
JUAL BELI TANAH ADAT PADA MASYARAKAT HUKUM ADAT DESA WANGEL KABUPATEN KEPULAUAN ARU

Oleh

Johan Pieter Elia Rumangun

Program Studi Hukum PSDKU Universitas Pattimura

Email: rumangunjohan2@gmail.com

Article History:

Received: 22-04-2023

Revised: 16-05-2023

Accepted: 22-05-2023

Keywords:

Buying and Selling,
Customary Land, Indigenous
Law Society

Abstract: *This Article discusses the sale and purchase of customary land in the Indigenous Law Community of Wangel Village (Aru Islands Regency). The act of free sale of Indigenous Lands has an impact on socio-economic life. A progressive step is needed to anticipate this. So that the issues raised are How to Implement the Sale and Purchase of Customary Land in the People of Wangel Village Customary Law based on Customary Law and what the legal consequences that occur if there is a violation in the Sale and Purchase of Customary Land in the Indigenous Law Community of Wangel Village based on Customary Law. In accordance with the previously mentioned problems, this study is a normative juridical study where the sale and purchase of indigenous land in the Indigenous Law Community of Wangel Village (Aru Islands Regency) is researched through concept approaches, legislative approaches and case approaches. The results of the study showed that the Process of Selling Customary Land has often occurred in the Wangel Village Indigenous Law Community, if there has been a price agreement between buyers and landowners then the buying and selling process will be carried out based on customary law applicable to the Wangel Village Indigenous Law Society. And if there is a violation in the sale and purchase of customary land then the legal consequences are in the form of customary sanctions in accordance with customary law applicable to the Wangel Village Indigenous Law Society*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting sebagai kebutuhan hidup manusia, baik yang berada di pedesaan maupun di perkotaan. Memperbincangkan secara ilmiah mengenai *beschikkingsrecht* (hak ulayat) masyarakat hukum adat merupakan hal yang cukup menarik di era reformasi sekarang ini.¹

Dalam masyarakat hukum adat, tanah merupakan benda yang sangat penting, baik

¹ Ali Ahmad. Chamzah, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia Prestasi* Pustaka Raya, Jakarta, 2004, hal 15.

untuk keperluan pemukiman maupun untuk keperluan mata pencariannya. Hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia, senantiasa diatur oleh hukum. Hukum yang mengatur hubungan manusia dengan tanah di Indonesia sebelum merdeka diatur oleh hukum adat di satu pihak dan hukum Kolonial Belanda di lain pihak yang berpangkal pada *Agrarische Wet Staadblad* 1870 Nomor 5. Setelah Indonesia merdeka, hubungan antara manusia dan tanah, prinsip dasarnya ditetapkan di dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.²

Hubungan antara Masyarakat Hukum Adat dengan tanah, dapat dijelaskan dalam hubungan antar unsur tersebut. Tanah, sebagai benda jasmaniah merupakan kekayaan dari masyarakat yang berada dalam satu wilayah tertentu secara terus menerus, yang pengaturannya dijalankan oleh masyarakat menurut aturan-aturan adat, dan dipertahankan oleh pemimpin atau pemuka adatnya. Hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah ini disebut hak petuanan atau hak ulayat, dan di dalam literatur, hak ini oleh van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht* yang menggambarkan hubungan antara Masyarakat Hukum Adat itu dengan tanah. Dengan hubungan yang erat antara Masyarakat Hukum Adat dengan tanah sedemikian itu, kemudian melahirkan penguasaan atas Tanah-tanah Adat. Dengan demikian dapat dilihat bahwa menurut konsepsi Hukum Adat, segala tanah yang ada dalam Wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan ada dalam kekuasaan masyarakat itu sendiri.

Untuk mengetahui apakah Tanah-tanah Adat yang berada dalam wilayah petuanan di Maluku masih ada atau tidak, tentunya harus dilakukan penelitian. Hasil penelitian yang pernah dilakukan atas kerjasama Fakultas Hukum Universitas Pattimura dengan beberapa Pemerintah Kabupaten di Maluku sejak tahun 2005, menunjukkan bahwa Tanah-tanah Adat sebagai hak petuanan beserta hak-hak lainnya yang masuk dalam lingkup wilayah petuanan, secara faktual masih eksis dan tetap dipertahankan oleh Masyarakat Hukum Adat di Maluku, walaupun eksistensi atas wilayah petuanan itu ada yang telah berubah karena ada bagian tanah-tanah petuanan yang telah dikeluarkan dari wilayah petuanan disebabkan oleh berbagai hal yang berkaitan dengan pembangunan dan kebutuhan ekonomi masyarakat. Di Maluku Barat Daya, Maluku Tenggara Barat, Maluku Tenggara, Kepulauan Aru pada umumnya penguasaan atas Tanah Adat hanya ada pada *Soa*, dan *Mata Rumah*.³

Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel di Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku adalah komunitas masyarakat yang memiliki keterikatan eksistensial dengan Tanah. Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel adalah Pemilik Tanah (Tuan Tanah) terbesar di Pulau Wamar sebagai pusat Kota Kabupaten Kepulauan Aru di Dobo, Provinsi Maluku. Pemilik Tanah (Tuan Tanah) adalah orang yg memiliki tanah, baik itu individu maupun kelompok, yang oleh Negara diberikan kewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Pandangan tentang tanah bagi Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel tidak lahir dalam waktu dan ruang hampa. Pandangan tentang tanah oleh Masyarakat Adat Desa Wangel lahir dalam ruang dinamika sosial dengan perjumpaan kepentingan variatif. Konteks sosio-historis, ekonomi, politik maupun sosio-budaya Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel

² Sudiyat, Imam, *Hukum Adat*, Liberty, Yogyakarta, 2000, hal 19.

³ Abdurachman, Paramita R, Leirissa. R.Z. Luhulima, C.P.F, *Bunga Rampai Sejarah Maluku (I)* Lembaga Penelitian Sejarah Maluku, Jakarta, 1973, hal 32.

membentuk cara pandang mereka terhadap tanah. Dalam perkembangan waktu, Cara pandang tentang tanah bagi Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel mengalami perubahan nilai. Perubahan nilai dimuati ketegangan kepentingan dan persoalan etis moral.⁴

Dalam konteks Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, tanah dikenal dalam bahasa tanah (*Daerah*) dengan istilah *Bala* yang artinya "*Hidup*". Tanah adalah sumber kehidupan, dimana orang wangel dihidupkan dari tanah. Tanah juga dilihat sebagai identitas kebanggaan Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel selaku "*Anak Adat*". Masyarakat yang terpisah dari tanah berarti hilang identitas budaya sebagai "*Anak Adat*". Tanah dalam konteks Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel dimaknai: *pertama*, sebagai sumber kehidupan, *kedua*, sebagai identitas budaya, dan *ketiga*, sebagai "Warisan atau Pusaka".

