



TESIS

**ANALISIS HUKUM SENGKETA TANAH DITINJAU DARI
SEJARAH HUKUM PERTANAHAN DI TORAJA**

***LEGAL ANALYSIS OF LAND DISPUTE JUDGING FROM
THE HISTORY OF LAND LAW IN TORAJA***



Oleh:

DIAN MARTIN

NIM. B022171011

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**



HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM SENGKETA TANAH DITINJAU DARI
SEJARAH HUKUM PERTANAHAN DI TORAJA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

DIAN MARTIN

NIM. B022171011

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**



TESIS

ANALISIS HUKUM SENGKETA TANAH DITINJAU DARI SEJARAH HUKUM PERTANAHAN DI TORAJA

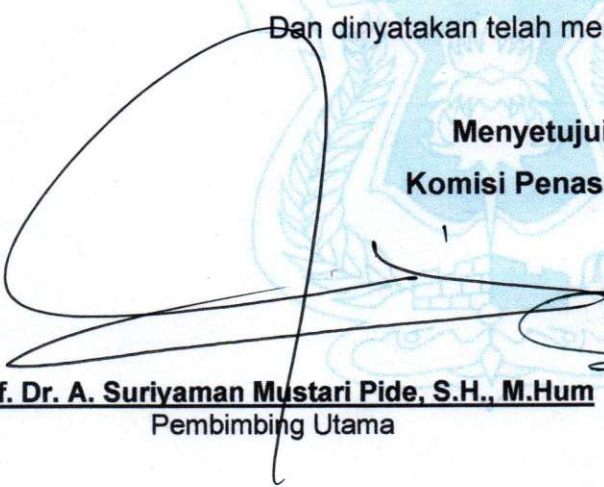
Disusun dan diajukan oleh:

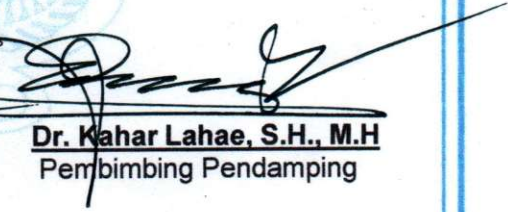
DIAN MARTIN
Nomor Pokok B022171011

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 11 Agustus 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Pemaslhat


Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.Hum
Pembimbing Utama


Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H
Pembimbing Pendamping

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.



LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS HUKUM SENGKETA TANAH DITINJAU DARI
SEJARAH HUKUM PERTANAHAN DI TORAJA**

Diajukan dan disusun oleh:

DIAN MARTIN
NIM. **B022171011**

Untuk Tahap Ujian AKHIR MAGISTER
Pada Tanggal:


Menyetujui:

Komisi Penasehat

Ketua

Anggota


Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.Hum
NIP. 19690727 199802 2001


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

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H
NIP. 19641123 199002 2 001



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Dian Martin
NIM : B022171011
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **ANALISIS HUKUM SENGKETA TANAH DITINJAU DARI SEJARAH HUKUM PERTANAHAN DI TORAJA** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, Agustus 2020
Yang membuat pernyataan,



DIAN MARTIN
NIM. B022171011



KATA PENGANTAR

Segala hormat, pujian dan syukur bagi Tuhan Yesus Kristus, sumber hikmat dan kekuatan yang senantiasa memberkati kehidupan penulis dengan rancangan damai sejahtera, oleh karena penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun judul tesis ini adalah “**Analisis Hukum Sengketa Tanah Ditinjau Dari Sejarah Hukum Pertanahan Di Toraja**”. Dalam penelitian tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
3. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Prof. Dr. A. Suriyaman Mustari Pide, S.H., M.Hum, dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H, selaku penasihat dalam penulisan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya dan



memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama penulisan tesis ini.

5. Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H, selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Natan Limbong, Bapak Oktovianus Pangappong Lobo, S.H, Bapak Layuk, Ibu Romba Marannu Sombolinggi, Bapak Suleman Tanda selaku narasumber yang telah berbagi ilmu dan informasi kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan berlangsung.
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam pengurusan administrasi.
9. Kedua orang tua penulis Bapak Marthen Pala'langan, S.Pd, dan Ibu Agustina Manggan Kala'lembang S.Pd, atas doa yang tidak pernah putus dan dukungan serta segala kebaikan mereka yang sampai kapanpun takkan pernah bisa untuk terbalaskan, serta seluruh keluarga besar penulis terima kasih atas segala dukungannya. Dan juga kepada saudara penulis, Friska Marthin dan Litha Utari Trimar Juni yang selalu mendukung penulis.



10. Teman–teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AUTENTIK17) terima kasih atas kebersamaan selama ini dan telah menjadi bagian dari keluarga baru penulis selama masa perkuliahan di Kenotariatan.

11. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis, Gemar Belajar, Pia Bukit, PK PPGT KMT, PMK FHUH, BSDK FHUH, Maballo Art, dan Pokon yang telah menjadi salah satu penyemangat penulis selama ini.

Dengan kesadaran penuh, tesis ini tentunya masih banyak kekurangan-kekurangan yang perlu dikoreksi. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi pengembangan wawasan ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu kenotariatan. Terima kasih.

Makassar, Agustus 2020

Dian Martin



ABSTRAK

DIAN MARTIN. Analisis Hukum Sengketa Tanah Ditinjau Dari Sejarah Hukum Pertanahan Di Toraja (dibimbing oleh **Andi Suryaman Mustari Pide** dan **Kahar Lahae**).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah adat menurut hukum adat Toraja dan mengetahui implikasi hukum terhadap tanah adat yang telah dikuasai seseorang yang tidak berasal dari rumpun keluarga kemudian dihubungkan dengan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2017/PN Mak.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan historis. Maka, untuk mengumpulkan data dibutuhkan data sekunder sebagai bahan dasar untuk meneliti. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan jual beli tanah adat di Toraja mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu harus memiliki alasan yang dapat diterima oleh keluarga biasanya karena keadaan mendesak, mutlak harus diketahui serta disetujui oleh rumpun keluarga, yang dituakan dalam keluarga, serta pemangku adat, dan sebagai bukti beralihnya tanah tersebut ialah ditanami dengan Pohon Cendana dan disaksikan oleh masyarakat adat. Jual beli tanah adat pada waktu penggugat melaksanakan jual beli masih tunduk pada hukum *Tongkonan* dikarenakan kepemilikan tanah adat masih dalam bentuk kepemilikan bersama. Tanah yang masih berada dalam kepemilikan secara bersama dari masyarakat adat Toraja tidak dapat dialihkan. Namun, apabila dalam keadaan tertentu, tanah komunal seperti sawah *Tongkonan* dapat dijual gadai. Kemudian implikasi hukum terhadap tanah adat yang telah dikuasai seseorang yang tidak berasal dari rumpun keluarga ialah jika peralihannya sesuai dengan persyaratan, maka tanah tersebut menjadi milik individu, dan hubungan tanah tersebut dengan masyarakat adat menjadi lepas, akan tetapi jika tidak memenuhi syarat sahnya peralihan tanah adat, maka peralihan tersebut tidak sah, dan tanah tersebut tetap menjadi tanah adat. Masuknya seseorang yang tidak berasal dari rumpun keluarga dalam masyarakat adat dapat mengikis nilai-nilai kearifan lokal yang ada bahkan kemungkinan besar dapat menghapuskan nilai-nilai tersebut.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah Adat, Hukum Adat Toraja, Implikasi Hukum.



ABSTRACT

DIAN MARTIN. *Legal Analysis of Land Dispute Judging from the History of Land Law in Toraja* (supervised by **Andi Suryaman Mustari Pide** and **Kahar Lahae**).

