

**SKRIPSI**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS**  
**TANAH YANG TANAHNYA BERASAL DARI TANAH ULAYAT**  
**DI KOTA JAYAPURA**

(Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)



**OLEH:**  
**INDRI WARDIANINGSIH**  
**B111 15 345**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2020**



**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS  
TANAH YANG TANAHNYA BERASAL DARI TANAH ULAYAT  
DI KOTA JAYAPURA**

(Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)

**OLEH:**

**INDRI WARDIANINGSIH**

**B111 15 345**

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN SEBAGAI TUGAS AKHIR DALAM RANGKA  
PENYELESAIAN STUDI SARJANA BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2020**



## PENGESAHAN SKRIPSI

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH YANG TANAHNYA BERASAL DARI TANAH ULAYAT DI KOTA JAYAPURA

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)

Disusun dan diajukan oleh:

**INDRI WARDIANINGSIH**  
**B111 15 345**

Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Bagian Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Senin, 13 Januari 2020 dan Dinyatakan Lulus

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. A. Suriyaman M. P., S.H., M.Hum.  
NIP. 19690727/199802 2 001

Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.  
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Dr. Maskun, S.H., LL.M.  
NIP. 19761129 199903 1 005



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Indri Wardianingsih

Nim : B111 15 345

Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat Di Kota Jayapura (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, November 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof.Dr.A.Suriyaman M. P., S.H.,M.Hum. Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum.

NIP. 19690727 199802 2 001

NIP. 19661231 199002 1 001





KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : INDRI WARDIANINGSIH  
N I M : B11115345  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat di Kabupaten Jayapura (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.3057K/Pdt/2016)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2019

a.n. dan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi  
  
Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH  
NIP. 197312011999031003



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : INDRI WARDIANINGSIH

Nomor Induk Mahasiswa : B11115345

Jenjang Pendidikan : S1 (Strata Satu)

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Milik atas Tanah yang Tanahnya Berasal dari Tanah Ulayat di Kota Jayapura”** adalah BENAR merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau seluruh isi Skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, Januari 2020



INDRI WARDIANINGSIH



## ABSTRAK

**INDRI WARDIANINGSIH (B11115345), dengan judul skripsi “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal Dari Tanah Ulayat Di Kota Jayapura (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)”, dibawah bimbingan A. Suriyaman Mustari Pide (selaku pembimbing I) dan Kahar Lahae (selaku pembimbing II).**

Penelitian bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dari pelepasan adat atas tanah ulayat dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya berasal dari tanah ulayat di Kota Jayapura

Penelitian ini dilaksanakan di lingkungan Kampung Yoka yang berada di Distrik Heram Kota Jayapura. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian lapangan yaitu wawancara langsung dengan para pihak terkait, ondoafi, dan kepala kampung. Kemudian data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif sehingga mengungkapkan hasil yang diharapkan dan kesimpulan atas permasalahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat pelepasan adat akan mempunyai kekuatan hukum bila telah ditanda tangani oleh Ondoafi, Kepala Kampung, dan Kepala Distrik di mana lokasi tanah tersebut berada. Surat pelepasan adat merupakan bukti untuk beralihnya kepemilikan tanah dari masyarakat hukum adat kepada orang yang telah membeli, dan juga merupakan bukti pengakuan dari masyarakat hukum adat atas kepemilikan tanah orang yang telah membeli.

Perlindungan hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 3057/Pdt/2016 tidak terdapat perlindungan untuk diberikan kepada pihak yang kalah dalam pengadilan karena menurut pengadilan bahwa pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah yang menjadi sengketa dari pihak yang memiliki tanah tersebut lebih awal. Perlindungan hukum diberikan oleh adat dengan cara menguji kekuatan hukum dari surat pelepasan adat dan menurut adat surat pelepasan adat pihak yang kalah dalam pengadilan lebih dahulu ada. (Kepada pihak yang kalah hanya diberikan perlindungan oleh adat namun pengadilan tidak memberikan perlindungan).



Subjek : perlindungan hukum, hak milik, tanah ulayat, Jayapura

## ABSTRACT

**INDRI WARDIANINGSIH (B11115345), WITH A THESIS TITLE "LEGAL PROTECTION FOR HOLDERS OF LAND RIGHTS THAT COMES FROM ULAYAT LAND IN JAYAPURA (CASE STUDY ON THE DECISION OF SUPREME COURT NO. 3057K/Pdt/2016)", advised by A. Suriyaman Mustari Pide (As adviser I) and Kahar Lahae (As Adviser II).**

This research aims to understand the legal standing of communal rights land release process and to understand the legal protection of holders of land rights that comes from ulayat land in Jayapura.

This research was held in the Yoka village in Heram District, Jayapura. To achieve this goal the authors use data collection techniques in the form of field research that is direct interviews with relevant parties, ondoafi, head of the village, and also the tradition in Yoka Village. Then the data obtained were analyzed qualitatively then presented descriptively to reveal the expected results and conclusions of the problem.

The results of this research showed that the communal ulayat's land release letter would have legal standing if it had been signed by Ondoafi, head of the village, and the District Head where the land was located. The communal rights land release letter was evidence of the transfer of ownership of land from the customary law community of indigeneous people in Yoka Village to the person who had bought, and also is evidence of recognition from the customary law community over the ownership of the land of the person who has bought it.

Legal protection based on the decision of the Supreme Court No. 3057 / Pdt / 2016 there is no protection to be given to the losing party in the court because according to the court that the party committed an illegal act by buying the disputed land from the party who owned the land earlier. Legal protection is given by adat by examining the legal standing of the adat release letter. (The losing party is only given protection by adat, but the court does not provide protection).

*Keywords: legal protection, land rights, communal rights, Jayapura*



## KATA PENGANTAR

Assalamualikum Warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena Rahmat dan Nikmat-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal dari Tanah Ulayat di Kota Jayapura”**. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, bantuan dan doa dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Ayahanda **Anwar** dan Ibunda **Rohaya Langga** tercinta dan juga kakak **Mawar Dian Tini, Wardiansyah, Supriadi, SH**. Serta adik **Nunung Wardani, Zaskia amanda wardiningtiyas** dan juga keponakan tersayang **Ainun dan Naura** terima kasih atas segala perhatian, semangat serta dukungan moril dan materil yang telah diberikan.

