

**ANALISIS YURIDIS MEKANISME PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH MELALUI JUAL BELI PADA MASYARAKAT ADAT SUKU TENGGER
(Studi di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang)**

Sri Wahyuni¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No. 193, Dinoyo, Kota Malang, 65144
Email: wsri732@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to know the implementation mechanism of transfer of land rights through buying and selling and the legal protection to the customary land of the Tengger tribe custom society. The land problems that happened a lot nowadays regarding to the legal certainty of land rights. The transfer of land rights through buying and selling to the Tengger Tribe Custom Society in Ngadas Village still conducted by private deed due to the society and cultural factors that are still subject to the customary law, they believe that their land does not need to be registered, moreover there have never been any land disputes in Ngadas Village. The problem formulation in this research is the implementation mechanism of transfer of land rights through buying and selling and the legal protection to the customary land of the Tengger Tribe Custom Society in Ngadas Village. The research method used is empirical juridical research type with sociological juridical approach. From the research results it can be concluded that the buying and selling process of lands conducted in Ngadas Village is legitimate, because the legal requirements are already fulfilled according to the Basic Agrarian Law Act and Article 1320. The certificate of communal land ownership of Tengger custom society is in accordance with the National Land Law. The freehold title to the local culture has a hereditary nature, the strongest and fulfilled as stipulated in Article 20 until Article 27 of the Basic Agrarian Law Act.

Keywords: Land, Protection, Tengger

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum terhadap tanah adat masyarakat adat suku Tengger. Permasalahan pertanahan yang sering terjadi saat ini mengenai kepastian hukum hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas masih dilakukan dengan akta dibawah tangan dikarenakan faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat, mereka meyakini tanah milik mereka tidak perlu didaftarkan, selain itu tidak pernah ada sengketa tanah di Desa Ngadas. Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas sah, karena sudah terpenuhi syarat sahnya jual beli menurut UUPA dan Pasal 1320. Sertifikat kepemilikan tanah komunal masyarakat adat Tengger telah sesuai dengan aturan Hukum Pertanahan Nasional. Sertifikat hak milik

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Pembimbing 1, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Pembimbing 2, Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

terhadap kearifan lokal tersebut memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA.

Kata Kunci: Tanah, Perlindungan, Tengger

PENDAHULUAN

Ada berbagai macam hak dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA).⁴ Hukum agraria merupakan sebuah aturan yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA.⁵ Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.⁶

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Permasalahan pertanahan yang sering terjadi saat ini mengenai kepastian hukum hak atas tanah.⁷ Menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: “Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang

⁴ Wantijk Saleh, (1982), *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia. hlm. 30.

⁵ H. Ali Achmad Chomzah, (2004), *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm. 5.

⁶ Effendi Perangin, (1986), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali. hlm. 13.

⁷ Effendi Bahtiar, (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni. hlm. 5.

Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah di Indonesia masih ada yang berstatus tanah adat. Sebelumnya dalam hukum adat tidak mengenal adanya lembaga baru yaitu lembaga pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas masih dilakukan dengan akta dibawah tangan dikarenakan faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat, tidak memerlukan waktu yang lama (Cepat) dan biaya murah dan dianggap sudah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya. Dan mereka meyakini bahwa tanah milik mereka tidak perlu didaftarkan, selain itu karena tidak pernah ada sengketa tanah di Desa Ngadas.

Berdasarkan latar belakang masalah dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut: Bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang?; Bagaimana perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang?

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang.

Penelitian ini dikategorikan jenis penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.⁸ Penelitian ini termasuk kedalam penelitian Empiris, karena ingin mengetahui mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan bentuk perlindungan hukum terhadap tanah adat pada masyarakat adat suku Tengger di desa Ngadas, kecamatan Poncokusumo, kabupaten Malang. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan terhadap hukum sebagai suatu norma atau kaidah, dan pendekatan terhadap masyarakat dalam arti melihat realita yang ada di masyarakat.⁹

Peneliti menggunakan dua sumber data, data primer adalah suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan yang diperoleh secara langsung dari responden/ narasumber

⁸ Suharsimi Arikunto, (2012), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta. hlm. 126.