This study aimed to determine the validity of the sale of customary land based on Toraja customary law and knowing the legal implications of customary land that has been controlled by someone who is not from a family group and then connected with Decision Number 02/Pdt.G/2017/PN Mak.

The research type was normative study using a historical approach. So, to collect data needed secondary data as a basic for research. This study was further analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of this study indicate that the validity of the sale of customary land in Toraja has conditions that must be fulfilled, which must have and acceptable reason for the family, usually because of an urgent situation, absolutely must be known and agreed upon by the family group, the elder in the family, and customary stakeholders, and as evidence of the transfer of land is planted with Sandalwood and witnessed by customary peoples. In the sale of customary land when the plaintiff carries out sale he is still subject to the Tongkonan law because customary land ownership is still in the form of joint ownership. Land that is still in joint ownership of the Toraja customary community cannot be transferred. However, if under certain circumstances, communal land such as the Tongkonan rice field can be sold as a pawn. Then the legal implication of customary land that has been controlled by someone who is not from a family group is if the transfer in under the requirements, then the land will be owned by individuals, and the relationship between the land and the customary community will be released, but if it does not meet the legal requirements for the transfer of customary land, then the transfer is not legal, and the land remains to be customary land. The inclusion of someone who is not from a family group in the customary community can erode the values of local wisdom that are even more likely to be able to eliminate these values.

Keywords: Sale, Customary Land, Toraja Customary Law, Legal Implication.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PERSETUJUAN.....	li
PERNYATAAN KEASLIAN.....	lii
KATA PENGANTAR	Iv
ABSTRAK	Vii
ABSTRAC.....	Viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Pengertian Tanah Dan Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12
1. Pengertian Tanah.....	12
2. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	17
B. Hak Komunal.....	25
C. Masyarakat Hukum Adat.....	26
1. Pengertian Masyarakat Hukum Adat.....	26
2. Bentuk Masyarakat Hukum Adat.....	29
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	31
D. Hukum Adat Toraja dalam Penguasaan dan Pemilikan tanah	32
1. Masyarakat Adat Toraja.....	32



2. <i>Tongkonan</i>	36
3. Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah <i>Tongkonan</i>	43
E. Landasan Teori.....	45
F. Kerangka Pikir.....	50
G. Defenisi Operasional.....	51
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Lokasi Penelitian.....	52
B. Tipe Penelitian.....	52
C. Pendekatan Penelitian.....	52
D. Jenis dan Sumber Penelitian.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data.....	53
F. Analisis Data.....	55
BAB IV PEMBAHASAN.....	56
A. Gambaran Tanah Adat Ba'lele.....	56
B. Keabsahan Jual Beli Tanah Adat Menurut Hukum Adat Toraja.....	63
C. Implikasi Hukum Terhadap Tanah Adat Yang Telah dikuasai Seseorang Yang Tidak Berasal Dari Rumpun Keluarga.....	89
BAB V PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah kebutuhan makhluk hidup yang merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa untuk dikelola, digunakan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Dewasa ini tidak bisa dipungkiri bahwa kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat, baik itu masyarakat di desa maupun di perkotaan. Tanah menjadi objek penggerak ekonomi bagi manusia maupun Negara yang penggunaannya tidak dapat dipisahkan dari politik dan hukum, sekaligus fungsi mewujudkan kemanfaatan bersama.

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia, namun keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas tidak sebanding dengan kebutuhan manusia yang terus berkembang. Tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, dilain pihak keberadaan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.¹

Indonesia sebagai Negara yang berlatar agraris, menyadari arti penting tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dalam kehidupan masyarakatnya. Bagi petani di pedesaan, tanah berfungsi sebagai tempat

¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,hal. 1



memperoleh penghidupan. Bagi warga perkotaan tanah menjadi tempat menjalankan segala aktivitas sehari-hari.²

Menyadari akan pentingnya tanah, maka ada beberapa aturan yang pernah dan berlaku di Indonesia, mulai dari hukum adat yang mengatur tentang tanah adat, *Asas Domein Verklaring* yang menegaskan bahwa semua tanah yang tidak dibuktikan haknya oleh orang lain, maka hak atas tanah tersebut adalah milik (*eigendom*) Negara³, kemudian pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”⁴

Kepentingan pribadi lah yang menjadi pedoman pada masa penjajahan, bukan kepentingan masyarakat. Konsepsi *Eigendom* yang berpangkal pada kebebasan individual, yang membedakannya dengan konsep tanah dalam hukum adat Indonesia yang mengutamakan kepentingan masyarakat. Konsep penguasaan tanah dalam konsep

² Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Keempat, PT. Raha Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 172

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestati Pustakaraya, Jakarta, 2004 hal. 28

⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal.1



hukum tanah barat berlandaskan pada asas *domein verklaring* yang mengandung prinsip bahwa pemilikan hak atas tanah harus dinyatakan dengan alat bukti formal berdasarkan prinsip rasionalisme, oleh karena itu jika seseorang tidak dapat membuktikannya bahwa tanah yang dikuasainya itu tanah miliknya, maka tanah tersebut menjadi milik negara. Hal ini pula yang membedakan konsep tanah menurut hukum adat dan menurut konsepsi hukum barat. Dalam hukum adat penguasaan atas tanah lebih kepada penguasaan secara fisik (*legitimate factual*) sedangkan dalam konsep hukum barat berdasarkan bukti formal.

Adapun hak ulayat masyarakat adat sebagai salah satu bentuk atau cara pemilikan tanah oleh lembaga hukum ada yang banyak terdapat dalam wilayah nusantara, bahkan merupakan jumlah terbanyak dari luas wilayah pertanahan di Indonesia. Tanah ulayat masyarakat adat merupakan bentuk wilayah hukum masyarakat adat yang kepemilikannya dikuasai secara komunal oleh sekelompok suku-suku yang mendiami wilayah tertentu dengan dipimpin oleh seorang toko adat atau tuaka. Secara legalitas formal hak ulayat masyarakat adat mendapat tempat dalam hukum tanah nasional (UUPA), tetapi dalam tataran *law in action* masih kurang mendapat perlindungan hukum jika berhadapan dengan kepentingan pembangunan, sehingga sering menjadikan masyarakat



pemilik hak ulayat menjadi termarginalkan, yang mengakibatkan terjadinya pemiskinan structural.⁵

Dalam masyarakat adat juga dikenal hak komunal, akan tetapi hak komunal atas tanah selama ini tidak dikenal di dalam regulasi pertanahan Indonesia. UUPA hanya mengenal hak dari masyarakat hukum adat yang disebut dengan hak ulayat, yang tentu berbeda dengan hak komunal atas tanah. Hak ulayat memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan hak komunal. Hak komunal atas tanah disini diartikan sebagai hak atas tanah.

Hak komunal atas tanah adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan khusus atau perkebunan, konsep hak komunal ini pertama kali dikenal dalam Peraturan Menteri Agraria/Tata Ruang dan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2015.