Selanjutnya dengan segala kerendahan hati serta penghargaan yang tulus, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Kepada pimpinan Fakultas Hukum **Prof.Dr.Farida attitingi,SH.,M.Hum. (Selaku Dekan)**, **Prof.Dr. Hamzah Halim, .H.,MH. (Wakil Dekan Bidang akademik, riset dan inovasi)**, **Dr.**



**Syamsuddin Muchtar,S.H.,M.H. (Wakil Dekan Bidang perencanaan keuangan dan sumber daya), Dr. Muh. Hasrul, SH.,MH. (wakil dekan bidang kemahasiswaan, alumni dan kemitraan).**

2. Ibu **Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide., SH.,M.Hum.** selaku pembimbing I dan Bapak **Dr. Kahar Lahae, SH.,MHum.** selaku pembimbing II, yang selalu meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan guna menyusun skripsi ini.
3. Bapak **Prof.Dr. Ir.Abrar Saleng,SH.,MH.** dan Ibu **Amaliyah,SH., MH.** terima kasih atas kesediaannya menguji penulis, dan menerima skripsi penulis yang masih sangat jauh dari kata sempurna seperti yang penguji harapkan.
4. Kepada **Prof. Dr. Abdul Maasba Magassing, SH., MH.** selaku dosen pembimbing akademik (PA), terima kasih atas nasehat dan juga masukan untuk penulis selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Seluruh **Dosen, Pegawai dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,** terima kasih atas bantuan serta dukungan moralnya selama proses perkuliahan.
6. Kepada Kepala Adat atau disebut Ondoafi dari kampung Yoka Bapak **Titus Mebri,** terima kasih atas bantuannya selama penulis melakukan penelitian.



7. Terima kasih kepada teman-teman terkhusus **Wiesya Kresna Bayu Ajie** yang selalu sabar memberikan bantuan, masukan, dan juga doa kepada penulis, serta **Sari Putri Utami, Indah Dwiyana Putri, Haryugiana, Hardiyani Apriyani, Lilis Ekayani,** dan **Rusmin** yang selalu memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis.
8. Teman-teman SMP Negeri 1 Sentani terkhusus **Astrid Elvira Ririhenadan** dan **Sandy Herianto** yang telah menemani penulis selama melakukan penelitian, serta **Nurul, Rizal, Nanda, Riska, Yenni, dan Eka** serta teman-teman yang lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
9. Teman-teman SMA Negeri 1 Sentani terkhusus **Naning, Monica, Miftha, Desi, Suci dan Maryanti** serta teman-teman yang lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
10. Kepada teman-teman KKN gelombang 99 **Putri, Mega Gianina, Okta, Elly, Daya, Linda, Mulyadi, Shalihin, dan ichal** yang mengajarkan bagaimana bekerja dalam tim.
11. Kepada seluruh teman-teman **Juris 2015** yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas bantuan dan motivasinya.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih bagi semua pihak yang membantu. Skripsi ini tentunya masih banyak

kelebihan-kekurangan yang perlu dikoreksi, namun penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat. Segala kerendahan hati penulis



mengucapkan terima kasih bagi semua pihak yang membantu dan mendoakan penulis.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh

Makassar, Januari 2020

Indri Wardianingsih



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penulisan.....	10
D. Manfaat Penulisan.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Perlindungan Hukum.....	11
Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	14
Tinjauan Umum Tentang Hak Milik.....	20



D. Tinjauan Umum Tentang Hak Ulayat.....	27
E. Peralihan Hak Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria.....	37
F. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>43</b>
A. Tipe Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Jenis dan Sumber Data.....	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data.....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>47</b>
A. Gambaran umum lokasi penelitian.....	47
B. Kekuatan Hukum Pelepasan Adat Atas Tanah Ulayat.....	49
a. Cara pemberian pelepasan adat menurut hukum adat.....	49
b. Kekuatan hukum dari pelepasan adat.....	52
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Tanahnya Berasal dari Tanah Ulayat di Kota Jayapura.....	53
a. Duduk perkara putusan mahkamah agung No. 3057K/Pdt/2016.....	53
Pertimbangan hakim dalam putusan mahkamah agung nomor 3057K/PDT/2016.....	59
Bentuk perlindungan hukum.....	66



**BAB V PENUTUP.....70**

A. Kesimpulan.....70

B. Saran.....71

**DAFTAR PUSTAKA.....72**

**LAMPIRAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting sebagai kebutuhan hidup manusia, baik yang berada di pedesaan maupun di perkotaan. Bagi masyarakat pedesaan yang bercorak agraris tanah merupakan sumber penghidupan bagi para petani untuk bercocok tanam, sedangkan bagi masyarakat perkotaan kebutuhan tanah semakin meningkat untuk perkantoran dan pemukiman penduduk kota yang semakin padat, yang disebabkan karena adanya urbanisasi penduduk dari desa ke kota. Tanah untuk daerah tertentu dan lokasi tertentu di kota harganya semakin mahal, maka semakin sulit untuk mendapatkannya sehingga tanah seolah menjadi barang langka.<sup>1</sup>

Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah. Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia.<sup>2</sup> Pada perkembangannya, tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik. Dalam ranah sosial tanah menjadi faktor pendukung kehidupan dan kesejahteraan



---

<sup>1</sup> B. Wiranata, Hukum Adat Indonesia Perkembangan Dari Masa Ke Masa, PT. Citra Aditya Bhakti, 2005, hal. 224.  
<sup>2</sup> , hukum pembebasan tanah hak milik adat untuk pembangunan kepentingan...  
aha ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

masyarakat, tanpa adanya tanah mustahil kesejahteraan itu akan dicapai, sehingga dalam hal ini konsep hak kepemilikan tanah menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara.<sup>3</sup>

