Tanati, D., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Pada Masyarakat Hukum Adat Melalui Jalur Non Litigasi Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(4), 42-51.
- Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Ulayat Melalui Jalur Litigasi Dan Non Litigasi Pada Masyarakat Hukum Adat Di Kampung Nendali. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(09), 1133-1138.
- Tanati, D. (2023). Land Ownership Rights According to Indigenous Peoples in Kwadeware Village, Waibu District Jayapura Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(1), 629-634
- Tanati, D., Palenewen, J. Y., Pondayar, Y., Thesia, E. H., Solossa, M., & Rongalaha, J. (2023). Legal Counseling Law Number 30 of 1999 About Arbitration And Alternative Dispute Resolution In Nendali Village, East Sentani District Jayapura Regency. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(8), 1331-1337.