Tanah di Wangel dikategorikan sebagai "Tanah Adat" yang memiliki nilai adat. Dalam konteks Masyarakat Maluku, Tanah Adat adalah tanah yang dikuasai oleh Soa, dan Mata Rumah. Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel menguasai hampir seluruh Daerah Pulau Wamar, pembagian Tanah Adat terbagi atas (tiga) 3 bagian, yakni: Tanah Adat Kora, Tanah Adat Rumagai dan Tanah Adat Gangeli. Area Tanah Adat Kora meliputi seluruh daerah pesisir pantai dari Dobo-Marbali-Wangel sampai daerah perbatasan dengan Durjela. Tanah Adat Kora dikuasai oleh Marga Barends dan Amahuat serta Marga lainnya Wattimuri, Watumlawar, Leinusa, dan Baumase. Sementara area Tanah Adat Rumagai dan area Tanah Adat Gangeli menguasai seluruh area hutan dan pemukiman di seluruh Pulau Wamar. Tanah Adat Rumagai dan Tanah Adat Gangeli dikuasai Marga Yansen.⁵

Tanah Adat Wangel, secara *de facto* diakui kepemilikan, jumlah dan batas sebagai Tanah Dati tetapi secara *de jure* tidak memiliki kekuatan Hukum Yuridis Formal. Realitas ini dilandasi oleh kebijakan kolonial tentang hukum dati dimasa lampau. Secara historis, ada dua kebijakan kolonial yang berimplikasi lemahnya nilai Yuridis Tanah Adat yakni: *pertama*, Registrasi Tanah Adat oleh Pemerintah Belanda pada tahun 1814-1823 dan *Herregistrasi* di tahun 1883 hanya memberikan salinan surat Register Tanah Adat kepada Negeri yang bersangkutan. Secara Administratif Surat Register Asli tercatat di Kantor Residen Amboina. Fatalnya, hingga sekarang Surat Register Dati asli dan salinan diakui telah hilang. *Kedua*, realitas ini diperparah ketika diundangkan didalam *staatsblad van Nederlandsch indie* No, 19a tahun 1824 termasuk keputusan tanggal 15 April 1824 No.1 yang tidak mengatur lagi tentang Hukum Dati. Informasi Yuliana Tuasela ini, Penulis mewawancarai Kepala Desa Wangel (Ibu Karolina Ganobalgajir) dan Tua Adat dari Mata Rumah Rumagai (Bapak Yulianus Yansen) dan diperoleh jawaban bahwa mereka tidak menyebut-nyebut status Tanah Dati, tetapi mereka menyebut status Tanah Adat saja, dengan sifat kolektif komunal.

Secara historis konsepsi Tanah Adat telah mengalami pergeseran nilai. Zaman dulu Tanah Adat dianggap sebagai milik Komunal yang memiliki nilai *Adatis* dan *humanis* sehingga tidak bisa dijual. Menurut Juliana Agustina Tuasela, Zaman kini terjadi Komodifikasi nilai Tanah Adat sebagai barang Komoditas. Terindikasi 70% Tanah Adat milik Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel di Pulau Wamar hampir semua telah dijual, kecuali Tanah Adat sekitar pemukiman Marbali 30% belum dijual. Tanah Adat dijual untuk pembangunan Infrastruktur Kabupaten seperti Perkantoran Bupati, Kantor Kedinasan, Rumah Sakit, Sekolah, Bandara, Pertokoan, maupun pemukiman masyarakat serta berbagai usaha bisnis

⁴ Juliana Agustina Tuasela, *Tanah Dati (Mendialogkan Konsep Tanah dalam Imamat 25: 1-28 dengan Konsep Tanah bagi Masyarakat Wangel)*, Grafika Indah, Yogyakarta, 2015, hal 1.

⁵ *Ibid* hal 2

pribadi maupun swasta. Penjualan Tanah Adat menjadi sumber nafkah yang instan dengan nilai profit tinggi.

Tindakan penjualan Tanah Adat secara bebas berdampak terhadap kehidupan Sosio-ekonomis. Secara sosial Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel kehilangan nilai hidup dan identitas budaya sebagai Pewaris Tanah. Makna Humanis tanahpun ikut tereduksi dengan aksi Komersialisasi Tanah Adat. Prinsipnya, menjual Tanah Adat berarti mempersiapkan kehidupan suram bagi Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel kedepan. Menurut Juliana Agustina Tuasela, Dampak Penjualan Tanah Adat bersifat kekinian maupun futuristik. Imbas terburuknya adalah daerah pemukiman semakin sempit, ruang pengembangan hidup secara ekonomis terbatas dan identitas sebagai Anak Adat terciderei, bahkan mungkin ke depan Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel bisa menjadi orang Asing di Tanahnya sendiri.⁶

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum (peraturan perundang-undangan) yang relevan. Penelitian terhadap hukum positif ini dilakukan dengan cara mengevaluasi segi kesesuaian antara satu kaidah hukum dengan kaidah hukum yang lainnya, atau dengan asas-asas hukum yang diakui dalam praktek hukum yang ada.⁷

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *statute approach*, *conceptual approach*, dan *case study*. Metode *statute approach* dilakukan dengan menelaah Peraturan Perundang-undangan dan Regulasi yang berkaitan dengan isu yang diteliti. Sedangkan metode *conceptual approach* beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, untuk menemukan ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum dan asas hukum yang sesuai dengan bidang yang akan dikaji. Pemahaman tentang pandangan dan doktrin dapat menjadi sandaran untuk membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan masalah yang dihadapi. Dan metode *case study* merupakan penelitian yang dilakukan terhadap obyek atau sesuatu yang harus diteliti secara menyeluruh, utuh dan mendalam. Dengan kata lain, kasus yang diteliti harus dipandang sebagai obyek yang berbeda dengan obyek penelitian pada umumnya. metode penelitian ini dibutuhkan untuk meneliti atau mengungkapkan secara utuh dan menyeluruh terhadap 'kasus'.⁸

Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder dan sumber bahan hukum tersier. Perpustakaan sebagai sarana untuk memperoleh bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Selain itu juga bahan hukum tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber bahan hukum. Setelah bahan-bahan hukum itu dikumpulkan, diidentifikasi serta dipilih-pilah sesuai dengan urgensinya yang dijadikan sebagai bahan analisis terkait dengan permasalahan yang dirumuskan sehingga memperoleh jawaban dan solusi yang tepat untuk menjawab masalah terkait Jual Beli Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel (Kabupaten Kepulauan Aru). Bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier setelah dikumpulkan kemudian diklasifikasikan dan

⁶ *Ibid* hal 5

⁷ Bagir Manan, *Penelitian Di Bidang Hukum, Dalam Jurnal Hukum Pustlitbangkum Nomor: 1-1999, Pusat Penelitian Perkembangan Hukum, Lembaga Penelitian Universitas Padjajaran*, Bandung, 1999, hal. 3.

⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cetakan ke-6, Malang : Bayumedia Publishing. 2012, Hal. 14,

dianalisis dengan cara menghubungkan suatu teori dengan teori yang lain atau menghubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjawab permasalahan yang ada, maka data hukum dikumpulkan dianalisis secara kualitatif, kemudian dipaparkan secara deskriptif, sistematis dan logis menuju pada penarikan kesimpulan secara khusus yang bertujuan untuk mendapatkan dan memahami gejala-gejala yang timbul. Paradigma ilmu lainnya sebagai suatu sarana untuk membantu mempertajam analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Adat Berdasarkan Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas lembaga hukum dan sistem Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang telah dihilangkan cacat-cacatnya atau disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum Tanah Nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, sumber-sumber hukum yang tertulis berupa Undang-Undang Dasar 1945, UUPA, peraturan-peraturan pelaksana UUPA, dengan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma Hukum Adat yang telah di-*saneer* dan Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi.⁹

Dengan demikian ada 2 fungsi atau peranan dari Hukum Adat. Yaitu sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional dan sebagai pelengkap dari ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang belum ada peraturannya agar tidak terjadi kekosongan Hukum karena hukumnya belum diatur sehingga kegiatan masyarakat yang berhibungan dengan Hukum Tanah tidak terhambat karenanya.¹⁰

Dalam hukum adat, jual beli tanah adat dimasukan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

1. Jual beli tanah adat menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak diwajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut
2. Jual beli tanah adat menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila para pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.¹¹

Adapun prosedur jual beli tanah adat itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 17.

¹⁰ *Ibid* hal 18

¹¹ Ridwan, Ahmad Fauzie, *Hukum Tanah Adat-Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*. Dewaruci Press, Jakarta, 1982, hal 14.

dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri setelah mereka sepakat atas harga tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer.¹² Jual beli tanah adat dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, yaitu:

1. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar uang yang pernah dibayarkan. Antara lain, menggadai, menjual.
2. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya.
3. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian setelah beberapa panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali.¹³

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Syarat jual beli tanah ada 2, yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat Materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah adat tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan,
Artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara (pasal 26 ayat 2 UUPA).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Akan tetapi pemilik tanah adalah orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama.

2. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil telah dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (pasal 5 UUPA), sedangkan

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 28.

¹³ Sirait Martua, *Bagaimana Hak-hak Masyarakat Adat Dalam Mengelola Sumber Daya Alam Diatur?* Dalam Seri Kajian I Kajian-kajian Hak-hak Masyarakat Di Indonesia; Suatu Refleksi Pengaturan Kebijakan Dalam Era Otonomi daerah, ICRAF- Latin dan P3AE-UI, Jakarta, 2001, hal 32.

dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit/nyata/riil.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, berupa:

1. Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.¹⁴

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya. Selain itu ada juga yang dimkasudkan dengan Hibah Tanah, Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si wasiat meninggal dunia. Pengertian Hibah juga diatur dalam pasal 1666 KUHPerdota.¹⁵

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-undang sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan Perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian. Hal-hal yang membatalkan akta Hibah telah dijelaskan dalam pasal 1688 KUHPerdota. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya melainkan dalam hal-hal berikut.

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- b. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.¹⁶

Dalam menyelesaikan masalah dalam penghibahan hendaknya tidak melihat satu pasal tentang hibah saja, akan tetapi perlu juga melihat pasal lain yang terkait dengan objek yang dihibahkan dalam KUHPerdota dan juga Peraturan Perundang-undangan untuk refisi KUHPerdota mendatang, penyebutan akta notaris diganti dengan akta autentik, baik hibah untuk benda-benda bergerak maupun tidak bergerak. Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA. Pewaris dapat terjadi karena ketentuan Undang-Undang atau karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Dengan jatuhnya tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris.¹⁷ Untuk memperoleh kekuatan

¹⁴ *Ibid* hal 30-32.

¹⁵ *Ibid* hal 33.

¹⁶ *Ibid* hal 35.

¹⁷ Usman, Suparman, *Hukum Agraria di Indonesia*, Fakultas Hukum UNTIRTA, Serang, 2003, hal 46.

pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.

Sedangkan untuk Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai) pelaksanaan jual beli tanah adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel sama saja dengan penjualan-penjualan Tanah pada umumnya, yakni pertama-tama pihak pembeli melakukan pertemuan dengan pihak pemilik tanah adat, yakni Mata Rumah Rumagai dan Mata Rumah Gangeli dan tentu saja harus sepengetahuan Perangkat Desa, dalam hal ini Kepala Desa beserta Staf Desa Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Setelah melakukan pertemuan antara pihak pembeli dan pihak pemilik tanah adat, maka Disana terjadi proses tawar-menawar harga tanah adat yang mau diperjualbelikan. Dan jika terjadi kesepakatan harga antara pembeli dan pemilik tanah maka dilakukan Pelepasan Hak atas Tanah Adat oleh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel dalam hal ini oleh Mata Rumah Rumagai dan Mata Rumah Gangeli selaku pemilik Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, yang tentunya harus sepengetahuan Kepala Desa beserta Perangkat-perangkat Desa, dan seluruh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Menurut Bapak Yulianus Yansen, jika telah dilakukan Pelepasan Hak atas tanah Adat dari pemilik Tanah Adat dalam hal ini Mata Rumah Rumagai dan Gangeli kepada Pihak Pembeli maka Tanah Adat tersebut sepenuhnya menjadi milik Pihak Pembeli.¹⁸

Menurut Bapak Yulianus Yansen, Proses Penjualan Tanah Adat sudah sering terjadi pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, menurut Bapak Yulianus Yansen Tanah-tanah Adat yang sudah Pernah diperjualbelikan oleh Masyarakat Adat Desa Wangel antara lain: Tanah Adat yang telah di beli oleh Pemerintah Kabupaten Kepulauan Aru yang sekarang telah dijadikan Kantor Bupati Kabupaten Kepulauan Aru, Ada juga Tanah Adat yang di perjualbelikan yakni Tanah adat yang sekarang telah menjadi Gedung Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kepulauan Aru. Tanah Adat lainnya yang sekarang telah dibangun Polres Kabupaten Kepulauan Aru.¹⁹

B. Peran Masyarakat Hukum Adat dalam Jual beli Tanah Adat

Tanah yang disebut sebagai milik Masyarakat Hukum Adat mempunyai pengertian adanya hak dari Masyarakat Hukum Adat itu terhadap satu Wilayah tertentu yang cukup luas. Hak tersebut bukan merupakan hak yang dapat disebut bersifat hukum privat atau hukum publik, tetapi merupakan sekumpulan hak dan kewajiban dari (a) perseorangan atau keluarga anggota Masyarakat Hukum Adat, (b) Masyarakat Hukum Adat secara bersama-sama, dan (c) orang lain bukan anggota Masyarakat Hukum Adat yang memperoleh izin memakai atau menggunakan tanah, tetapi sebelumnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, yakni membayar sesuatu (*recognitie*).²⁰

Hak Masyarakat Hukum Adat di wilayah tertentu itu biasanya disebut hak ulayat. Di pulau Ambon dan Pulau-pulau Haruku, Saparua, dan Nusa Laut di Maluku Tengah disebut dengan nama tanah *petuanan*. Di tempat-tempat lain dijumpai namanya sendiri-sendiri, misalnya tanah *nagari* di bagian utara Sumatera Barat, dan sebagainya. Hak Masyarakat

¹⁸ Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai) , 04 Januari 2016.