Penguasaan hak atas tanah masyarakat hukum adat dan dipertegas lagi pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yakni pada Pasal 2ayat (4) yang menyatakan,

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat diikuasakan kepada daerah-daerah swantarta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

⁵ Andi Bustamin Daeng Kunu, 2010, *Kedudukan Hak Ulayat Masyarakat Adat dalam Hukum Tanah Nasional*, Inspirasi, No. X Edisi Juli



Pasal 2 UUPA tersebut di atas menegaskan bahwa kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah-tanah yang berada di wilayahnya masing-masing (yang dikenal dengan nama hak ulayat, hak pertuanan, hak purba atau *beschikkings-recht*) semata-mata merupakan mandat atau pelimpahan kewenangan dari negara. Jadi, di sini telah terjadi perubahan kedudukan hak ulayat bukan lagi merupakan wewenang absolut (mutlak) dari masyarakat karena kewenangannya itu ditentukan atau dimandatkan oleh negara. Kedudukan hak ulayat lebih tegas dinyatakan dalam pasal 3 UUPA yang mengatur bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Dalam artian lain, Pasal 3 UUPA di atas menegaskan bahwa peranan hukum adat dalam bidang pertanahan telah direduksi sedemikian rupa sehingga hak ulayat yang pada awalnya bersifat mutlak diubah menjadi bergantung kepada kepentingan nasional dan negara (pemerintah) serta tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Ditegaskan lagi dalam Memori Penjelasan UUPA yang menyebutkan bahwa tidaklah dapat dibenarkan, jika dalam alam bernegara dewasa ini suatu masyarakat hukum masih mempertahankan hukum isi dan



pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas dari hubungan dengan masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya.⁶

Masyarakat adat Toraja masih mengenal tanah adat dalam hal ini dikenal dengan nama Tanah Tongkonan. Tanah Tongkonan di Kabupaten Tana Toraja dan Toraja Utara dikelola oleh masyarakat hukum adat secara turun temurun, dan mempunyai pemangku adat yang memiliki kewenangan untuk memimpin dan mengatur dalam wilayah tersebut. Tanah Tongkonan merupakan tanah bersama para warga masyarakat hukum adat *Tongkonan*, adapun masyarakat hukum adat *Tongkonan* bersifat genealogis. Tanah Tongkonan merupakan tanah yang dimiliki oleh *Tongkonan* yang terdiri atas 4 (empat), yaitu:

- 1) Tanah kering atau tanah yang biasa disebut *Kombong Tongkonan* yaitu suatu wilayah *Tongkonan*, *Tongkonan* ini dimanfaatkan langsung oleh anggota *Tongkonan* yang bersangkutan untuk membangun *Tongkonan* dan rumah tinggal.
- 2) Sawah *Tongkonan* yang lazim disebut *Kande Tongkonan* yaitu tanah dalam bentuk sawah yang disiapkan untuk suatu *Tongkonan* dimana hasil tanah tersebut digunakan bilamana rumah *Tongkonan* tersebut mengalami kerusakan.
- 3) *Rante Tongkonan* yaitu suatu tempat untuk melaksanakan pesta pemakaman dari anggota keluarga *Tongkonan* apabila ada yang

⁶A. Suriyaman Pide, *Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang*, Pelita Pustaka, Makassar, 2009, hal. 126-127



meninggal. Sesuatu hal yang dilakukan berdasarkan kebiasaan dikalangan masyarakat adat Toraja.

- 4) *Liang Tongkonan* yaitu berupa kuburan batu atau *patane* yang terletak di dalam wilayah Tanah Tongkonan yang bersangkutan yang merupakan tempat untuk menyimpan mayat dari anggota keluarga Tongkonan yang telah diupacarakan.⁷

Tanah Tongkonan terikat Hukum Adat sehingga tunduk atas Hukum Adat yang berlaku, antara lain tanah tersebut dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain di luar masyarakat Tongkonan (masyarakat adat Toraja). Hal ini dikarenakan masuknya orang yang bukan merupakan rumpun keluarga dari *Tongkonan* ke wilayah *Tongkonan* sehingga akan mengakibatkan lunturnya tatanan masyarakat hukum adat *Tongkonan* yang merupakan masyarakat hukum genealogis. Adapun jika memang berdasarkan persetujuan keluarga besar Tanah Tongkonan tersebut di jual maka berlaku terang tunai dan perlu sepengetahuan pemangku adat. Akan tetapi hal tersebut sangat jarang terjadi.

Meskipun demikian, dalam putusan nomor 02/Pdt.G/2017/PN terjadi kasus sengketa tanah di Toraja yang menerangkan penggugat dalam hal ini ahli waris dari Haji Ali menggugat Bupati Kepala Daerah Toraja Utara cq Dinas Pendidikan Toraja Utara cq Dinas Kesehatan (tergugat I), Pimpinan PT. Telkom di Jakarta cq Pimpinan PT. Telkom. Wilayah Sulsel di Makassar cq Pimpinan Kantor Telkom Rantepao (Tergugat II), serta

⁷A. Suriyaman Pide dan Sri Susyanti Nur, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Adat*, Pelita Pustaka, Makassar, 2009, hal.37



Kepala Badan Pertanahan/ATR Tana Toraja (Turut Tergugat). Adapun obyek gugatannya ialah tanah kering dahulu persawahan seluas kurang lebih 30.000 M²/ 3 Ha yang terletak di kelurahan Rante Pasele, Kecamatan Rantepao, Kabupaten Toraja Utara yang telah dikuasai dan dibangun Sekolah Olah Raga / SMA 2 Rantepao, Gedung Olah Raga, Kantor Puskesmas Rantepao, Kantor Lurah Pasele, Kantor Cabang Dinas Pendidikan, Kantor Dinas Kehutanan dan Perkebunan, Kantor Badan Koordinasi Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan, Kantor Badan Koordinasi Konservasi Sumber Daya Alam Sulsel, Balai Pengelolaan dan Pengendalian Lingkungan Hidup, Gudang Pertanian, Kantor PT. Telkom Cabang Rantepao oleh tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum di tanah milik Almarhum Haji Ali.

Berdasarkan putusan tersebut, terlihat beberapa fakta hukum, yaitu yang menjadi dasar gugatan dari penggugat ialah Almarhum Haji Ali memperoleh dan atau memiliki tanah objek sengketa dengan cara membeli dari Ia Boeloe Ambo Bade (keduanya bukan masyarakat adat Toraja) berdasarkan Fotokopi dari fotokopi surat Pengakuan Penjualan yang dibuat dihadapan Paduka Tuan Hoofd Van Plaatselijck Berstuur Makale Rantepao J.J.M.F Sijmons pada tanggal 3 April 1930.

Akan tetapi berdasarkan eksepsi dari Tergugat, objek sengketa merupakan tanah adat Ba'lele yang kemudian masyarakat adat Ba'lele menghibahkan tanahnya kepada Negara atau pemerintah. Hal ini didukung berdasarkan keterangan dari saksi-saksi yang dihadirkan dalam



persidangan, beberapa saksi menyatakan bahwa objek sengketa merupakan Tanah Adat Ba'lele, diperkuat dengan keterangan dari Pemangku Adat Ba'lele yang menyatakan wilayah adat Ba'lele dan objek sengketa posisinya tepat berada di tengah-tengah wilayah Adat Ba'lele. Dan setahu mereka tanah adat tersebut tidak pernah dijual, akan tetapi untuk kepentingan orang banyak tanah tersebut dihibahkan.

Dalam pertimbangan hakim, hakim juga mempertimbangkan beberapa keterangan saksi yang menyatakan bahwa objek sengketa termasuk dalam wilayah Adat Ba'lele. Akan tetapi hakim berpendapat bahwa Objek Sengketa bukanlah merupakan tanah Adat Ba'lele kerana tidak ada satupun bukti otentik bahwa telah terjadi hibah tanah tersebut. Sehingga hakim memutuskan bahwa Penggugat dalam hal ini ahli waris dan Haji Ali merupakan pemilik yang sah terhadap objek sengketa yang selama ini dikuasai oleh tergugat.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan di atas, maka penulis mengusulkan Tesis dengan judul “**Analisis Hukum Sengketa Tanah Ditinjau Dari Sejarah Hukum Pertanahan Di Toraja**”



B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah adat menurut hukum adat Toraja?
2. Bagaimana implikasi hukum terhadap tanah adat yang telah dikuasai seseorang yang tidak berasal dari rumpun keluarga?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah adat menurut hukum adat Toraja
2. Untuk mengetahui implikasi hukum terhadap tanah adat yang telah seseorang yang tidak berasal dari rumpun keluarga.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan di atas tentunya dalam penelitian ini juga mempunyai beberapa manfaat, diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis / Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, serta bagi yang berminat meneliti lebih lanjut tentang sengketa tanah maupun tanah adat di Toraja.