Kepemilikan tanah oleh manusia dari sejak dahulu hingga kini melahirkan konsepsi kepemilikan tanah yang sifatnya adat, yakni kepemilikan tanah yang bernuansa kebiasaan masyarakat setempat yang terus menerus berlaku dari keturunan demi keturunan berikutnya hingga melahirkan regulasi lokal (*self regulation*) yang disebut sebagai tanah adat. Tanah adat tersebut tidak memiliki pengaturan yang terkonsep namun diakui dan dihormati eksistensinya oleh negara, hal ini tercermin dalam asas-asas pengaturan penggunaan tanah untuk masyarakat dalam bentuk perundang-undangan dan peraturan lainnya yang akan dijadikan pegangan masyarakat dalam fungsi tanah.<sup>4</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menjamin agar tanah dapat digunakan untuk kesejahteraan rakyat, dan mencegah terjadinya pemusatan pemilikan tanah pada kelompok orang tertentu dalam masyarakat. UUPA juga mengakui adanya hak ulayat asalkan tidak



---

dan Abdurrahman, prosedur pendaftaran tanah tentang hak milik, sewa guna  
guna bangunan, rineka cipta, Jakarta, 1998, hlm.1.  
n, Op.cit., hlm. 1

bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan (hukum) lain yang lebih tinggi.<sup>5</sup>

UUPA sebagai ujung tombak pengaturan pertanahan dan pintu utama perealisasi hak dasar warga negara atas tanah tersebut telah bekerja lebih dari 58 tahun sejak diundangkannya UUPA, tersebut dapat dikatakan bahwa UUPA secara sungguh-sungguh dilaksanakan pada 5 tahun sejak diundangkannya. Setelah itu UUPA lebih banyak menjadi selogan. Kedatangan orde baru telah mengubah orientasi politik hukum agraria dari sifatnya yang populis menjadi kapitalis tanpa mengubah substansi UUPA.<sup>6</sup>

Pada kenyataannya yang terjadi jauh dari semangat UUPA. Berbagai konflik seputar tanah kerap terjadi. Amanat undang-undang yang mengutamakan kepentingan rakyat akhirnya harus terkikis dengan kepentingan-kepentingan investasi dan komersial yang menguntungkan segelintir kelompok sehingga kepentingan rakyat banyak yang seharusnya memperoleh prioritas utama akhirnya menjadi terabaikan.<sup>7</sup>

UUPA sendiri tidak memberikan penjelasan tentang hak ulayat itu,kecuali menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak ulayat adalah *beschikkingrecht* dalam kepustakaan hukum adat.<sup>8</sup> Pasal 3 UUPA

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tambatan, Jakarta, 2002, hlm.6  
<sup>6</sup> n, Op.cit., hlm. 2  
<sup>7</sup> anti Hutagalung, Markus Gunawan, kewenagn pemerintah dibidang n, rajawalipers, Jakarta, 2009, hlm.3  
<sup>8</sup> W.Sumardjono, kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi, Jakarta, 2001, hlm. 55



menyebut tentang masyarakat hukum adat, tanpa memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai pengertiannya. Bahkan dalam berbagai kesempatan dalam memori penjelasan sering digunakan istilah masyarakat hukum, yang dimaksud adalah masyarakat hukum adat yang disebut secara eksplisit dalam pasal 3 tersebut.<sup>9</sup> Beberapa ciri pokok masyarakat hukum adat adalah mereka mempunyai kekayaan tersendiri, terlepas dari kekayaan perseorangan, mempunyai batas wilayah tertentu, dan mempunyai kewenangan tertentu.<sup>10</sup>

Berbicara mengenai Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan, hak ulayat juga mengandung dua unsur yang beraspek keperdataan dan hukum publik, tugas kewenangan mengelola dilimpahkan kepada Kepala Adat dan para Tetua Adat.<sup>11</sup> Keberadaan hak ulayat suatu masyarakat hukum adat dapat disimpulkan dari kenyataan bahwa Kepala Adat masih melakukan tugas-tugas pengelolaan tanah bersama yang bersumber pada hak ulayat masyarakat hukumnya.<sup>12</sup> Penentuan tentang keberadaan hak ulayat dilakukan oleh pemerintah daerah (pemda) dengan mengikutsertakan masyarakat hukum adat yang ada di daerah tersebut, pakar hukum adat, LSM, dan instansi yang terkait dengan sumber daya alam.<sup>13</sup>



---

W.Sumardjono, Loc.cit., hlm. 55

n. 56

chmad Chomzah. Penyelesaian sengketa hak atas tanah. Prestasi Pustaka,

002, hlm. 6

n.7

.W. Sumardjono., Op.cit., hlm 68

Bidang-bidang tanah ulayat dimungkinkan penguasaannya oleh perseorangan, baik warga maupun bukan warga masyarakat hukum adat dan badan hukum. Bila warga masyarakat hukum adat yang menguasai bidang tanah menurut hukum adat yang berlaku itu menghendaki, hak atas tanahnya dapat didaftar menurut ketentuan UUPA. Bagi instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, penguasaan bidang tanah menurut ketentuan UUPA baru dapat diberikan setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.<sup>14</sup>

Pemberian bidang tanah ulayat oleh masyarakat hukum adat atau warganya dapat ditempuh dengan cara dilepaskan untuk selama-lamanya atau diberikan penggunaannya untuk jangka waktu tertentu. Dalam upaya mencapai kesepakatan, kompensasi yang diberikan kepada masyarakat hukum adat hendaknya mempertimbangkan hilangnya atau berkurangnya tanah dan sumber daya alam yang menjadi sumber penghidupannya dan hilangnya pusat-pusat budaya dan religi masyarakat hukum adat tersebut.<sup>15</sup>

Keberadaan hak ulayat dinyatakan dalam peta pendaftaran, tetapi terhadap tanah ulayat tidak diterbitkan sertipikat karena hak ulayat bukan obyek pendaftaran tanah. Disamping itu sifatnya yang dinamis

dimungkinkan terjadi individualisasi secara alamiah karena faktor sosial-



m.69  
m.70

ekonomis yang membawa pengaruh terhadap perubahan Internal di kalangan masyarakat hukum adat sendiri.<sup>16</sup>