¹⁹ Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai), 04 Januari 2016.

²⁰Titahelu, Ronald Z, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)* Ed. Revisi, Cet. 1, Yogyakarta: Deepublish, 2015, hal 175.

Hukum Adat tersebut berada dalam satu *beschikkingsgebied* dari desa. Luasnya wilayah tidak hanya bersamaan dengan luasnya pemukiman di tambah wilayah-wilayah pertanian tetap, tetapi juga meliputi hutan penebangan kayu maupun hutan yang bagian-bagian tertentu menjadi ladang pertanian.

Terhadap tanah-tanah yang telah diusahakan warga Masyarakat Hukum Adat, terdapat pengaruh yang berbeda-beda dari Masyarakat Hukum Adat terhadap tanah ulayatnya itu yakni sebagai berikut:

- a. Masyarakat Hukum Adat memiliki pengaruh yang kuat atas tanah, jika warga Masyarakat Hukum Adat tidak memiliki hubungan secara perseorangan dengan bagian-bagian tanah di dalam wilayah hak ulayat, atau kehilangan hubungan sama sekali.
- b. Masyarakat Hukum Adat tidak memiliki pengaruh yang kuat atas tanah, atau bagian-bagian tertentu dari tanah dalam wilayah hak ulayat, jika warga masyarakat secara perseorangan atau keluarga memiliki hubungan yang terus menerus dan secara nyata dengan bagian-bagian tanah tertentu itu.²¹
- c. Masyarakat Hukum Adat tetap memiliki pengaruh yang kuat atas bagian-bagian yang tidak diusahakan perseorangan atau keluarga, maupun atas hutan yang masuk wilayah hak petuanan atau hak ulayat (*beschikkingsrecht gebied*) yang menjadi tempat penebangan kayu, lahan perladangan, dan kawasan perburuan.
- d. Pada saat ini Masyarakat Hukum Adat masih memiliki pengaruh atas bagian-bagian tanah dalam wilayah hak ulayat, yang secara administratif berada dalam tangan pemerintah. Sebagai contoh adalah bagian-bagian tanah dalam wilayah hak ulayat di negeri-negeri dalam Kota Ambon seperti di Negeri Passo, Negeri Urimesing, Negeri Rumahtiga, Negeri Amuhusu, Negeri Latuhalat, Negeri Hative Besar, Negeri Halong, Negeri Batumerah, dan sejumlah negeri lainnya.

Selain itu, terdapat pula wilayah hak ulayat, seperti di Maluku disebut petuanan, yang melingkupi pesisir pantai, malahan sampai pada kedalaman tertentu dari laut termasuk perairan laut dalam di antara pulau-pulau. Bukan hanya selat. Juga sungai-sungai merupakan wilayah hak ulayat dari Masyarakat Hukum Adat. Kebutuhan hidup sehari-hari Masyarakat Hukum Adat, sejak leluhur telah dilakukan diatas hak ulayatnya melalui hubungan erat secara jasmaniah maupun hubungan magis-religius dengan tanah, hutan, gunung, air laut, sungai-sungai maupun danau alam melalui sistem penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, pemeliharaan, maupun pengawasan.

Di beberapa daerah, hak ulayat atas satu wilayah tertentu yang luas dapat dimiliki oleh lebih dari satu²² Masyarakat Hukum Adat. Beberapa Masyarakat Hukum Adat berada dalam ikatan persekutuan daerah (*streekgemeenschap*) secara bersama-sama mempunyai hak atas satu wilayah hak petuanan atau hak ulayat (*beschikkingsgebied*). Baik pada Masyarakat Hukum Adat tunggal maupun yang berada pada ikatan persekutuan daerah yang memiliki wilayah hak ulayat, masing-masing mempunyai 'wewenang ulayat'. Di atas telah dikemukakan adanya empat pengaruh yang berbeda-beda dari Masyarakat Hukum Adat terhadap tanah-tanah atau bagian-bagian di dalam wilayah hak ulayat. Sekalipun demikian, Masyarakat Hukum Adat tetap memiliki wewenang petuanan atau ulayat terhadap semua hal

²¹ Ibid hal 176

²² Ibid hal 177

yang berada di dalam lingkup hak petuanannya atau hak ulayatnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Hak untuk secara bebas menggunakan tanah, termasuk hutan berlukar, sebagai tempat pemukiman, pertanian, pengembalaan, perburuan, untuk pesisir pantai, bagian tepi laut sampai kedalaman tertentu, sungai maupun bagian-bagian dari danau, hak untuk menangkap hasil-hasil yang ada didalamnya, dengan pengaturan kedalam dan keluar.
- b. Hak untuk menuntut pembayaran sejumlah uang (*recognitie*) dari orang yang bukan warga Masyarakat Hukum Adat, yang mempergunakan tanah.
- c. Berkewajiban memikul tanggung jawab atas peristiwa kejahatan yang terjadi di wilayah hak ulayat, jika pelaku kejahatan tersebut tidak diketahui.
- d. Berkewajiban menjaga kekayaan Masyarakat Hukum Adat, khususnya atas tanah, dengan cara antara lain melarang atau mencegah terjadinya, atau meniadakan²³ perbuatan-perbuatan yang bermaksud mengeluarkan dari kekayaan Masyarakat Hukum Adat. Jadi penjualan tanah kepada orang yang tidak menjadi warga Masyarakat Hukum Adat, tidak boleh terjadi.

Walaupun telah memperoleh pengaruh dari luar lingkungan Masyarakat Hukum Adat yang disebabkan oleh karena campur tangan pemerintah, perkembangan dalam Masyarakat Hukum Adat sendiri, atau karena tuntutan pembangunan saat ini sehingga terjadi pelepasan bagian-bagian tanah dalam lingkungan wilayah hak ulayat dari warga pemiliknya kepada pemerintah ataupun perseorangan, namun masih juga terdapat wewenang Masyarakat Hukum Adat tersebut atas tanah-tanah di dalam lingkup wilayah hak petuanan atau hak ulayat pada waktu tanah atau bagian-bagian tertentu dari wilayah hak petuanan atau hak ulayat akan dilepaskan.