2. Manfaat Praktis

Sebagai tambahan wawasan pengetahuan tentang sengketa tanah dan tanah adat di Toraja.



3. Sebagai bahan referensi bagi penelitian yang sama dengan penelitian ini.

Diharapkan dapat menjadi bahan informasi dan pertimbangan bagi pemerintah atau pihak-pihak terkait dalam menentukan kebijakan yang akan datang.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini ialah Tesis “Eksistensi Hak Ulayat (Tanah Tongkonan) Masyarakat Tana Toraja di Kecamatan Rantepao Kabupaten Tana Toraja” oleh Rahayu Sri Dewi, S.H yakni tesis pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro tahun 2003. Penelitian tersebut membahas mengenai keberadaan hak ulayat di Kecamatan Rantepao Kabupaten Tana Toraja yang masih ada namun tidak sekuat jaman dahulu disebabkan sistem penguasaannya dilakukan oleh keluarga masing-masing pemilik tanah akan tetapi tetap melibatkan pemimpin adat terutama jika terjadi sengketa.

Sedangkan penelitian ini membahas mengenai putusan pengadilan tentang sengketa tanah ditinjau dari sejarah hukum pertanahan di Toraja. Dalam penelitian ini membahas mengenai keabsahan jual beli tanah adat menurut hukum adat toraja dan bagaimana implikasi hukum terhadap tanah adat yang dikuasai seseorang di luar rumpun keluarga.



BAB II

Tinjauan Pustaka

A. Pengertian Tanah dan Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dalam bahasa Indonesia banyak mengandung arti sehingga perlu diberi batasan-batasan arti yang akan digunakan. Adapun pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut :⁸

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).

Kemudian dalam ruang lingkup Agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi.⁹ Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang mengatur:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994, Edisi Kedua Cetakan Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, hal. 12

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2009, hal. 10



Hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukannya UUPA pada tanggal 24 September 1960, sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia.¹⁰

Supriadi berpendapat bahwa makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu perbuatan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.¹¹ Kemudian lebih lanjut Budi Harsono, dalam hukum tanah Negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas perlekatan. Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan suatu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).¹²

¹⁰ Aminuddin Salle et al., *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hal.13

¹¹ Supriadi, *Hukum Agrarian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 3

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 17



Adapun Sri Susyanti Nur dalam bukunya *Bank Tanah* membagi pengertian tanah dalam beberapa konsepsi yakni:

a. Tanah Dalam Konsepsi Hukum Adat

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan meskipun mengalami keadaan bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah terkadang tidak menguntungkan bila dipandang dari segi ekonomis. Kecuali itu, adalah suatu kenyataan, bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, tempat penguburan, bahkan menurut kepercayaan mereka adalah tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan para leluhur persekutuan. Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum adat merupakan satu kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan bersumber pada pandangan yang bersifat *religious-magis*. Hubungan ini menyebabkan masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkannya, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah juga berburu terhadap binatang-binatang yang ada di situ. Hak masyarakat hukum adat atas tanah ini disebut hak pertuanan atau hak ulayat.¹³

Menurut Sihombing membagi hukum adat menjadi dua jenis, yaitu:¹⁴

¹³Sri Susyanti Nur, *Bank Tanah*, As Publishing, Makassar, 2010, hal. 52

¹⁴*Ibid*, hal. 54



1. Hukum tanah adat masa lalu. Ciri-ciri tanah hukum adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau kelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, lading, hutan dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah sesuai daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

2. Hukum tanah adat masa kini. Ciri-ciri tanah hukum adat masa kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau sekelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan. Sesuai dengan daerah suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun atau telah berpindah tangan kepada orang lain dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum.

b. Tanah dalam Konsepsi Hukum Barat

Tanah-tanah dengan hak barat yang lazim disebut tanah-tanah barat atau tanah-tanah eropa, adalah tanah hak *eigendom*, tanah hak *Erfpacht*, tanah hak *Opstal*. Tanah hak sewa, hak pakai, dan hak pinjam. Hak *eigendom* yang menjadi dasar utama dari hukum



tanah belanda, yang merupakan hak atas suatu benda yang memberi kebebasan yang seluas-luasnya kepada pemiliknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari benda itu atau tidak mempergunakannya.¹⁵

c. Tanah dalam Konsepsi Hukum Islam

Dalam konsep Islam yang berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya atau segala isi alam semesta ini adalah milik Tuhan yang diamanahkan kepada manusia untuk mengelolanya. Tanah dalam konsepsi Islam termasuk harta, dimana harta bukan saja milik pribadi, tetapi merupakan hak masyarakat. Hak milik atas tanah merupakan hubungan manusia dengan tanah yang dibenarkan oleh hukum (*syara'*) sehingga tanah itu khusus baginya dan dapat digunakannya untuk kepentingan apapun yang dikehendaki, bukanlah berarti hak milik bersifat *absolute*, melainkan terikat pada pembatasan tertentu baik berdasarkan hukum maupun undang-undang suatu negara.¹⁶

d. Tanah dalam Konsepsi Hukum Nasional

Dengan diundangkannya di dalam Lembaran Negara Nomor 140 Tahun 1960, maka tanggal 24 September 1960 merupakan tanggal mulai berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sehingga terjadi

¹⁵*Ibid*, hal. 56

¹⁶*Ibid*, hal. 57



perombakan pada hukum agrarian Indonesia berupa perubahan hukum agrarian yang lama menjadi pembangunan hukum agraria baru.

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah 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 kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁷ Adapun hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah
2. Hak menguasai Negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat
4. Hak Perseorangan atas tanah, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah

¹⁷ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 24



- b. Wakaf tanah Hak Milik
- c. Hak Tanggungan
- d. Hak milik Atas Satuan Rumah Susun

1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah¹⁸

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) – ayat (3) UUPA.

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religious, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada terputus untuk selamanya. Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersama tersebut.

¹⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hal. 78



Selain merupakan hubungan Hukum Perdata, hak bangsa Indonesia atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang Hukum Publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

2. Hak Menguasai Negara Atas Tanah¹⁹

Hak Negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai Negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

¹⁹*Ibid*, hal. 79-80



Pelaksanaan hak menguasai Negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah Swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekadar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otoritas, perusahaan Negara, dan perusahaan daerah, dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan hak pengelolaan (HPL).

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat²⁰

Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

²⁰*Ibid*, hal. 81



Menurut hukum adat hanya anggota masyarakat hukum adat yang dapat menjadi subyek hak milik atas tanah dalam wilayah kekuasaan suku bangsa. Kemudian, masyarakat hukum pun dapat menjadi subyek hak milik atas tanah, misalnya apabila masyarakat hukum tersebut membeli tanah untuk kepentingan anggota bersama.