Di Papua, khususnya Jayapura eksistensi UUPA belum maksimal dalam pelaksanaannya di lapangan. Hal ini dapat dilihat dengan dijadikannya hukum adat sebagai rujukan (referensi) karena hal tersebut, maka tanah di Papua umumnya diakui sebagai tanah adat (hak ulayat). Tanah adat (hak ulayat) ini dimiliki oleh setiap marga atau keret, dan merupakan warisan turun-temurun dari nenek moyangnya.<sup>17</sup>

Pandangan tentang hak milik tanah masyarakat adat Papua berbeda dengan hak ulayat dan hak-hak yang diatur dalam UUPA. Hal ini berdasarkan hasil penelitian dan lokakarya yang dilakukan oleh Yayasan Kerjasama Pendidikan Hukum Masyarakat (YKPHM) Irian Jaya. Menurut masyarakat adat, hak tanah yang dipegangnya adalah hak milik baik perorangan maupun persekutuan, sebab hak tanah milik masyarakat adat bukan diberikan oleh negara tetapi diperoleh dan dikuasai secara turun temurun dengan bersifat terkuat dan terpenuh.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ibid. hlm.71

Ambar Sari, Urgensi Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Investor di Kota Jayapura, Al'Adl, Vol. VIII, No.3, Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan, 2016,

Ambar Sari, Pengakuan Masyarakat Adat Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Masyarakat Adat, Amanna Gappa, Vol.19, No.4, Fakultas hukum universitas Islam Kalimantan, 2011, hlm.371



Hak milik menurut hukum adat diadakan dengan pembukaan lahan. Pembukaan lahan ini harus dengan izin kepala adat dan begitupun dalam jangka waktu pengelolaannya ditentukan oleh kepala adat.

Tanah adat yang dimiliki masyarakat hukum adat pemilikannya secara kolektif (bersama/komunal) dengan penguasaan Ondoafi. Ondoafi kemudian membagi berdasarkan marga/keret, berikutnya dalam keturunan keret/marga itu akan membaginya kepada anak tertentu sebagai pemilikan pribadi (perseorangan/individual). Anak yang berhak mendapatkan tanah milik adat tersebut adalah anak laki-laki tertua. Pemilikan terhadap tanah adat membuat pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut mempunyai kewenangan dapat mengeluarkan surat pelepasan adat ketika ada pihak lain yang berminat untuk menggunakan bahkan membebaskan tanah dimaksud.<sup>19</sup>

Adapun sengketa tanah adat yang terjadi di Kota Jayapura yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3057K/Pdt/2016 dimana dalam kasus ini para pihak yang berperkara, yaitu Isak Samuel Demetouw sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding, Alfrida Karre sebagai termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding, dan Stevanus Okoka sebagai turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding II. Objek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas 965m (sembilan ratus enam puluh

er) dengan batas-batas:



Ambarsari. Op.Cit., hlm 6

- Utara Tanah Milik Tandipang
- Selatan Tanah Milik J. Rumi
- Timur Tanah Milik Johannes Bane
- Barat Tanah Milik Taruk Bane

Tanah tersebut diperoleh oleh Ny. Alfrida Karre dengan cara membeli dari Markus Okoka anak dari Stefanus Okoka seluas 15m x 30m= 450m, dan membeli tanah lagi dari Stefanus Okoka seluas 550m dan telah disertipikatkan. Pada tanggal 2 september 1994 Markus Okoka menjual tanah seluas 1000m<sup>2</sup> kepada Isak Samuel Demetouw, dan Isak Samuel Demetouw menandatangani surat pelepasan tanah adat dari Stevanus Okoka pada tanggal 2 Mei 2007. Dalam kasus ini menimbulkan 2 (dua) pelepasan adat untuk objek tanah yang sama kepada dua subjek yang berbeda, yaitu Ny. Alfrida Karre dan Isak Samuel Demetouw.

Berdasarkan uraian masalah yang terjadi di atas, penulis terdorong untuk melakukan penelitian mendalam sebagai bahan penulisan hukum tentang **“Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah yang Tanahnya Berasal dari Tanah Ulayat di Kota Jayapura (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)”**.



## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan hukum dari pelepasan adat atas tanah ulayat?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya berasal dari tanah ulayat di Kota Jayapura?

## **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum dari pelepasan adat atas tanah ulayat.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang tanahnya berasal dari tanah ulayat di Kota Jayapura.

## **D. Manfaat Penulisan**

Manfaat dari penelitian ini bagi masyarakat adalah diharapkan dapat dijadikan acuan apabila dikemudian hari terdapat kasus yang sama. Manfaat bagi pendidikan, yaitu memberikan informasi guna menambah wawasan keilmuan khususnya keperdataan sehingga dapat dijadikan bahan masukan penelitian mendatang.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>20</sup> Menurut Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.<sup>21</sup> Lili Rasjidi dan I. B Wysa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif.<sup>22</sup> Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Hakikatnya, setiap orang berhak



---

Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hlm. 54.  
M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, PT. Bina Ilmu,  
1987, Hlm. 2  
Rasjidi Dan I. B Wysa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Remaja Rusdakarya,  
2003, Hlm. 118

mendapatkan perlindungan hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapatkan perlindungan dari hukum.<sup>23</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>24</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada



---

n. 120  
n, Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia, (Disertasi  
Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003) Hlm. 14

konsep-konsep *Rechtstaat* dan *Rule of The Law*. Menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berpikir dengan berlandaskan Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.<sup>25</sup>

Teori perlindungan hukum salmond menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno, yang menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>26</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan adanya berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membantai berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>27</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum



---

M. Hadjon, Op.Cit, hlm. 38  
Rahardjo, Op.Cit, hlm. 53  
n. 67

memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>28</sup> Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>29</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam UUPA dijelaskan bahwa tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.<sup>30</sup> Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hal ini diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas keperluannya yang wajar.<sup>31</sup>

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.