⁹ Suratman, Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta: Bandung. hlm. 229.

(*field research*). Data sekunder adalah suatu data yang didapatkan dari hasil penelitian pustaka (*library research*).¹⁰ Dalam pengumpulan data, peneliti melakukan teknik observasi, wawancara, dokumentasi dan studi pustaka, mempelajari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, kasus-kasus, ensiklopedi dan seterusnya, yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas. Peneliti mempergunakan analisis deskriptif kualitatif, yakni suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan-peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi dimasyarakat, dan akhirnya diambil kesimpulan.

PEMBAHASAN

Mekanisme Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger

Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil.¹¹ Berdasarkan wawancara terhadap responden yaitu bapak Mispu selaku sekretaris Desa Ngadas mengatakan bahwa dalam praktik jual beli tanah di Desa Ngadas ada dua cara yaitu dengan cara tertulis atau biasa disebut dengan akta di bawah tangan.¹² Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat di mana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa. Lalu selanjutnya dengan cara lisan, bersifat kekeluargaan hanya diketahui oleh kerabat saja. Jual beli tanah yang hanya dilakukan antara penjual dan pembeli saja tanpa disaksikan kepala desa. Pelaksanaan jual beli ini dilandaskan rasa kepercayaan karena antara penjual dan pembeli yang sudah saling mengenal.

Menurut Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, tata cara pelaksanaan jual beli atas tanah adat adalah sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak yang melangsungkan perjanjian jual beli tanah datang ke hadapan kepala desa dan dua orang saksi atau lebih dan menyampaikan kesepakatan dan

¹⁰ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (1995), *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S. W. Sumardhono). *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, *Majalah Mimbar Hukum*. Yogyakarta. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. No, 18/X/93. hlm.11.

¹² Hasil wawancara dengan pak Mispu, selaku Sekretaris Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Hari Rabu, 18 November 2020.

berjanji dihadapan kepala desa tentang kesepakatan dan objek perjanjian jual beli tanah tersebut dihadapan dua orang saksi. Dilakukan di balai desa setempat.

2. Pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan objek perjanjian kepada pihak pembeli.
3. Pihak pembeli berhak atas objek perjanjian dan menguasai secara turun temurun dan pihak penjual sudah tidak berhak atas objek jual beli tersebut termasuk ahli warisnya.
4. Kepala desa mengumumkan perjanjian jual beli tersebut kepada masyarakat adat dalam suatu pertemuan yang dilaksanakan oleh kepala desa.¹³

Ada beberapa sebab dan alasan masyarakat yang masih menggunakan cara lisan dan/atau dengan akta dibawah tangan dalam jual beli tanah tersebut yaitu:

1. Faktor Masyarakat dan Budaya yang masih tunduk pada hukum adat
2. Tidak memerlukan waktu yang lama (Cepat) dan biaya murah
3. Dianggap sudah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya.

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah “surat jual beli tanah” yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, yang fungsinya adalah untuk :

1. Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku (terang);
2. Mewakili Warga Desa (unsur publisitas).

Mengenai turut sertanya pihak ketiga, yaitu kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa, dalam transaksi tanah tidak merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi tersebut. Karena apabila jual belinya dilakukan secara lisan, maka hanya ada penjual dan pembeli lalu saksi berupa keluarga dekat. Namun menurut bapak Bawi selaku warga Desa Ngadas mengatakan bahwa jual beli tanah pada Masyarakat Adat Suku Tengger masih sangat jarang dilakukan. Karena tanah yang dimiliki warga di Desa Ngadas didapatkan melalui warisan. Walaupun terjadi jual beli tanah maka penjual tanah harus terlebih dahulu ditawarkan pada keluarga dekat, setelah itu apabila keluarga dekat tidak mau membeli tanahnya maka dijual pada warga Desa Ngadas yang lain selain dari keluarga dekat penjual tanah tersebut. Berdasarkan wawancara dengan bapak Kurnatun selaku warga Desa Ngadas mengatakan bahwa tanah di Desa Ngadas tidak boleh diperjualbelikan pada orang luar selain masyarakat adat Desa Ngadas itu sendiri. Alasannya karena penduduk di Desa Ngadas yang banyak namun tanah di desa itu terbatas. Dan juga mereka sangat patuh terhadap riwayat tanah para