Tanah ulayat merupakan suatu hak atas tanah tertua keberadaannya di bumi pertiwi, karena tanah ulayat eksistensinya sebelum lahirnya bangsa Indonesia sebagai negara merdeka. Jika dilihat dari peristilahannya istilah tanah ulayat ini berasal dari istilah *beschikingsrechten* dari Van Vollenhoven dalam kepustakaan hukum Indonesia diperjemahkan menjadi tanah ulayat.²¹

Hak ulayat merupakan hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum baik desa ataupun suku untuk menjamin ketertiban pemanfaatan, pendayagunaan tanah. Hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum desa atau suku, dimana para warga masyarakat persekutuan hukum tersebut mempunyai hak untuk menguasai tanah, yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan yaitu kepala suku atau kepala desa yang bersangkutan. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam

²¹ Sukanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia, Suatu Pengantar untuk Mempelajari Hukum Adat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hal. 23



lingkungan wilayahnya dan merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.²²

Hak Ulayat merupakan hak penguasaan atas tanah dalam hukum adat yang mengandung 2 (dua) unsur yang beraspek hukum keperdataan dan publik. Subjek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat baik territorial ataupun genealogis sebagai bentuk bersama para warganya. Tanah ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Di bawah hak ulayat adalah hak kepala adat dan para tetua adat yang sebagai petugas masyarakat hukum adat berwenang mengelola, mengatur dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah-tanah tersebut.²³

Hak Ulayat mempunyai kekuatan yang berlaku ke dalam dan ke luar. Ke dalam, berhubungan dengan para warganya. Sedang kekuatan berlaku keluar dalam hubungannya dengan bukan anggota masyarakat hukum adatnya, yang disebut orang asing atau orang luar. Untuk perangkaian 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 hukum yang bersangkutan. Ulayat artinya wilayah. Banyak daerah mempunyai nama untuk lingkungan wilayahnya itu.²⁴

²² G. Kertasapoetra, *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, Hal. 88

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 185

²⁴ *Ibid*, hal. 186



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 antar 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. Yang menjadi objek ulayat ini:

- 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).
- d. Binatang liar yang hidup bebas dalam hutan.²⁵

²⁵Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hal. 104-105



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”. 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.

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 kenyataan itu diperkuat oleh adanya pengaruh ekstern, terutama kebijakan dan tindakan pihak penguasa, berupa perubahan dalam tata susunan dan penetapan lingkup tugas kewenangan perangkat pemerintahan 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.²⁶

²⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 190-193



4. Hak-Hak Atas Tanah²⁷

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah Hak Milik, Hak Tanggungan, dan Hak Milik Atas Satuan rumah Susun.

Macam-macam hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.

B. Hak Komunal

Konsep hak komunal pertama kali dikenal dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2015, bahwa hak komunal atas tanah adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan hutan atau perkebunan.

Menurut C. Van Vollenhoven hak milik adat disebut "*Inlands Bezitrecht*". Apabila hak ini ada pada masyarakat hukum, maka disebut hak milik komunal (*communal bezitrecht*) dan apabila hak milik itu ada pada anggota masyarakat hukum perorangan, maka disebut hak milik

²⁷ *Ibid*, hal 83-84



perorangan (*erfelijk idvidueel bezitrecht*). Hak milik adat ini memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk bertindak sebagai yang mempunyai tanah atau menguasai tanah sebagai miliknya sendiri dengan batasan yang ditentukan oleh hukum adat yang berlaku setempat. Adapun hak-hak milik komunal dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu:

1. Hak milik komunal yang tanahnya digarap secara tetap oleh anggota masyarakat hukum itu dan dapat diwariskan.
2. Hak milik komunal yang tanahnya digarap secara tidak tetap, yang berarti setiap kali atau suatu waktu tertentu dapat beralih kepada anggota masyarakat hukum adat lainnya.

C. Masyarakat Hukum Adat

1. Pengertian Masyarakat Hukum Adat

Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama satu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan. R Supomo dan Hazairin berpendapat bahwa hukum adat adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia Indonesia dalam hubungan satu sama lain, baik yang merupakan keseluruhan kelaziman, kebiasaan dan kesusilaan yang benar-benar hidup di masyarakat itu, maupun yang merupakan keseluruhan peraturan yang mengenal sanksi atas



pelanggaran dan yang ditetapkan dalam keputusan-keputusan para penguasa adat.²⁸

Siapa pun yang ingin mengetahui tentang berbagai lembaga hukum yang ada dalam sesuatu masyarakat, seperti lembaga hukum tentang perkawinan, lembaga hukum tentang pewarisan, lembaga hukum tentang jual beli barang, lembaga hukum tentang hak milik tanah dan lain-lain, harus mengetahui struktur masyarakat yang bersangkutan. Struktur masyarakat menentukan sistem (struktur) hukum yang berlaku di masyarakat itu, Soepomo menulis penyelidikan hukum adat, yang hingga sekarang telah berlangsung kira-kira 50 tahun, sungguh membenarkan pernyataan Van Vollenhoven dalam orasinya pada tanggal 2 Oktober 1901 bahwa untuk mengetahui hukum, maka perlu diselidiki untuk waktu dan di daerah dimana orang-orang yang dikuasai oleh hukum itu, hidup sehari-hari²⁹

Ter Haar menulis “bahwa diseluruh kepulauan pada tingkatan rakyat jelata, terdapat pergaulan hidup di dalam golongan-golongan yang bertingkah laku sebagai kesatuan terhadap dunia luar, lahir dan batin. Golongan-golongan itu mempunyai tata-susunan yang tetap dan kekal, dan orang-orang segolongan itu masing-masing mengalami kehidupannya dalam golongan sebagai hal yang sewajarnya, hal tersebut merupakan kodrat alam. Tidak ada seorangpun dari mereka yang mempunyai pikiran akan kemungkinan pembubaran golongan itu. Golongan manusia tersebut

²⁸<http://tesishukum.com/pengertian-hukum-adat-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 19 Juni 2019

²⁹Bushar Muhammad, *Op.Cithal*. 20-21



mempunyai pula pengurus sendiri dan mempunyai harta benda, milik keduniaan dan milik gaib. Golongan-golongan demikianlah yang bersifat persekutuan hukum.³⁰

Inti perumusan Ter Haar dapat dikemukakan, bahwa masyarakat hukum (persekutuan hukum) adalah :

- 1) Kesatuan manusia yang teratur,
- 2) Menetap di suatu daerah tertentu,
- 3) Mempunyai penguasa-penguasa, dan
- 4) Mempunyai kekayaan yang berwujud ataupun tidak berwujud, dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat sebagai hal yang wajar menurut kodrat alam dan tidak seorangpun di antara para anggota itu mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk membubarkan ikatan yang telah tumbuh itu untuk selama-lamanya.³¹

Masyarakat Adat akan selalu hidup dan berhubungan karena hukum Adat masyarakatnya dapat memberikan rasa aman dan menciptakan ketertiban dalam hubungan sosial di antara mereka. Hal mana disebabkan karena, Hukum Adat mengandung:

- 1) Unsur-unsur yang bentuknya seperti terdapat dalam adat istiadat
- 2) Sebagai nilai-nilai yang melembaga dalam masyarakat melalui perbuatan-perbuatan masyarakat
- 3) Mengandung norma yang disepakati bersama secara tidak tertulis

³⁰Terjemahan dari *Beginzellen el stelse*, hal 15

³¹*Ibid*, hal. 22



- 4) Memiliki inisiatif atau organisasi yang menegakkan
- 5) Memiliki sanksi serta dipengaruhi oleh agama yang dianut masyarakatnya

2. Bentuk Masyarakat Hukum Adat

Ada 3 tipe utama masyarakat hukum adat yang dalam studi hukum adat disebut:

1. Masyarakat Hukum Genealogis

Masyarakat atau persekutuan hukum yang bersifat genealogis adalah suatu kesatuan masyarakat yang teratur, di mana para anggotanya terikat pada satu garis keturunan yang sama dari satu leluhur, baik secara langsung karena hubungan darah (keturunan) atau secara tidak langsung karena pertalian perkawinan atau pertalian adat. Menurut para ahli hukum adat di masa Hindia Belanda masyarakat genealogis itu dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu bersifat patrilineal, matrilineal, dan bilateral atau parental³².