---

n. 69  
h 69-70  
arsono, Hukum agraria indonesia sejarah pembentukan undang-undang  
aria isi dan pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta, 2008, hlm.18.  
arsono, Ibid,. hlm.22

- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).<sup>32</sup>

Tanah juga merupakan sarana yang amat penting dalam pembangunan dan kehidupan bagi manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman, sumber mata pencaharian, maupun sebagai tempat peristirahatan yang terakhir.<sup>33</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>34</sup> Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-



---

[bpi.web.id/tanah](http://bpi.web.id/tanah) (diakses pada tanggal 20 Desember 2018)  
Suandra, hukum pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm.47  
Antoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana Prenadamedia, 2005, hlm.10

batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>35</sup>

Hak-hak atas tanah terdapat dalam pasal 6 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

(1) Hak-hak ulayat atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.<sup>36</sup>

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan, pertanian,



---

ntoso,. Ibid,. hlm. 11  
-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, Bab

perikanan dan peternakan. Dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas. Dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

Hak sewa adalah untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya uang sebagai sewa. Lembaga hak sewa untuk usaha pertanian diberi sifat sementara.

Hak pakai adalah “nama kumpulan” dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan ataupun penggunaan tanah yang lain. Yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia ( yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia), orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.



Hak gadai adalah hak dari yang disebut “pemegang gadai”, untuk menggunakan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang padanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas, tanah yang bersangkutan tetap berada dalam penguasaan pemegang gadai.

Hak usaha bagi hasil adalah hak untuk mengusahakan tanah pertanian berdasarkan perjanjian antara pemiliknya dan seseorang atau sesuatu badan hukum, yang disebut “penggarap”. berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah yang bersangkutan, dengan pembagian hasil antara kedua belah pihak, sesuai dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya.<sup>37</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>38</sup>

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria

ukuran pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang



---

Persono, Op.cit, hlm.292-293  
Persono, Loc.cit., hlm.11

diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2, yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum  
Hak penguasaan atas tanah belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret  
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.<sup>39</sup>

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.<sup>40</sup>

Ada 2 asas dalam hukum tanah yaitu:

- a. Asas Accessie atau asas perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah



ntoso, Ibid,. hlm.12  
ntoso,. Loc.cit,. hlm.12

dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

b. Asas Horizontal Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>41</sup>

**C. Tinjauan Umum Tentang Hak milik**

Hak milik dalam pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>42</sup> Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha) yang hampir sama dengan



---

ntoso, Ibid, hlm.13  
-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,  
k Milik pasal 20

kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.<sup>43</sup>

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

- a) Keterbatasan tanah
- b) Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
- c) Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi
- d) Tanah di satu pihak dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.<sup>44</sup>

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum



---

Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2007,  
Sutedi. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Sinar Grafika. Jakarta.  
.1

tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963.

Badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah No.38 Tahun 1963

yang terdiri dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang No.79 Tahun 1958 (lembaran Negara tahun 1958 No. 139)
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ Agraria setelah mendengar menteri agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ Agraria setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial.<sup>45</sup>

Menurut pasal 21 ayat (4) UUPA selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini. Dalam ayat (3) berisi orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara,



muljadi dan Gunawan Widjaja, Op.Cit., hlm.32

dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>46</sup>

Menurut pasal 22 ayat (1) terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Dan menurut pasal 22 ayat (2) hak milik terjadi juga karena:

- a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- b. Ketentuang undang-undang.<sup>47</sup>

Dalam pasal 22 ayat (1) UUPA menerangkan terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Terjadinya hak milik menurut hukum adat menurut Urip Santoso, yaitu hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan. Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai dan terjadi dari lumpur. Lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras hingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum



---

<sup>46</sup>-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, k Milik pasal 21 ayat (3) dan (4)  
<sup>47</sup>Ibid.,. pasal 22

adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak milik yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah.<sup>48</sup>

Pendaftaran hak milik atas tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan. Sehubungan dengan pendaftaran tanah ini, perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah yang diberlakukan adalah *registration of deed*. Dengan *registration of deed* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah, termasuk di dalamnya eigendom hak milik sebagaimana diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata).<sup>49</sup>

Pendaftaran juga merupakan pembuktian berlakunya atau eksistensi hak milik seseorang terhadap pihak ketiga. Pendaftaran akan menjadi bukti yang kuat bagi kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu dengan status hak milik. Terhadap pemberian hak atas tanah yang baru, termasuk hak milik, yang diberikan di atas tanah negara atau tanah dengan hak pengelolaan, maka tentunya hak milik atas tanah tersebut baru ada pada saat pemberian hak atas tanah tersebut didaftarkan. Ini berarti untuk



arowa, loc.cit., hlm.372  
Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op.cit.,. hlm.85

pendaftaran hak baru, saat lahirnya hak adalah juga saat dibukakannya hak milik atas tanah tersebut pada buku tanah yang tersedia.<sup>50</sup>

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya hak milik dapat ditemukan dalam pasal 27 UUPA yang berbunyi hak milik hapus bila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara,
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemilikinya
  3. Karena ditelantarkan
  4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah<sup>51</sup>

Alasan pertama hapusnya hak milik adalah karena adanya pencabutan hak, pencabutan hak atas tanah didasarkan pada suatu rencana peruntukan dan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya tersebut. Jika ternyata setelah pencabutan dilakukan, tanahnya tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, pasal 11 undang-undang No.20 Tahun 1961 menyatakan bahwa:

“jika telah terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 5 dan 6, tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/ atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang mengharuskan dilakukannya pencabutan hak itu, maka orang yang semula berhak atasnya diberi prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan / atau benda tersebut.”



m. 87  
h.129

Dalam hal terjadi perselisihan mengenai penetapan yang berhubungan dengan pencabutan hak atas tanah tersebut, diatur dalam Pasal 8 hingga Pasal 10 undang- undang No. 20 tahun 1961.<sup>52</sup>