Sebagian besar tanah-tanah di Maluku adalah Tanah adat yang tunduk atau dikuasai oleh hak petuanan dari Masyarakat Hukum Adat. Batas-batas petuanan suatu Masyarakat Hukum Adat di Maluku biasanya bukan hanya dalam ruang lingkup tanah tempat tinggal atau kebun tempat berusaha saja melainkan juga meliputi hutan, sungai dan segala hasil yang terdapat di dalamnya. Pada umumnya batas-batas dari suatu wilayah petuanan sebuah Masyarakat Hukum Adat ditandai dengan tanda alam misalnya tanda batas alam berupa aliran Sungai, Gunung atau Bukit, Bebatuan, Hutan, dan lain-lain.

Penentuan batas Wilayah petuanan sebuah Masyarakat Hukum Adat pada awalnya ditetapkan oleh para leluhur atau datuk-datuk lewat Saniri Negeri atau badan Pemerintahan Adat sebuah Persekutuan Adat di masa lalu melalui suatu kesepakatan bersama antara persekutuan-persekutuan adat yang berbatasan. Seiring dengan perkembangan jumlah jiwa anggota suatu persekutuan Masyarakat Hukum Adat, Tanah-tanah petuanan suatu Masyarakat Hukum Adat dalam perkembangan selanjutnya dikelola oleh anggota persekutuan tersebut menjadi milik atau perorangan dimana hak penguasaan atau pengolahannya lebih kuat dari hak petuanan.

Peranan Masyarakat Hukum Adat dalam jual beli tanah adat tidak hilang begitu saja walau secara perseorangan tanah tersebut telah dikuasai oleh seseorang/keluarga/kelompok, Pemerintah Desa atau Negeri dari Masyarakat Hukum Adat tersebut masih memiliki peran untuk membatasi (mengatur) proses jual beli tanah adat yang

²³ Ibid hal 178

dilakukan oleh pemilik tanah adat guna menjaga ketertiban sebagaimana diharapkan bahwa penjualan atau pengelolaan suatu tanah adat dapat menciptakan kemakmuran atau kesejahteraan bagi Masyarakat Hukum Adat

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sesungguhnya Masyarakat Hukum Adat di Maluku, memiliki suatu peranan penting terhadap tanah-tanah yang ada di dalam lingkungan Masyarakat Hukum Adat. Peranan tersebut berpangkal pada suatu hak penguasaan tanah ulayat berdasarkan hak Masyarakat Hukum Adat dengan mengelola tanah-tanah tersebut untuk kepentingan bersama. Peranan Masyarakat Hukum Adat atas jual beli tanah adat umumnya mencakup;

1. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk pemukiman, bercocok tanam, dan lain-lain) persediaan (pembuatan pemukiman/perladangan baru dan lain-lain) dan pemeliharaan tanah.
2. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu kepada subyek tertentu)
3. Mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah (jual beli, warisan dan lain-lain).²⁴

Dalam kaitannya dengan Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai), beliau mengatakan bahwa dalam proses jual beli Tanah Adat maka peran Masyarakat Hukum Adat sangatlah besar dalam proses penjualan Tanah adat dimaksud. Menurut beliau hal itu dikarenakan Tanah Adat desa Wangel merupakan milik Bersama Masyarakat Hukum Adat desa Wangel, sehingga dalam proses penjualannya haruslah sepengetahuan seluruh masyarakat Adat desa Wangel. Baik dari awal proses negosiasi harga sampai pada proses penjualan, bahkan sampai kepada proses pelepasan hak atas tanah adat secara adat haruslah melibatkan seluruh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel.²⁵

C. Akibat Hukum Apabila Terjadi Pelanggaran dalam Jual Beli Tanah Adat berdasarkan Hukum Adat

Faktor-faktor pokok yang menjadi landasan moral dan praktik pengaturan penggunaan dan pemanfaatan tanah adalah:

1. Asas-asas hukum umum sebagai tertib moral.
2. Asas-asas hukum khas.
3. Teori hukum.
4. Praktik hukum termasuk pertimbangan hukum.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan dan pemanfaatan tanah adalah:

1. Politik Hukum termasuk proses penetapan kebijakan publik.
2. Faktor ekonomi, faktor budaya.

Faktor yang mempengaruhi tegaknya tujuan hukum adalah pengawasan (kontrol, termasuk pemaksaan) dan penegakan hukum adalah untuk memelihara ketertiban hukum. Kerangka diatas mengedepankan bahwa penetapan perolehan hak atas tanah oleh negara tetap dikendalikan oleh faktor hukum yang terdiri dari asas-asas hukum umum, asas-asas

²⁴ Martua Sirait, 2001, *Bagaimana Hak-hak Masyarakat Adat Dalam Mengelola Sumber Daya Alam Diatur? Dalam Seri Kajian I Kajian-kajian Hak-hak Masyarakat Di Indonesia; Suatu Refleksi Pengaturan Kebijakan Dalam Era Otonomi daerah*, ICRAF- Latin dan P3AE-UI, Jakarta, hal 6.

²⁵ Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai), 04 Januari 2016.

hukum, teori hukum serta dinyatakan dalam aspek praktis yakni peraturan perundangan dan pelaksanaannya yang dinyatakan oleh praktik hukum. Faktor-faktor ekonomi, politik, dan budaya adalah faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan hak atas tanah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Penetapan perolehan hak atas tanah untuk digunakan dan dimanfaatkan publik bukan Masyarakat Hukum Adat, dilakukan pemerintah berdasarkan pertimbangan ekonomi dan politik.²⁶

Di provinsi Maluku persoalan sengketa jual beli tanah terjadi terutama terkait dengan batas wilayah antar Desa Negeri, klaim kepemilikan adat oleh Kelompok Warga yang berbeda, konflik akibat tumpang tindih Wilayah Adat dengan Wilayah Administratif. Kasus sengketa jual beli tanah seperti di atas sering terjadi karena adanya penyimpangan yang disebabkan hubungan hukum yang selamanya. Tetapi karena kebutuhan tanah guna kepentingan negara untuk pembangunan dan kepentingan sosial kemasyarakatan juga masyarakat lain di luar Masyarakat Hukum Adat, maka Tanah Adat Masyarakat Hukum Adat diperjualbelikan.²⁷

Perlindungan hukum yang dilakukan negara dimaksudkan agar terdapat hukum dapat tercapai. Tertib hukum yang dimaksudkan disini adalah tertib hukum dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah. Menurut Nonet dan Selznick, pencapaian tertib hukum mempunyai banyak dimensi. Dimensi-dimensi yang menentukan itu adalah pemaksaan, politik, organisasi negara, tertib moral, pertimbangan-pertimbangan (*reason*) dari keputusan-keputusan hukum baik dalam bentuk peraturan perundangan, kebijaksanaan, keputusan hakim, peran serta warga, keabsahan, serta kondisi-kondisi yang menambahkan peran serta warga. Pandangan Nonet dan Selznick tentang dimensi-dimensi ini hanya dapat dibenarkan sepanjang berhubungan dengan asas-asas hukum umum. Artinya, politik²⁸ yang tidak didasarkan pada asas-asas hukum umum merupakan politik semena-mena. Suatu paksaan adalah sah (*valid*), mengandung kebenaran jika didasarkan pada asas-asas hukum umum.