2. Masyarakat Hukum Teritorial

Mengenai persekutuan hukum teritorial yang dimaksudkan di atas, dasar pengikat utama anggota kelompoknya adalah daerah kelahiran dan menjalani kehidupan bersama ditempat sama. Menurut R. Van

³²Suriyaman Pide, *Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang*, Pelita Pustaka, Makassar, 2009, hal.73



Dijk (1945) persekutuan hukum territorial ini dibedakan ke dalam tiga macam yaitu:³³

1. Persekutuan Desa (*dorp*)
2. Persekutuan Daerah (*streek*)
3. Perserikatan dari beberapa desa

3. Masyarakat Territorial-Genealogis

Pada dasarnya, masyarakat hukum adat itu sebagai kesatuan yang tetap dan teratur adalah masyarakat yang territorial, sedangkan masyarakat yang genealogis semata-mata, dapat dikatakan tidak ada, oleh karena tidak ada kehidupan manusia yang tidak tergantung pada tanah (bumi) tempat ia dilahirkan, bertempat kediaman hidup dan mati. Namun dikarenakan ada kesatuan masyarakat seperti di Indonesia ini yang pergaulan hidupnya tidak semata-mata bersifat ketetanggaan, tetapi juga bersifat kekerabatan dengan dasar pertalian darah (patrilinial, matrilineal, bilateral), maka di samping yang bersifat territorial, banyak juga kesatuan-kesatuan masyarakat yang sifatnya territorial-genealogis.

Jadi yang dimaksud dengan masyarakat hukum yang territorial-genealogis adalah kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur dimana para anggotanya bukan saja terikat pada tempat kediaman pada suatu daerah tertentu tetapi juga terikat pada hubungan keturunan dalam ikatan pertalian darah atau kekerabatan. Kita dapat

³³ Bushar Muhammad, *Asas-asas Hukum Adat Suatu Pengantar*, Pradnja Paramita, Jakarta, 1984, hal. 37



membedakan masyarakat territorial itu dalam bentuknya yang asli dan dalam bentuk yang campuran.³⁴

3. Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli dalam hukum adat menurut Boedi Harsono adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai.³⁵ Jual beli tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.³⁶

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain:³⁷

a. Jual Lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

b. Jual Gadai

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak

³⁴ Suriyaman Pide *Op.Cit*, hal. 75

³⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 333

³⁶ Julianto Jover Jotam Kalalo, "*Jual Beli Atas Tanah Negara yang dikuasai Pemerintah*", Tesis, Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2013, hal. 39

³⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 359



mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.

c. Jual Tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara.

D. Hukum Adat Toraja dalam Penguasaan dan Pemilikan Tanah

1. Masyarakat Adat Toraja

Sebelum kata "Toraja" dipergunakan untuk nama suatu Negeri yang sekarang dinamakan Tana Toraja, sebenarnya dahulunya adalah suatu Negeri yang berdiri sendiri yang dinamai *Tondok Lepongan Bulan Tana Matarik Allo*, artinya Negeri yang bentuk pemerintahan dan kemasyarakatannya merupakan kesatuan yang bundar/bulat bagaikan bentuknya bulan dan matahari. Bahwa adanya nama *Lepongan Bulan* atau *Tana Matarik Allo* tersebut adalah bersumber dari terbentuknya



Negeri itu dalam satu kebulatan/kesatuan tata masyarakat yang terbentuk berdasarkan:³⁸

1. Suatu Negeri yang terbentuk atas adanya Persekutuan dan Kebulatan berdasarkan pada satu Agama/Keyakinan yang dinamakan *Aluk Todolo*, yang mempergunakan suatu macam aturan yang bersumber/berpancar dari satu sumber yaitu dari Negeri *Marinding Banua Puan* yang dikenal dengan *Aluk Pitung Sa'bu Pitu Ratu' Pitung Pulo Pitu* atau (aturan/aqama 7777).
2. Suatu Negeri yang dibentuk oleh beberapa daerah Adat tetapi mempergunakan satu dasar Adat dan Budaya yang berpancar/bersumber satu sumber yang berpancar atau bersinar seperti sinarnya Bulan dan Matahari.
3. Suatu kesatuan Negeri yang terletak pada bagian Utara di pegunungan Sulawesi Selatan yang dibentuk oleh suatu suku yang dikenal dengan Suku Toraja sekarang ini.

Kemudian Tondok Lepongan Bulan Tana Mataril Allo dibagi dalam 3 onder afdeling, tetapi kemudian oleh pemerintah Kolonial digabung lagi.

Ketiga onder afdeling itu ialah:

1. Onder afdeling Makale Rantepao digabung dengan afdeling Luwu
2. Onder afdeling Enrekang digabung dengan afdeling pare-pare
3. Onder afdeling Mamasa digabung dengan afdeling Mandar

³⁸ Tangdilinting, *Op.Cit*, hal. 1



Pandangan holism (Kleden,1998 dala Sandarupa, 2014) menyatakan bahwa manusia seharusnya tidak tunduk pada alam. Akal dan kebebasan manusia bukan lagi bebas lingkungan tetapi menjaga lingkungan. Harus ada hubungan kewajiban antara keduanya. Alam wajib menghidupi manusia dan manusia wajib melestarikan alam. Pola ini tidak lagi menekankan prosedur logis tetapi prosedur dialektis. Kemiskinan alam akan berhubungan dengan tanggung jawab dan kesadaran ekologis manusia. Logika dan etika menjadi satu.³⁹

Kebudayaan Toraja termasuk dalam pandangan ini dimana *holistic* dimaknai sebagai sistem nilai persaudaraan dan kesatuan yang kemudian diharapkan berpengaruh terhadap perilaku manusia Toraja dalam membangun sistem arah, pemukiman, sistem tutur, sistem politik, sistem ritual, dan interaksi sosial dalam kehidupan sehari-hari. Leluhur Toraja di wilayah adat masing-masing telah memilih tanah yang dianggap baik dan cocok untuk mendirikan rumah dan tempat pemukiman yaitu rumah tongkonan yang merupakan tempat menyelenggarakan dan membina ekonomi rumpun keluarga dan anggota masyarakat adat.⁴⁰

Secara umum dasar dari pelaksanaan adat di Toraja dikenal dengan adanya *Ada' A'pa' Sulapa'* (adat 4 dasar) atau dikenal dengan *Ada' A'pa' Oto'na*, yaitu adat yang terbagi dalam empat golongan dengan susunan yang masih jelas dalam masyarakat adat Toraja, seperti

³⁹ Sandarupa Stanislaus et.al., *Kambunni' Kebudayaan Tallu Lolona Toraja*, De La Macca, Makassar, 2015, hal. 56

⁴⁰ *Ibid*, hal. 57



- 1) Desa di Toraja berdasar pembagian 4 yang dinamakan tepo padang
- 2) Dewan To Parengnge' terdiri atas 4 orang anggota
- 3) Warna pada ukiran Toraja hanya ada 4 yaitu merah, putih, kuning dan hitam
- 4) Susunan kasta mencakup 4 tingkatan
- 5) Ada 4 penjuru dunia, yaitu:
 - Ulunna langi'
 - Pollo'na langi'
 - Matallona langi'
 - Matampuna langi'

Masyarakat adat Toraja merupakan masyarakat hukum genealogis. Masyarakat atau persekutuan hukum yang bersifat genealogis adalah suatu kesatuan masyarakat yang teratur, di mana para anggotanya terikat pada satu garis keturunan yang sama dari satu leluhur, baik secara langsung karena hubungan darah (keturunan) atau secara tidak langsung karena pertalian perkawinan atau pertalian adat. Menurut para ahli hukum adat di masa Hindia Belanda masyarakat genealogis itu dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu bersifat patrilineal, matrilineal dan bilateral atau parental.