Budi Harsono dalam hukum agraria Indonesia, “Himpunan peraturan-peraturan Hukum Tanah” dalam catatan kakinya menunjukkan bahwa hapusnya hak milik karena penyerahan sukarela ini berhubungan dengan keputusan presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini diatur dalam pasal 2, pasal 3, pasal 4 dan pasal 5. Penyerahan sukarela ini menurut keputusan presiden No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.<sup>53</sup>

Ketiga, hapusnya hak milik karena ditelantarkan pengaturannya dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar tersebut mengatur mengenai kriteria tanah

, yang di dalamnya meliputi Tanah Hak Milik. Dari pasal 3 dan pasal



h.131  
Muljadi dan Gunawan Widjaja,. Ibid,.hlm.133

4 dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan tanah yang terlantar adalah:

- a) Tanah yang tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik
- b) Tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.<sup>54</sup>

Keempat hapusnya hak milik karena dikuasai atau dialihkan kepada subyek hukum yang tidak berhak memangku kedudukan hak milik atas tanah dapat dilihat pada pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA, ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari rumusan pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia tunggal saja yang dapat memperoleh Hak Milik Atas Tanah.<sup>55</sup>

Kelima hapusnya hak milik karena kemusnahan tanahnya, pada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah, maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk hak milik atas tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termasuk hak milik atas tanah menjadi hapus.



n.137  
n.139

Tentang hapusnya hak milik atas tanah ini menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 wajib didaftarkan hal ini dinyatakan dengan tegas di dalam pasal 52.<sup>56</sup>

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas "*nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorang pun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dipunyai. Kedua, asas "*nemo sibi ipse causam possession mutare potest*", artinya tidak seorangpun dapat mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objek miliknya.<sup>57</sup>

#### **D. Tinjauan umum tentang hak ulayat**

Hak ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat yang pada hakikatnya merupakan kewenangan yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat tertentu atas suatu wilayah tertentu untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah dalam wilayah tersebut demi kelangsungan hidup dan kehidupan yang secara khas timbul dari hubungan lahiriah dan batiniah, turun-temurun, dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat dengan wilayahnya. Dalam hal ini, hak ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum adat sebagai subjek



h.140  
Sutedi, Op.cit hlm. 8

hak dan tanah sebagai objek haknya dimana hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah wilayahnya adalah hubungan menguasai.<sup>58</sup>

Hak ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah dalam hukum adat yang mengandung 2 (dua) unsur yang beraspek hukum keperdataan dan publik. Subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat baik teritorial ataupun genealogis sebagai bentuk bersama para warganya. Tanah ulayat adalah tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Dibawah hak ulayat adalah hak kepala adat dan para tetua adat yang sebagai petugas masyarakat hukum adat yang berwenang mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah-tanah tersebut.<sup>59</sup>

Hak ulayat merupakan kekuatan yang berlaku kedalam dan keluar. Kedalam, berhubungan dengan para warganya. Sedang kekuatan berlaku keluar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adanya, yang disebut orang asing atau orang luar. Untuk perangkat hak-hak dan kewajiban-kewajiban masyarakat hukum adat itu, UUPA memakai nama Hak Ulayat. Sebenarnya, untuk hak itu Hukum Adat tidak memberikan nama. Nama yang ada menunjuk kepada tanah yang merupakan wilayah lingkungan masyarakat yang bersangkutan. Ulayat



---

Prityaman Mustari Pide, Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang, Kencana Media Group, Jakarta, 2014, hlm, 123.  
Marsono, Op.cit, hlm. 185.

artinya wilayah. Banyak daerah mempunyai nama lingkungan wilayahnya itu.<sup>60</sup>

Hak ulayat atau hak patuanan (Beschhikkingsrecht) merupakan hak pertama dari 9 hak hukum adat tanah. Hak ulayat merupakan suatu hak yang sangat tua dan asal mulanya bersifat keagamaan 'religius'. Hal ini berkaitan dengan teori konsep evolusi sosial universal Herbert Spencer (1820-1903) yang mengatakan bahwa pada semua bangsa di dunia religi itu di mulai karena manusia sadar dan takut akan maut. Van Vollehoven merumuskan Hak ulayat sebagai suatu hak yang sangat tua dan asal mulanya bersifat keagamaan 'religio - magis' di punyai suatu suku (stam), atau gabungan desa (dorpsbond) atau bisa jadi hanya satu desa saja dan tidak menjadi kepunyaan seorang individu. Malak Stepanus (2006. 38) menyatakan bahwa antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang diduduki terdapat hubungan erat yang bersifat religio - magis yang menyebabkan persekutuan masyarakat adat memperoleh hak untuk menguasai tanah. Dan hak inilah yang disebut hak ulayat yaitu kewenangan yang menurut hukum adat di punyai oleh masyarakat 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 hidupnya yang timbul dari hubungan



arsono, Ibid, hlm.186

secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.<sup>61</sup>

Antara hak persekutuan ini (hak ulayat) dan hak para warganya masing-masing (hak individu) ada hubungan timbal balik yang saling mengisi. Artinya lebih intensif hubungan antara individu, warga persekutuan, dengan tanah yang bersangkutan, maka lebih kurangnya kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah dimaksud, tetapi sebaliknya apabila hubungan individu dengan tanah tersebut, menjadi makin lama makin kabur karena misalnya tanah itu kemudian ditinggalkan olehnya ataupun tanah itu kemudian tidak atau kurang dipeliharanya, maka tanah dimaksud kembali lambat laun masuk ke dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan. Jadi hubungan atau interrelasi antara hak ulayat dan hak individu satu sama lain adalah dalam keadaan mengembang dan mengempis, tergantung pada intensitas (penggarapan) pengerjaan tanah oleh individu. Objek ulayat antara lain:

- a. Tanah (daratan)
- b. Air (perairan seperti misalnya: kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon, buah-buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).