¹³ Hasil wawancara dengan pak Mispu, selaku Sekretaris Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang. Pada Hari Rabu, 18 November 2020.

leluhurnya.¹⁴ Berapa puluh miliar rupiah yang ditawarkan, masyarakat adat tidak akan melepaskannya.

Larangan menjual tanah pada orang luar selain sesama masyarakat adat Desa Ngadas ini dikuatkan dalam bentuk peraturan desa. Dengan demikian tanah warisan luluhur suku Tengger ini dapat terjaga dan tak akan dikuasi warga luar. Berdasarkan hasil penelitian penulis di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum sesuai. Masyarakatnya banyak melakukan jual beli secara dibawah tangan yaitu jual beli yang dilakukan di hadapan kepala desa, tetapi apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertipikat atas nama penjual menjadi atas nama pembeli pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku”.¹⁵

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan diperlukan suatu alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang dan alat bukti tersebut harus berupa akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah.

Untuk dapat memenuhi ketentuan tersebut maka cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) untuk dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu persyaratan

¹⁴ Hasil wawancara dengan pak Bawi, selaku Masyarakat Adat Suku Tengger Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Pada Hari Rabu, 18 November 2020.

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah, masyarakat Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah dengan meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli menurut hukum adat yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya putusan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil. Dan apabila ditinjau dari KUHperdata jual beli dibawah tangan tersebut juga sudah dianggap sah karena sudah memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdata.

Pendaftaran tanah yang memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum masih belum efektif di kalangan Masyarakat khususnya masyarakat adat. Kewajiban pemerintah untuk memiliki sebuah program yang fungsinya untuk memancing masyarakat untuk lebih aktif dalam proses pendaftaran tanah. Dalam hal ini mengapa aturan tentang pendaftaran tanah ini belum efektif dikarenakan hingga saat ini masih belum ada sanksi yang di berikan kepada si pemilik hak atas tanah, apabila tanah yang di miliknya belum di daftarkan dan tidak memiliki sertifikat. Disini aparat Badan Pertanahan Nasional tidak dapat memaksakan seseorang untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki, sebab pendaftaran tanah tersebut bisa di katakan wajib apabila ada sanksi yang membebaninya. Di sisi lain, pendaftaran tanah tersebut masih belum ada sanksi yang diberikan kepada si pemilik hak, apabila tanah yang di miliknya belum di daftarkan. Sehingga dalam hal ini Masyarakat Adat suku Tengger yang mengikuti hukumnya sendiri yaitu hukum adat yang telah ada sejak zaman dahulu, dan hukum adat tersebut bersifat mengikat dan aturan yang dibuat akan menghasilkan sanksi yang telah disepakati bersama dan telah berlaku secara turun-temurun.

Mengenai pembatasan jual beli tanah yang hanya boleh dilakukan sesama warga Desa Ngadas. Bahwa walaupun terdapat pembatasan berupa perseorangan dengan identitas asli yang berasal dari Desa Ngadas, namun pembatasan tersebut tidak bertentangan dengan syarat subyek Hak Milik yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA mengingat masyarakat di Desa Ngadas pada umumnya berkewarganegaraan Indonesia. Selain itu, hal tersebut juga tidak bertentangan dengan larangan kepemilikan tanah absentee atau tanah guntai yang mewajibkan tanah dan pemiliknya berada dalam kecamatan yang sama karena lingkup desa yang lebih

kecil dari pada kecamatan sehingga tanah di Desa Ngadas dapat dimanfaatkan secara aktif oleh masyarakat desa Ngadas itu sendiri.