Masyarakat patrilineal adalah yang susunan masyarakatnya ditarik menurut garis keturunan bapak (garis lelaki, sedangkan garis keturunan



ibu disingkirkan⁴¹. Masyarakat yang matrilineal adalah yang susunan masyarakatnya ditarik menurut garis keturunan ibu (garis wanita), sedangkan garis keturunan bapak disingkirkan. Masyarakat ini tidak mudah dikenal, karena walaupun ada nama-nama keturunan sukunya, tetapi jarang digunakan secara umum. Masyarakat yang bilateral atau parental adalah susunan masyarakatnya ditarik menurut garis keturunan orang tua, yaitu bapak dan ibu bersama-sama. Jadi hubungan kekerabatan antara pihak bapak dan pihak ibu berjalan seimbang atau sejajar, masing-masing anggota masuk dalam klen bapak dan klen ibu. Di alam perkembangannya, susunan masyarakat yang genealogis tersebut didukung oleh ikatan kekerabatan, bukan saja pertalian darah tetapi juga pertalian perkawinan atau pertalian adat, terutama di kalangan masyarakat yang patrilineal dan matrilineal. Sedangkan di kalangan masyarakat kekeluargaan yang parental, nampaknya lebih banyak cenderung pada keakraban yang bersifat ketetanggaan daripada keakraban yang bersifat kekerabatan.⁴²

2. Tongkonan

Wilayah adat adalah suatu kesatuan geografis dan sosial yang merupakan gabungan atau persekutuan beberapa wilayah dengan nama *Bua'*, *Penanian*, atau kampung. Setiap wilayah *Bua'*, *Penanian*, dan Kampung adalah gabungan dari beberapa wilayah *tondok*, *saroan*, *tepo tondok* atau nama lain yang merupakan kesatuan wilayah terkecil dalam

⁴¹Suriyaman Pide, *Op.Cit*, hal. 72-73

⁴²*Ibid*, hal. 73



wilayah adat dan yang secara turun-temurun didiami dan dikelola oleh masyarakat adat sebagai penyangga kehidupan mereka yang diwarisi dari leluhurnya atau diperoleh melalui kesepakatan dengan masyarakat adat lainnya; yang memiliki struktur kelembagaan adat sebagai perangkat organisasi pemerintahan adat untuk mengatur dan menyelesaikan berbagai permasalahan kehidupan sesuai dengan tatanan adatnya dan hukum adatnya yang berlaku (memiliki wilayah, sejarah asal usul, struktur kelembagaan adat, hukum adat, kearifan lokal, dll).⁴³

Kata Tongkonan berasal dari kata *tongkon* dan *ongan*. *Tongkon* berarti duduk dan *ongan* berarti tempat bernaung. Maksudnya, tempat untuk duduk, mendengar, membicarakan, dan menyelesaikan masalah yang penting yang berpotensi mengganggu kehidupan masyarakat di dalam wilayah adat tongkonan tersebut, termasuk penyusunan aturan dan ketentuan adat yang dibutuhkan dalam mengatur masyarakat.⁴⁴

Bagi masyarakat adat Toraja, *Tongkonan* adalah rumah tinggal sekaligus merupakan rumah adat dan pusat budaya, serta sumber sejarah dari zaman dahulu sampai sekarang. *Tongkonan* adalah warisan dan hak milik turun-temurun dari manusia pertama yang membangun *tongkonan* tersebut dan sampai hari ini terus dipeelihara oleh turunannya.

Tongkonan dimulai sebagai rumah tinggal penguasa adat. Kemudian, berkembang fungsi dan peranannya sebagai sumber kekuasaan dan sumber pemerintahan. Penguasa adat telah meninggal akan digantikan

⁴³Sulaiman Malia, *Penelusuran Adat & Budaya Toraja*, 2017, hal.6

⁴⁴Bararuallo Frans, *Kebudayaan Toraja, Pohon Cahaya*, Yogyakarta, 2010, hal.57



oleh keturunannya. Keturunan akan melanjutkan peranan dan kekuasaan dari pendahulu yang telah meninggal.

Tongkonan sekaligus merupakan balai-balai pertemuan tempat pemangku adat membimbing dan mengatur masyarakat. *Tongkonan* merupakan pusat ilmu dan kehidupan serta regenerasi dalam tatanan masyarakat adat Toraja. Di dalam *Tongkonan* itulah para leluhur menyampaikan pesan dan amanah kepada generasi penerus *Tongkonan*. Sebagian besar amanah dan pesan leluhur disampaikan dalam bentuk lisan yang biasa dikenal dengan ungkapan *Kada disedan sarong, Bisara ditoke' tambane baka*.⁴⁵ Bagi penguasa adat adalah tempat tinggal atau istana, serta Singgah Sana dan sebagai tempat melaksanakan perintah serta pemerintahannya, tetapi bagi masyarakat umum sebagai tempat menyelesaikan persoalan-persoalan dalam lingkungan keluarga dan inilah yang merupakan peranan besar dari pada *Tongkonan* bagi masyarakat adat Toraja.

Untuk pembangunan rumah *Tongkonan* di Toraja terdapat aturan-aturan tersendiri dalam semua proses pembangunannya serta pemeliharannya, namun pada garis besarnya dalam hal ini dapat dibagi dalam 3 (tiga) bagian masing-masing:

- 1) Dasar Pengabdian tiap orang kepada *Tongkonannya*.
- 2) Aturan Pembangunan *Tongkonan*.

⁴⁵Oktavianus Patiung, "Prinsip-Prinsip Pengaturan Penguasaan Tanah *Tongkonan* Pada Masyarakat Hukum Adat Toraja", Tesis, Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2015, hal. 89



3) Aturan Penabisan *Tongkonan*.⁴⁶

Di Toraja sekarang ini dikenal beberapa tingkatan *Tongkonan* sesuai dengan peranan dan fungsinya dalam masyarakat yang umumnya peranan itu ditentukan oleh penguasa-penguasa yang pertama membangun *Tongkonan* tersebut masing-masing:

- a. *Tongkonan Layuk* (agung) yaitu *Tongkonan* yang pertama-tama menjadi sumber Perintah dan kekuasaan serta membuat peraturan-peraturan agama dan aturan-aturan lainnya di masyarakat. *Tongkonan layuk* disebut pula *tongkonan pesiuk aluk* (penyusun aturan)
- b. *Tongkonan Pekaindoran / Pekamberan* dan lasim sekarang dikenal dengan nama *Tongkonan Kaparengngesan, Tongkonan Kabarasan/Tongkonan Anak Patalo* yaitu *Tongkonan* yang didirikan oleh penguasa-penguasa Adat dalam masing-masing daerah untuk membangun pemerintahannya berdasarkan aturan dari *Tongkonan Pesio' Aluk* atau *Tongkonan Layuk*. Adapun *Tongkonan Pekamberan/Pekaindoran* berfungsi sebagai penyelenggara pemerintahan adat sesuai dengan kebutuhan wilayah adat tersebut; sebagai berikut:
 - a) *Tongkonan* yang membidangi pertanian.
 - b) *Tongkonan* yang membidangi pertanian.