---

s Jefri Deda dan Suriel Samuel Mofu, Masyarakat Hukum Adat dan Hak Ulayat di Papua Barat sebagai Orang Asli Papua di tinjau dari sisi Adat dan Budaya; *Studi Etnografi Kekinian*, Tifa, vol. 1, No. 1, 2013, hlm.81

d. Binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.<sup>62</sup>

Hak ulayat diakui oleh UUPA, tetapi pengakuan itu disertai 2 syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya, hak ulayat diakui "*sepanjang menurut kenyataannya masih ada*" demikian pasal 3. Di daerah-daerah dimana tidak pernah ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat baru. Pelaksanaan hak ulayat diatur juga di dalam pasal 3.

Pelaksanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

UUPA mendudukan hak ulayat itu pada tempat yang sewajarnya dalam alam bernegara dewasa ini. Penjelasan umum (angka II/3) menegaskan, bahwa kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih tinggi dan lebih luas. Hak ulayat pelaksanaannya harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidak dapat dibenarkan demikian memori penjelasan jika dalam alam bernegara dewasa ini suatu masyarakat hukum adat masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak. Seakan-akan masyarakat hukum adat itu terlepas dari masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya, di dalam lingkungan negara sebagai kesatuan. Seakan-akan anggota-anggota masyarakat hukum itu sendirilah yang berhak atas tanah wilayahnya itu. Seakan-akan wilayahnya

diaperuntukkan bagi anggota-anggota masyarakat hukum adat itu

Muhammad, pokok-pokok hukum adat, pradnya paramita, Jakarta, 2006, hlm



sendiri. Sikap yang demikian oleh UUPA dianggap bertentangan dengan asas-asas yang tercantum di dalam pasal 1 dan pasal 2.

Ketentuan dalam pasal 3 UUPA berpangkat pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum tanah nasional, yang sebagaimana dinyatakan dalam uraian di atas merupakan hak penguasaan yang tertinggi dalam lingkungan masyarakat hukum adat tertentu atas tanah yang merupakan kepunyaan bersama para warganya. Tanah itu sekaligus merupakan wilayah daerah kekuasaan masyarakat hukum yang bersangkutan. Pengakuan tersebut disertai 2 syarat, yaitu, pertama mengenai eksistensinya dan kedua mengenai pelaksanaannya. Hak ulayat diakui eksistensinya, bilamana menurut kenyataannya di lingkungan kelompok warga masyarakat hukum adat tertentu yang bersangkutan memang masih ada. Jika ternyata masih ada, pelaksanaannya harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi. Demikian dinyatakan dalam pasal 3 dan dijelaskan dalam penjelasan umum II angka (3).

Kriteria bagi masih adanya hak ulayat di lingkungan kelompok warga masyarakat hukum adat tertentu itu tidak terdapat ketentuannya, baik dalam UUPA sendiri maupun dalam penjelasannya. Kiranya masih adanya hak ulayat diketahui dari kenyataan mengenai 1) masih adanya suatu kelompok

yang merupakan warga suatu masyarakat hukum adat tertentu masih adanya tanah yang merupakan wilayah masyarakat hukum tersebut, yang disadari sebagai kepunyaan bersama para warga



masyarakat hukum adat itu sebagai "*lebensraum*"-nya. Selain itu eksistensi hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan juga diketahui dari kenyataan, masih adanya 3) kepala adat dan para tetua adat yang ada pada kenyataannya masih diakui oleh para warganya, melakukan kegiatan sehari-hari, sebagai pengemban tugas kewenangan masyarakat hukum adatnya, mengelola, mengatur peruntukan, penguasaan dan penggunaan tanah bersama tersebut. Menurut kenyataannya, memang terdapat masyarakat-masyarakat hukum adat dimana hak ulayat itu masih ada, tetapi intensitas eksistensinya di berbagai daerah sangat bervariasi. Kenyataannya tidak mungkin dikatakan secara umum bahwa di suatu daerah tertentu masih ada hak ulayat atau tidak pernah terdapat atau tidak terdapat lagi hak ulayat. Kepastian mengenai eksistensi hak ulayat di suatu masyarakat hukum adat tertentu hanya dapat diperoleh dengan cara meneliti keadaan masyarakat hukum adat tersebut, apabila terdapat masalah yang perlu diselesaikan.

Dalam sejarah perkembangan hukum adat tanah di berbagai daerah memang tampak adanya kecenderungan alamiah mengenai makin menjadi melemahnya hak ulayat, karena pengaruh intern berupa bertambah menguatnya hak-hak individual para warga masyarakat hukum adatnya. Seringkali kenyataannya itu diperkuat oleh adanya pengaruh ekstern, terutama kebijakan dan tindakan pihak penguasa, berupa perubahan dalam

penetapan dan penetapan lingkup tugas kewenangan perangkat adat di daerah yang bersangkutan. Kenyataan menjadi lemah atau



hilangnya hak ulayat masyarakat hukum adat tertentu juga mungkin diakibatkan adanya kebijakan dan tindakan-tindakan lain dari pihak penguasa selama orde baru, dalam usaha memperoleh tanah yang merupakan tanah ulayat untuk berbagai pembangunan, baik oleh pemerintah ataupun pengusaha swasta.<sup>63</sup>

Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat. Ada yang teritorial, karena para warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama, seperti nagari di Minangkabau. Ada pula yang genealogis, yang para warganya terkait oleh pertalian daerah, seperti suku dan kaum.

Objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Tidak selalu mudah untuk mengetahui secara pasti batas-batas tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat teritorial. Kalau masyarakat hukum adatnya bersifat genealogis, diketahui tanah yang mana termasuk tanah yang dipunyai bersama. Karena hak ulayat meliputi semua tanah, maka dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang bersangkutan tidak ada "*res nullius*".

Hak ulayat sebagai hubungan hukum konkret, pada asal mulanya diciptakan oleh nenek moyang atau sesuatu kekuatan gaib, pada waktu meninggalkan atau menganugerahkan tanah yang bersangkutan kepada orang-orang yang merupakan kelompok tertentu. Hak ulayat sebagai



arsono, Op.cit, hlm 190-193

lembaga hukum sudah ada sebelumnya, karena masyarakat hukum adat yang bersangkutan bukan satu-satunya yang mempunyai hak ulayat.