Perlindungan Hukum terhadap Tanah Adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger

Jual beli tanah pada Masyarakat Adat Suku Tengger yang dilakukan secara di bawah tangan telah menjadikan dan menyatakan bahwa memang telah terjadi suatu perbuatan hukum antara kedua belah pihak, yaitu antara penjual dan pembeli, dan meskipun hanya sebatas dibawah tangan, hal tersebut juga merupakan suatu alat pembuktian yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya pada pasal 1866 dimana salah satu alat bukti adalah bukti tertulis (tulisan), hal tersebut diperkuat lagi pada pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu bukti tulisan juga mencakup surat di bawah tangan yang telah ditandatangani atau telah dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti, akan tetapi bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Dengan demikian, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Apabila suatu saat terjadi sengketa yang memperlmasalahkan tentang jual-beli tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti, meski kekuatan pembuktiannya adalah lemah. Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut apabila dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di lapangan, maka hukum telah melindungi pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa yang timbul atas jual beli tanah tersebut, karena meskipun dibuat secara di bawah tangan, maka perjanjian jual beli tersebut sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas *pacta sunt servanda*), sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti, meskipun mempunyai kekuatan pembuktian sebatas kuat, belum sempurna.

Dalam hal ini perjanjian di bawah tangan tadi sudah dapat dijadikan suatu perlindungan hukum tentang keabsahan dalam perbuatan hukum jual beli tanah tersebut. Namun demikian apabila pembeli ingin melakukan balik nama menyangkut hak atas tanah tersebut, perjanjian di bawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kenyataan yang terjadi di lapangan, apabila pihak pembeli menginginkan balik

nama atas sertifikat tersebut, maka perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan suatu patokan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan. Perjanjian jual beli atas hak milik suatu tanah yang dibuat secara di bawah tangan tidak dapat dijadikan suatu dasar langsung untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, melainkan para pihak harus membuat akta jual beli secara otentik melalui PPAT untuk menciptakan tertib administrasi.

Sertifikat tanah dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa¹⁶: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Tanah yang dimiliki oleh Masyarakat Adat Suku Tengger sebagian besar diperoleh dengan melalui pewarisan mengingat Masyarakat Adat Suku Tengger diajarkan untuk tidak menjual tanahnya kepada pihak luar, sehingga apabila pemilik tanah tersebut meninggal dunia maka tanah tersebut selanjutnya diwariskan secara turun-temurun kepada penerusnya. Pemilik tanah memiliki wewenang untuk memanfaatkan dan/atau menggunakan tanah yang dimilikinya dengan seluas-luasnya untuk kepentingan pertanian, perkebunan, ataupun mendirikan bangunan dengan syarat bahwa dalam memanfaatkan dan/atau menggunakan tanahnya tersebut tetap memerhatikan fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, tanah yang dimiliki oleh Masyarakat Adat Tengger memiliki sifat hak milik yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Berkaitan dengan Masyarakat Hukum Adat, bahwasanya ada Hak Tanah Komunal atau Hak Tanah ulayat yang dimiliki oleh Masyarakat Adat Suku Tengger. Tanah Komunal ini adalah tanah yang dimiliki secara bersama-sama oleh para warga masyarakat hukum adat, masyarakat adat Tengger.

Pada Masyarakat Adat Suku Tengger telah dilakukan Program Sertifikasi Tanah Komunal. Sertifikasi Tanah Komunal ini sangat menguntungkan bagi masyarakat Tengger, upaya sertifikasi tanah agar tanah komunal milik masyarakat Adat Suku Tengger ini memiliki perlindungan hukum. Sehingga dalam hal jual beli tanah komunal juga harus antar sesama masyarakat hukum adat, jadi tidak akan masyarakat adat khususnya Tengger kehilangan hak

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

atas tanah komunal.¹⁷ Program Sertifikasi Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dengan penyerahan sertifikat kepada Masyarakat Adat Suku Tengger tersebut merupakan sertifikat yang mengakomodir kearifan lokal. Bapak Mispu mengatakan setelah adanya Program Sertifikasi Tanah terhadap Kepemilikan Tanah Komunal membuat eksistensi hak komunal Masyarakat Adat Suku Tengger semakin diakui dan dilindungi oleh hukum, masyarakat dan Negara. Hal ini dapat dilihat dari masih kuatnya toleransi antar sesama masyarakat, masih berjalannya adat istiadat serta rasa kebersamaan dan gotong royong yang masih tetap terjaga.