Sanksi adalah wujud dari paksaan, walaupun tidak senantiasa paksaan mengikuti sanksi. Sanksi hukum yang ditetapkan dalam perundang-undangan adalah sah (*valid*) menegakkan kebenaran jika dilakukan untuk melindungi atau menegakkan asas-asas hukum umum. Sanksi tanpa prinsip sedemikian adalah kesewenang-wenangan penguasa, suatu pemaksaan karena keinginan penguasa. Paksa atau *coercion* sering sejalan dengan kekuatan fisik atau *force*. Suatu pemaksaan yang sah adalah pemaksaan yang melindungi penggunaan dan pemanfaatan tanah yang didasarkan pada asas-asas hukum umum. Asas-asas hukum umum dimaksud adalah asas-asas hukum yang menguasai ketentuan yang mengatur, maupun melaksanakan penggunaan tanah yang ditujukan bagi semua pihak, khususnya pihak yang memperoleh hak atas tanah. Jadi, bukan pemaksaan yang semata-mata untuk

²⁶ Titahelu, Ronald Z, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)* Ed. Revisi, Cet. 1, Yogyakarta: Deepublish, 2015, hal 76-77.

²⁷ Sirait Martua, *Bagaimana Hak-hak Masyarakat Adat Dalam Mengelola Sumber Daya Alam Diatur?* Dalam Seri Kajian I Kajian-kajian Hak-hak Masyarakat Di Indonesia; Suatu Refleksi Pengaturan Kebijakan Dalam Era Otonomi daerah, ICRAF- Latin dan P3AE-UI, Jakarta, 2001, hal 10.

²⁸ Titahelu, Ronald Z, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)* Ed. Revisi, Cet. 1, Yogyakarta: Deepublish, 2015, hal 71.

mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan²⁹ mengabaikan individu atau pihak lainnya. Sebagaimana kesahihan pemaksaan, demikian juga kesahihan penggunaan kekuatan, harus didasarkan pada asas-asas hukum yang menguasai ketentuan yang mengatur, maupun melaksanakan penggunaan tanah yang ditujukan bagi semua pihak, khususnya pihak yang memperoleh hak atas tanah.³⁰

Prosedur penjualan tanah adat juga menjadi persoalan pelik di Desa Wangel. Persoalan pelik dari penjualan tanah adat sering terjadi penjualan tanah ganda pada objek tanah sama karena tanah tidak diregister. Contoh kasus adalah sengketa kepemilikan tanah adat tahun 1999 atas bidang tanah 354 m² antara keluarga RW dengan bapak RG karena penjualan berlapis oleh tuan tanah berbeda. Sengketa ini terjadi karena dua hal yakni: *pertama*, bersaing nilai jual komoditas tanah, dan *kedua*, tidak ada register kepemilikan tanah sehingga terjadi konflik. Penjualan tanah oleh segilintir orang dianggap sebagai profesi, karena tidak ada pekerjaan dan usaha. Istilahnya "*banting meter uang*", mengukur tanah menghasilkan uang. Penjualan tanah adat sudah membudaya bagi segilintir orang dan dianggap wajar. Selain alasan ekonomi, penjualan tanah adat juga dilatari orientasi mata pencaharian Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel lebih berkiblat ke laut dibanding darat. Masyarakat bertahan hidup dari hasil laut di banding di daratan, karena itu tanah mudah dijual bebas.³¹

Masalah lain, dalam transaksi penjualan tanah adat dengan pemerintah, posisi tuan tanah lemah karena tidak memiliki bukti hukum. Pemerintah cenderung bertransaksi dengan pihak tuan tanah khusus pribadi yang memiliki bukti hukum kepemilikan tanah padahal tanah adat adalah milik komunal. Jual beli tanah adat diklaim sebagai hal wajar di masa Pasca pemekaran Kabupaten Kepulauan Aru karena menunjang pembangunan ekonomi. Praktek jual beli tanah adat mereduksi nilai hidup dan adat, tanah adat sebagai identitas Masyarakat Hukum Adat.³²

Pelanggaran lain yang terjadi, menurut bapak yulianus yansen yaitu sering terjadi pelanggaran dalam jual beli tanah adat, contohnya: ada pihak-pihak yang bukan pemilik sah atas tanah adat di Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel namun mereka melakukan penjualan tanah adat tanpa sepengetahuan pemilik sah dalam hal ini Mata Rumah Rumagai dan Mata Rumah Gangeli. Dan apabila hal itu terjadi dan diketahui oleh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, maka menurut Bapak Yulianus Yansen pihak-pihak yang melakukan pelanggaran tersebut akan diberikan hukuman atau sanksi, berupa sanksi adat dengan cara dilakukan sumpah adat oleh para Tua Adat dengan mengenakan sirih pinang dalam sebuah upacara adat, dan didalam sumpah adat itu pihak-pihak yang melakukan pelanggaran jual beli tanah adat tersebut akan bersumpah dan berjanji kepada seluruh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel dan terkhusus berjanji kepada leluhur (Tete Nene Moyang) untuk tidak lagi mengulangi atau melakukan pelanggaran yang sama untuk kedua kalinya. Dan apabila pelanggaran itu diulang lagi, maka menurut Bapak Yulianus Yansen pihak-pihak yang melakukan pelanggaran itu akan diusir keluar dari Desa Wangel, atau sanksi terberat lainnya bisa saja dikutuk oleh Para Leluhur(Tete Nene Moyang).³³

²⁹ *Ibid* hal 72

³⁰ *Ibid* hal 73

³¹ *Ibid* hal 26.

³² *Ibid* hal 27

³³ Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai), 04 Januari 2016.