Bagi suatu masyarakat hukum adat tertentu, hak ulayat bisa tercipta karena pemisahan dari masyarakat hukum adat induknya, menjadi masyarakat hukum adat baru yang mandiri, dengan sebagian wilayah induknya sebagai tanah ulayatnya.<sup>64</sup> Istilah hak komunal pra UUPA dikenal sebagai hak yang dimiliki secara turun temurun termasuk hak ulayat (hak kolektif) atas tanah yang para pendukung haknya adalah masyarakat persekutuan hukum adat bukan hak individu. Dalam perkembangan masyarakat hukum adat mengalami perubahan karena adanya faktor-faktor yang sangat berpengaruh bahkan tidak bisa dipungkiri sebagai penyebabnya. Dalam kenyataannya, hukum adat dengan hak komunal (hak kolektif) sebagai karakteristik masyarakat hukum adat sebagai suatu tatanan yang ditaati secara turun temurun oleh kelompok masyarakat hukum adat yang mengarah pada proses deulayatisasi akan hak-hak ulayatnya dengan sejumlah kriteria keberadaannya mengalami perubahan atau pergeseran disebabkan oleh berbagai faktor. Ter Haar mengemukakan adanya berbagai faktor, mulai dari “perjalanan nasib masyarakat itu sendiri” hingga “reaksi dan penolakan terhadap pengaruh luar”. Akan tetapi pendorong utama ke arah perubahan bentuk menurut Ter Haar adalah:



arsono, Ibid, hlm.281

1. Karena keinginan untuk berdiri sendiri
2. Berkurangnya hasil hutan dan ketersediaan tanah
3. Konflik (permusuhan) antar-kerabat

Dalam penggambarannya meninggalkan persekutuan hukumnya, menurut Ter Haar mereka menemukan dan menghadapi berbagai kondisi, seperti:

1. Daerah tidak bertuan atau yang sudah tidak berpenghuni
2. Masyarakat lain dengan sikap yang bersahabat atau sikap yang bermusuhan.
3. Kondisi alamiah: lembah-sungai, pulau atau daratan.
4. Faktor penentu lainnya: struktur induk masyarakat pada saat pengembaraan.
5. Interaksi dengan pihak luar yang semakin intensif, mengubah kebutuhan ekonomi dan pola berfikir sehingga perubahan akan terjadi yang walaupun lambat, tetapi pasti.

Dari kenyataan-kenyataan inilah yang menjadi penyebab untuk sebuah kemungkinan terjadinya pergeseran dari yang sifatnya komunal menjadi individualistis (hak kolektif mengarah pada hak-hak perorangan). Sebagaimana menurut Maria S.W Soemaryono, bahwa falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antar manusia dengan tanah menempatkan

dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (nggalan). Namun harus diketahui disamping hak perseorangan



atas tanah tidak bersifat mutlak, selalu ada batasnya yakni kepentingan orang lain (fungsi sosial), dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.<sup>65</sup>

### **E. Peralihan Hak Menurut Hukum Adat Dan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu:

#### 1. Beralih

Beralih berarti berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

#### 2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum

perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan



\_\_\_\_\_  
dan Mustari Pide dan Sri Susyanti, dasar-dasar hukum adat, pelita pustaka,  
2009, hlm.94-96

hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.<sup>66</sup>

Mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (*medewerking*) kepala suku/masyarakat hukum/Desa agar perbuatan itu terang dan sahnya (*rechtsgeldigheid*) ditanggung kepala tersebut. Kecuali itu, kepala suku/masyarakat hukum/Desa harus menjamin agar hak-hak ahli waris, tetangga (*buren recht*), tidak dilanggar, apabila tanah hak milik tersebut akan dijual lepas, dijual oyodon/tahunan atau dijual akad/sende, gadai. Apabila akan diadakan perbuatan hukum seperti tersebut tadi, maka:

- a. Harus ada persetujuan dari ahli waris, apabila hubungan ahli waris masih kuat, mungkin mereka yang akan “membeli” tanah itu untuk seterusnya, untuk satu musim, atau untuk suatu waktu tertentu (gadai).
- b. Hak tetangga (*buren recht*) dan hak sesama anggota suku/masyarakat hukum/desa (*naastings recht*) harus diperhatikan juga. Apabila akan diadakan perbuatan hukum tersebut di atas maka kecuali para ahli waris, para tetangga yang tanahnya berbatasan harus diberi prioritas untuk membeli tanah yang akan dijual itu. Dan bilamana calon pembeli itu bukan anggota suku/masyarakat

hukum/desa, maka anggota suku/masyarakat hukum/desa lebih



---

ntoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenadamedia, 010, hlm. 38-39

dahulu harus diberi kesempatan untuk membeli tanah yang akan dijual itu.

- c. Apabila ahli waris, tetangga maupun sesama anggota suku tidak ada yang mau membeli tanah tersebut, baru ada kemungkinan bagi anggota bukan anggota suku/masyarakat hukum/desa untuk membeli tanah tersebut.

Untuk ini diperlukan keputusan desa dan atas dasar itu, oleh kepala suku/masyarakat hukum/desa yang bertindak keluar mewakili suku/masyarakat hukum/desa, diberikan izin. Bukan anggota yang diperkenankan membeli tanah itu harus membayar sewa bumi (retribusi) secara tetap, kecuali apabila ia lambat laun diterima sebagai anggota. Pada saat transaksi diadakan, bukan anggota harus memberi sejumlah kecil uang sebagai uang pengukuhan transaksi (pago-pago, Batak, atau uang saksi). Apabila transaksi-transaksi tersebut di atas tidak dilakukan dengan dukungan (*medewerking*) kepala suku/masyarakat hukum/desa, maka perbuatan itu dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku terhadap pihak ketiga.<sup>67</sup>



---

betiknjo, Politik Agraria Nasional Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang an Pancasila, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, hlm.61-62