Sebagai Masyarakat Adat Suku Tengger hal ini mampu melindungi masyarakat adat Tengger secara legal dari tindakan para investor mengingat kawasan wisata Bromo tidak hanya terkenal secara nasional namun juga Internasional. Selain itu, melihat undang-undang pertanahan tentang Tanah Komunal, para calon investor yang ingin melakukan investasi hanya bisa menyewa tanah tersebut. Berkenaan dengan asal hak atau terjadinya Hak Milik yang diatur dalam Pasal 22 UUPA dapat diketahui bahwa tanah yang terdapat di Desa Ngadas merupakan tanah yang terjadi menurut ketentuan hukum adat. Sebagaimana penjabaran Sekretaris Desa Ngadas juga menyebutkan bahwa tanah di desa Ngadas merupakan tanah yasan, yaitu tanah hak milik yang dikenal dalam istilah hukum adat. Tanah tersebut berasal dari tanah kolektif yang disebut “tempat kerukunan” yang telah dibagi-bagikan kepada penduduk asli Tengger secara individu. Berdasarkan hubungan antara hak persekutuan atas tanah dan hak perseorangan atas tanah yang mengempis dan mengembang dapat diketahui bahwa dengan dibagi-bagikannya tanah kolektif tersebut kepada individu penduduk asli Tengger menyebabkan hak perseorangan terhadap tanah tersebut semakin kuat sedangkan hak kolektif terhadap “tempat kerukunan” tersebut semakin lemah dan menghilang.

Terjadinya Hak Milik terhadap tanah yang terdapat di Desa Ngadas juga dapat dikarenakan oleh ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan Ketentuan-Ketentuan Konversi Menurut UUPA dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah yang salah satunya mengatur mengenai hak yasan yang dapat dikonversi menjadi hak milik jika memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Penegasan konversi hak yasan menjadi hak milik baru dapat diperoleh apabila pemilik tanah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut dengan tanda bukti hak berupa petuk pajak bumi/landrente, girik, kekitir, pipil, Verponding Indonesia, IPEDA, IREDA, atau kutipan Letter C sebagaimana diatur dalam Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

¹⁷ Hasil wawancara dengan pak Mispu, selaku Sekretaris Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang. Pada Hari Rabu, 18 November 2020.

Tanah.

Penerbitan sertifikat hak milik yang mengakomodir kearifan lokal Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas oleh BPN Kabupaten/Kota merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui PRONA, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Program Nasional (PRONA) (Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2015) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat stempel merah pada halaman perubahan sertifikat kearifan lokal yang merupakan wujud pengakuan terhadap hukum adat Tengger dibidang pertanahan yang dilakukan oleh BPN Kabupaten/Kota dalam mengakomodir kearifan lokal ke dalam sertifikat. Pemerintah sudah memiliki program terkait pemberian kepastian hukum terkait kepemilikan sertifikat tanah sejak tahun 1981 melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Program Nasional Agraria (Prona) di tahun 2015, dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di tahun 2016. Ketiga program tersebut dilakukan melalui pendaftaran tanah sistematis. Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) selanjutnya diatur kembali dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (Prona) yang merupakan aturan untuk mempercepat pelaksanaan PRONA. Prona memiliki tujuan untuk memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sehingga dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah.¹⁸ Berdasarkan hal tersebut bahwa pada sertifikat kearifan lokal pada Masyarakat Adat Suku Tengger terdapat stempel merah pada halaman perubahan, sehingga melalui keberadaan stempel merah dalam sertifikat hak milik yang mengakomodir kearifan lokal tersebut, maka pemilik tanah tidak dapat dengan mudah menjual atau menyewakan tanah yang dimilikinya kepada pihak luar karena untuk melakukan hal tersebut dibutuhkan rekomendasi yang dibuat oleh Kepala Desa dan Ketua Adat.