Menurut Bapak Yulianus Yansen disinilah Peranan Masyarakat Hukum Adat lewat perangkat Desa dan Tua-tua Adat yang mempunyai kekuasaan, menentukan sikap untuk dapat menyelesaikan masalah jual beli tanah adat yang dilakukan Masyarakat Hukum Adat dengan pihak lain. Pelaksanaan jual beli tanah adat yang dilakukan sering kali tidak dengan proses yang ditentukan Masyarakat Hukum Adat, dan hukum adat yang berlaku pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, juga sebaliknya Adat dalam melakukan perbuatan pengalihan hak tanah adat tidak melihat kepentingan anggota Masyarakat Hukum Adat.³⁴

Karakteristik Kepemilikan tanah komunal adalah: *pertama*, penggunaan lahan ditentukan oleh sistem regulasi tradisonal dari Masyarakat Hukum Adat sebagai mekanisme kontrol lokal, tidak berlaku mekanisme hukum negara. *Kedua*, hukum adat tentang tanah komunal memberikan hak kepada keluarga untuk menggunakan lahan pertanian. *Ketiga*, kepemilikan tanah komunal memerlukan negosiasi dalam proses perpindahan dan penggunaan dari satu individu ke individu lainnya untuk menghindari konflik. *Keempat*, kegiatan pengelolaan tanah komunal terbangun dalam kerja kolektif, baik untuk pembukaan lahan, mengumpulkan dan memanen hasil hutan sesuai tradisi lokal. Kepemilikan tanah adat memiliki relasi dengan sejarah tanah adat. Berdasarkan cerita sejarah, ditemukan keragaman versi kepemilikan terhadap tanah adat. Cerita sejarah tanah adat beragam ditanggapi kepentingan klaim terkait penguasaan tanah adat itu sendiri.

KESIMPULAN

Jual beli Tanah Adat diatur sepenuhnya oleh Masyarakat Hukum Adat, terkait dengan Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, Jual beli Tanah Adat diatur oleh Masyarakat Hukum Adat lewat Pemilik Tanah Adat itu Sendiri. Tanah Adat dijual untuk Berbagai pembangunan Infrastruktur, baik itu berupa Perkantoran, Pertokoan, Perumahan, bahkan untuk Lapangan Terbang (Bandara). Terkait pelaksanaan Jual beli Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, tentu penjualannya berdasarkan pada Hukum Adat yang berlaku pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel itu Sendiri. *Pelaksanaan jual beli tanah adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel sama saja dengan penjualan-penjualan Tanah pada umumnya, yakni pertama-tama pihak pembeli melakukan pertemuan dengan pihak pemilik tanah adat, yakni Mata Rumah Rumagai dan Mata Rumah Gangeli dan tentu saja harus sepengetahuan Perangkat Desa, dalam hal ini Kepala Desa beserta Staf Desa Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Setelah melakukan pertemuan antara pihak pembeli dan pihak pemilik tanah adat, maka Disana terjadi proses tawar-menawar harga tanah adat yang mau diperjualbelikan. Dan jika terjadi kesepakatan harga antara pembeli dan pemilik tanah maka dilakukan Pelepasan Hak atas Tanah Adat oleh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel dalam hal ini oleh Mata Rumah Rumagai dan Mata Rumah Gangeli selaku pemilik Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, yang tentunya harus sepengetahuan Kepala Desa beserta Perangkat-perangkat Desa, dan seluruh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Jika telah dilakukan Pelepasan Hak atas tanah Adat dari pemilik Tanah Adat dalam hal ini Mata Rumah Rumagai dan Gangeli kepada Pihak Pembeli maka Tanah Adat tersebut sepenuhnya menjadi milik Pihak Pembeli. Dan apabila terjadi pelanggaran dalam Jual beli Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel, maka pelanggaran yang terjadi tersebut akan*

³⁴ Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai), 04 Januari 2016.

diproses lewat jalur Adat, berdasarkan Hukum Adat yang berlaku pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel itu sendiri. Pihak-pihak yang melakukan pelanggaran tersebut akan diberikan hukuman atau sanksi, berupa sanksi adat dengan cara dilakukan sumpah adat oleh para Tua Adat dengan menaikkan sirih pinang dalam sebuah upacara adat, dan didalam sumpah adat itu pihak-pihak yang melakukan pelanggaran jual beli tanah adat tersebut akan bersumpah dan berjanji kepada seluruh Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel dan terkhusus berjanji kepada leluhur (Tete Nene Moyang) untuk tidak lagi mengulangi atau melakukan pelanggaran yang sama untuk kedua kalinya. Dan apabila pelanggaran itu diulang lagi, pihak-pihak yang melakukan pelanggaran itu akan diusir keluar dari Desa Wangel, atau sanksi terberat lainnya bisa saja dikutuk oleh Para Leluhur (Tete Nene Moyang).

SARAN

Berdasarkan Rumusan Kesimpulan diatas, maka Penulis memberikan Saran sebagai berikut:

1. Diharapkan Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Aru, harus merumuskan kebijakan dan membuat regulasi peraturan daerah yang menjamin hak ulayat Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Peraturan dan kebijakan daerah harus berpihak, menjamin dan memperjuangkan hak ulayat Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel. Regulasi Pemerintah berpihak pada Masyarakat Hukum Adat dan membatasi penguasaan Tanah Adat oleh Investor yang berimbas pada kerusakan Ekosistem Alam.
2. Diharapkan Perangkat desa beserta Tua-tua Adat Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel harus menghidupkan pertemuan adat dan aturan adat selaku kearifan lokal masyarakat adat yang akan melindungi tanah adat sebagai aset adat. Kekuatan adat akan menjadi penyangga eksistensi Masyarakat Hukum Adat. Perangkat Desa beserta Tua-tua Adat tidak boleh terkontaminasi kepentingan pihak luar dengan menjadikan Tanah Adat sebagai komoditas Ekonomi. Perangkat Desa beserta Tua-tua Adat harus menegakan keadilan, dan membangun kesejahteraan Masyarakat Hukum Adat dan kelestarian alam. Apabila akhirnya Tanah Adat akan diperjualbelikan, maka dalam proses jual belin tanah adat, pihak pembeli harus benar-benar mengetahui letak tanah adat yang akan diperjualbelikan, siapa pemilik sah tanah adat tersebut, dan disertai dengan pelepasan hak atas tanah adat tersebut. Pelaksanaan jual beli tanah adat harus berdasarkan persetujuan bersama pihak pembeli dan pihak pemilik sah tanah adat dan harus diketahui bersama oleh Masyarakat Hukum Adat lewat pertemuan adat. Hal ini penting untuk diperhatikan, dan dilaksanakan agar praktek penjualan tanah ganda pada objek tanah adat yang sama, dapat terhindari.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdurrahman, 1984, *Hukum Adat Menurut Perundang-undangan Republik Indonesia*, Cendana Press, Jakarta.
- [2] Abdurachman, Paramita R, Leirissa. R.Z. Luhulima, C.P.F 1973, *Bunga Rampai Sejarah Maluku (I) Lembaga Penelitian Sejarah Maluku*, Jakarta.
- [3] Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- [4] Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat - Multi disiplin Pembudayaan*