Berdasarkan pernyataan tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa setelah adanya Program Sertifikasi Tanah terhadap Kepemilikan Tanah Komunal Masyarakat Adat Tengger telah memunculkan pengakuan hukum bahwa terdapat kepemilikan tanah yang menjadi aset secara

¹⁸ Isdiyana Kusuma Ayu, Benny Krestian Heriawanto, (2019), *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu, Malang*: Universitas Islam Malang (Diakses pada tanggal 28 Desember 2020)

turun temurun yang dimiliki oleh Masyarakat Tengger serta adanya perlindungan hukum terhadap hak komunal yang dimiliki serta sertifikasi ini juga mampu melindungi masyarakat adat Tengger secara legal dari tindakan para investor yang ingin menguasai tanah komunal masyarakat Tengger untuk mendapatkan keuntungan yang melimpah mengingat kawasan wisata Bromo tidak hanya terkenal secara nasional namun juga internasional. Sertifikat hak milik yang mengakomodir kearifan lokal Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas oleh BPN Kabupaten/Kota merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui PRONA sudah memiliki perlindungan hukum bagi Masyarakat Adat Suku Tengger.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang masih dilakukan di bawah tangan. Praktek jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli dibuat dengan akta otentik, bukan di bawah tangan. Akan tetapi proses jual beli tanah yang dilakukan di Desa Ngadas Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materil dan formil yang bersifat tunai, terang dan riil. Selain itu juga jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 syarat sahnya perjanjian. Memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Maka, jual beli tanah tersebut harus dilakukan dan dihadapan PPAT agar dapat didaftarkan.
2. Perlindungan hukum terhadap tanah adat pada Masyarakat Adat Suku Tengger di Desa Ngadas, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang sudah ada melalui program sertifikasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Koabupaten Malang secara sistematis. Sertifikat kepemilikan tanah komunal masyarakat adat tengger telah sesuai dengan aturan Hukum Pertanahan Nasional. Sertifikat hak milik terhadap kearifan lokal tersebut memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Setelah adanya program Sertifikasi Tanah terhadap Kepemilikan Tanah Komunal Masyarakat Adat Tengger, telah memberikan

pengakuan hukum terhadap kepemilikan tanah yang menjadi aset secara turun temurun yang dimiliki oleh Masyarakat Adat Tengger. Selain itu, sertifikasi tanah ini juga mampu melindungi masyarakat adat tengger secara legal dari segala tindakan investor yang ingin menguasai tanah komunal untuk mendapatkan keuntungan mengingat wisata Bromo merupakan kawasan yang terkenal secara Nasional dan Internasional.

Saran

1. Pelaksanaan jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari pihak penjual kepada pihak pembeli tanah. Dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama tanpa melibatkan PPAT, maka berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT. Diharapkan adanya kesadaran dari masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.
2. Kepada pemerintah khususnya Kepala Desa selaku Pejabat yang paling dekat dengan masyarakat dapat memberikan perhatian khusus, hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, maupun masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pengalihan atau pihak yang akan menerima hak hendaknya mencari informasi terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat. Jika transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tetap dijalankan maka tidak ada perlindungan hukum bagi pihak pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Effendi Bahtiar, (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni
- Effendi Perangin, (1986), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali
- H. Ali Achmad Chomzah, (2004), *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S. W. Sumardhono). *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, *Majalah Mimbar Hukum*. Yogyakarta. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. hlm.11.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (1995), *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

Suharsimi Arikunto, (2012), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta.

Suratman, Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta

Wantijk Saleh, (1982), *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA).

Jurnal

Isdiyana Kusuma Ayu, Benny Krestian Heriawanto, (2019), *Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Malang: Universitas Islam Malang (Diakses pada tanggal 28 Desember 2020)