-
- Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.
- [5] Ali Ahmad. Chamzah, 2004, *Hukum Agraria, Pertanahan Indonesia Prestasi* Pustaka Raya, Jakarta.
 - [6] Antonio, Muhammad Syafii. 2011. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
 - [7] Arthur, Schiller A dan E Adamson Hoebel, 1962, *Adat Law In Indonesia*, Bhratara, Jakarta.
 - [8] Azam, Syaiful, 2003, Fakultas Hukum, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
 - [9] Bachtiar Efendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesatu, Alumni Bandung.
 - [10] Bagir Manan, 1999, *Penelitian Di Bidang Hukum, Dalam Jurnal Hukum Puslitbangkum Nomor: 1-1999*, Pusat Penelitian Perkembangan Hukum, Lembaga Penelitian Universitas Padjajaran, Bandung.
 - [11] Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta.
 - [12] -----, 1997, *Alat-alat Bukti Hak, menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1977*, majalah Hukum Trisaksi, Jakarta.
 - [13] Eddy Ruchiyat, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung.
 - [14] Ellydar Chaidir, 2000, *Desentralisasi Pengelolaan Sumber Daya Alam Dalam Perpektif Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999*, Jurnal Hukum *Ius Quia Iustum* No. 14 Vol. 7 Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
 - [15] Hadikusuma Hilman, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
 - [16] Harahap, A. Bazar, 2007, *Posisi Tanah Ulayat Menurut Hukum Nasional*,
a. CV. Yani's, Jakarta.
 - [17] Harsono, Boedi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Djambatan, Jakarta.
 - [18] Hattu, *Makalah Tentang Membentuk Desa Masa Depan* (Suatu Tinjauan Yuridis Terhadap UU No. 22 Tahun 1999), Ambon.
 - [19] I Gede A.B. Wiranata, 2005. *Hukum Adat Indonesia Perkembangan dari masa ke masa*, PT. Citra Aditya, Bandung.
 - [20] Johnny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cetakan ke-6, Bayumedia Publishing, Malang.
 - [21] Kansil, C.S.T, 2006. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
 - [22] Koesno Mohammad, 1992, *Hukum Adat Sebagai Suatu Model Hukum Bag.I* (Historis), Mandar Maju, Bandung.
 - [23] Kusnu Gusnuadhie, 2006, *Harmonisasi Hukum dalam perspektif Perundang-undangan* (Spesialis Suatu masalah JP) Book Surabaya.
 - [24] Muhammad Bushar, 1986, *Asas-Asas Hukum Adat Suatu Pengantar*, Pradnya
-

- Paramita, Jakarta.
- [25] Parlindungan, AP, 1999, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, CV. Mandan Maju, Bandung.
- [26] Pellokita, Yones. K. dan Zakaria R. Yanto, **Panduan Bekerja Bersama Masyarakat Adat**, BSP Kemala, Bandung, 1998.
- [27] Ridwan, Ahmad Fauzie, 1982, **Hukum Tanah Adat-Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila**. Dewaruci Press, Jakarta.
- [28] R. Subekti, 1983, **Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung**, Alumni, Bandung.
- [29] R. Soepomo, 1994, **Bab-Bab Tentang Hukum Adat**, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- [30] Satjipto Rahardjo, 2006, **Teori Hukum Strategi Tertib Ruang dan Lintas Generasi**, CV KITA, Surabaya.
- [31] Saragih Djaren, 1996, **Pengantar Hukum Adat Indonesia**, Tarsito, Bandung.
- [32] Sihombing, B. F, 2004, **Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia**. Gunung Agung, Jakarta.
- [33] Sirait Martua, 2001, **Bagaimana Hak-hak Masyarakat Adat Dalam Mengelola Sumber Daya Alam Diatur?** Dalam Seri Kajian I Kajian-kajian Hak-hak Masyarakat Di Indonesia; Suatu Refleksi Pengaturan Kebijakan Dalam Era Otonomi daerah, ICRAF-Latin dan P3AE-UI, Jakarta.
- [34] Soerjono Soekanto 1986, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta.
- [35] -----, 1981, **Hukum Adat Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta.
- [36] -----, 1986, **Sosiologi Suatu Pengantar**, CV. Rajawali, Jakarta.
- [37] -----, Sri Mamuji, 2004, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [38] Sudikno Mertokusumo, 2005, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta
- [39] ----- 2007, **Penemuan Hukum**, Liberty, Yogyakarta.
- [40] ----- 2012, **Teori Hukum**, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- [41] Sudiyat Iman, 1981, **Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar**, Liberty, Yogyakarta.
- [42] Supriadi, 2008, **Hukum Agraria**, Sinar graфика, Jakarta.
- [43] Suteki, 2007, **Hak Atas Air Di Tengah Liberalisasi Hukum dan Ekonomi Dalam Kesejahteraan**, Pustaka Magister Kenotariatan, Semarang.
- [44] Sudiyat, Imam, 2000, **Hukum Adat**, Liberty, Yogyakarta.
- [45] Tamburaka, Rustam E, 2005, **Teori Filsafat Sejarah**, CV KITA, Surabaya.
- [46] Ter Haar B, 2011, **Asas-asas Dan Tatahan Hukum Adat (Terjemahan)**, Mandar Maju, Bandung.
- [47] Titahelu, Ronald Z, 2015, **Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)** Ed. Revisi, Cet. 1, Deepublish, Yogyakarta.
- [48] Tolib. Setiady, 2009, **Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan**, Alfabeta, Bandung.
- [49] Tuasela Juliana Agustina, 2015, **Tanah Dati (Mendialogkan Konsep Tanah dalam Imam 25: 1-28 dengan Konsep Tanah bagi Masyarakat Wangel)**, Grafika Indah, Yogyakarta.
- [50] Usman, Suparman, 2003, **Hukum Agraria di Indonesia**, Fakultas Hukum UNTIRTA, Serang.

- [51] Wulansari, Dewi, 2010, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung.
- [52] **Peraturan Perundang-Undangan.**
- [53] Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- [54] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.
- [55] Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 *tentang Kehutanan*.
- [56] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 *Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat*
- [57] **Lain-lain:**
- [58] Mulyadi Tri, *jual beli tanah hak ulayat dengan pelepasan Adat sebagai syarat pendaftaran Tanah pada suku Tobatdji Enj'ros di Kota Jayapura- Papua*, dalam [http://eprints.undip.ac.id/24436/1/Tri Mulyadi.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24436/1/Tri%20Mulyadi.pdf), diakses tanggal 29 januari 2016.
- [59] Uktoselya Novyta, *Tanah Dati dalam Perspektif Hukum Adat Maluku*, dalam <http://fhukum-unpatti.org/artikel/lingkungan-hidup-pengelolaan-sda-dan-perlindungan-hak-hak-adat/268-tanah-dati-dalam-perspektif-hukum-adat-di-maluku.html>, diakses tanggal 29 januari 2016.
- [60] *Hasil wawancara dengan bapak Yulianus Yansen (Tua Adat Mata Rumah Rumagai)*, Pada Tanggal 04 Januari 2016.