⁴⁶L. T. Tangdilintin, *Tongkonan Rumah Adat Toraja Arsitektur dan Ragam Hias Toraja*, Lembaga Kajian dan Penulisan Sejarah Budaya Sulawesi Selatan, Makassar, 2014, hal. 47



- c) *Tongkonan* yang membidangi peternakan.
 - d) *Tongkonan* yang membidangi logistic
 - e) *Tongkonan* yang membidangi perbintangan.
 - f) *Tongkonan* yang membidangi Undang-undang, peradilan adat, Mahkamah adat
- c. *Tongkonan Batu A'riri* (batu = batu; *a'riri* = tiang) adalah *Tongkonan* sebagai Tiang Batu keluarga hanya sebagai *Tongkonan* persatuan keluarga yang kuat dan tempat pembinaan warisan keluarga tetapi *Tongkonan* ini tidak mempunyai kekuasaan atau Peranan Adat.
- d. *Banua Pa' Rapuan*, adalah sebenarnya *Tongkonan Batu A'riri* dari keluarga turunan Kasta rendah atau *Tana' Karurung* dan *Tana' Kua-Kua*. Peranan dari pada *Banua Pa'rapuan* ini tak ada bedanya dengan *Tongkonan Batu A'riri* (*pa'rapuan* = kekeluargaan).⁴⁷

Keluarga-keluarga dari *Tongkonan* itu mempunyai pula kewajiban dan tugas-tugas pada *Tongkonannya* dan Lembaga *Tongkonan*, yang kewajiban-kewajiban tersebut sebagai berikut:

- 1) Keluarga adalah pembela utama dari pada kehidupan Lembaga *Tongkonan* dari tekanan sosial diluarnya yang dikerjakan atas dasar persatuan dan kesepakatan.
- 2) Keluarga menjadi pengabdian tetap terpeliharanya fungsi dan hak-hak *Tongkonan* di masyarakat, sebagai manifestasi dan martabat peranan dari masing-masing *Tongkonan* yang berkuasa.

⁴⁷L. T. Tangdilintin, *Toraja dan Kebudayaanannya*, Yayasan Lepongan Bulan, TanaToraja, 1981, hal. 163-164



- 3) Seluruh keluarga bersama-sama bertanggung jawab pada tetap berdirinya bangunan *Tongkonannya* sebagai warisan bersama seluruh keluarga, karena *Tongkonan* itu adalah merupakan Lambang persatuan dari seluruh keluarga.
- 4) Tidak seorang pun yang terkecuali dalam pengabdian kepada *Tongkonannya* sesuai fungsi dan hak-hak pada *Tongkonan* dalam batas-batas kemampuan menurut tatadan aturan kekeluargaan dalam lingkungan pewaris *Tongkonan*.⁴⁸

Aturan atau kebijakan yang berlaku dan ditetapkan di *Tongkonan* sebagian besar tidak tertulis. Berbicara mengenai hukum tak tertulis, erat dengan keberadaan suatu masyarakat. Karena hukum tak tertulis lahir dan terbentuk dalam masyarakat. Masyarakat adalah sekumpulan orang yang terdiri dari berbagai macam individu yang menempati suatu wilayah tertentu dimana di dalamnya terdapat berbagai macam fungsi-fungsi dan tugas-tugas tertentu. Masyarakat dapat terbentuk akibat kesamaan genealogis, kultur, budaya, agama, atau karena ada di suatu teritori yang sama. Keterikatan akan hukum adat berarti bahwa hukum adat masih hidup dan dipatuhi dan ada lembaga adat yang masih berfungsi antara lain untuk mengawasi bahwa hukum adat memang dipatuhi. Walaupun dibanyak tempat aturan yang berlaku tidak tertulis, namun diingat oleh sebagian besar masyarakatnya.

⁴⁸ L.T. Tangdilintin, *Op.Cit*, hal. 64



Memang selama ini aturan tidak tertulis sering dianggap tidak menjamin kepastian hukum karena dalam menyelesaikan suatu masalah aturan yang dipakai dapat diterapkan berbeda. Lain dengan undang-undang yang memperlakukan semua orang sama di hadapan hukum. Padahal hal tersebut belum tentu baik, tidak selamanya seseorang melakukan perbuatan dengan motif dan alasan yang sama. Hal inilah yang tidak dimiliki oleh hukum tertulis. Hukum tak tertulis sering dianggap tidak konsisten karena dapat berubah sewaktu-waktu sesuai kepentingan yang menghendaknya. Hal ini sangat baik karena akan menjamin rasa keadilan bagi masyarakat. Hukum tertulis selama ini selalu tertinggal dari fenomena yang muncul dalam masyarakat. Untuk itulah hukum tak tertulis melakukan *back up* tentang undang-undang.

Hukum adat sebagai peraturan-peraturan hukum tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dan dipertahankan dengan kesadaran hukum masyarakatnya. Karena peraturan-peraturan ini tidak tertulis dan tumbuh kembang, maka hukum adat memiliki kemampuan menyesuaikan diri dan elastis. Pada masyarakat adat Toraja, sebagian besar aturan-aturan yang ada dalam masyarakatnya tidak tertulis (*Unwritten Law*). Proses transformasi informasi melalui bahasa lisan yang disampaikan oleh orang tua kepada anaknya atau pemimpin *Tongkonan* kepada anggota *Tongkonan*. Hal ini dikawal dengan adanya sanksi yang akan diberikan kepada mereka yang melanggar *Aluk, ada' dan Pemali*.



3. Status Penguasaan dan Pemilikan Tanah Tongkonan

Pemilikan tanah adat di tandai dengan penguasaan secara fisik dan pengakuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sehingga penguasaan fisik atas tanah dinyatakan sebagai bukti pemilikan yang sah oleh pemerintah.

Masyarakat adat *Tongkonan* merupakan masyarakat adat geneologis, karena masyarakatnya terikat pertalian darah. Adapun pemilikan Tanah Tongkonan diwarisi secara turun-temurun. Setiap keturunan dari pemilik Tanah Tongkonan berhak untuk tinggal dan membangun di atas Tanah Tongkonan dengan syarat sepanjang mereka ikut berpartisipasi memelihara dan menjaga tanah milik keluarga tersebut. Dalam artian apabila rumah *Tongkonan* berdasarkan musyawarah keluarga ingin diperbaharui atau diperbaiki maka seluruh biaya membangun rumah itu dipikul oleh seluruh keturunan *Tongkonan*. Boleh tidaknya seorang keturunan membangun dan mendiami di atas tanah tersebut ditentukan dalam rapat keluarga. Apabila seorang keturunan tidak lagi ikut memberi sumbangan bila ada perbaikan-perbaikan rumah adat dalam areal Tanah Tongkonan tersebut maka biasanya rapat keluarga akan memutuskan tidak menerima anggota keturunan tersebut menetap di areal Tanah Tongkonan maupun mengambil manfaat di atas Tanah Tongkonan tersebut. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan Tanah Tongkonan diberikan kepada orang lain untuk dikelola. Jika Tanah Tongkonan diserahkan untuk sementara kepada orang lain untuk digarap,



terlebih dahulu, harus mendapat izin dari pimpinan *Tongkonan* dan setiap habis panen wajib menyerahkan sebagian hasil panen sebagai pembayaran atau masukan kepada pimpinan *Tongkonan*.

Tanah *Tongkonan* tidak dapat diberikan sertifikat karena merupakan tanah yang dimiliki oleh seluruh anggota keluarga keturunan dari Tanah *Tongkonan* tersebut, jadi tidak dapat diberikan sertifikat atas nama salah satu dari anggota keluarga karena dikhawatirkan nantinya akan menimbulkan permasalahan di antara para anggota keluarga. Proses sertifikasi hanya dapat terjadi apabila *Tongkonan* tersebut berbentuk badan hukum.

Tanah *Tongkonan* pada masyarakat adat Toraja masih ditandai dengan batas-batas alam, seperti sungai, pohon, dan gunung. Ketentuan seperti itu akan memunculkan persoalan baru mengenai batas tanah sebab tidak dapat dipungkiri batas alam seperti itu suatu saat akan berpindah dan hilang. Walaupun menurut beberapa pihak bahwa batas-batas tersebut tidak jelas, namun dalam kenyataannya bagi masyarakat yang bersangkutan hal ini tetap dipegang teguh sebagai tanda batas untuk membedakannya dengan batas hak masyarakat adat di sekitarnya. Di dalam kalangan masyarakat Adat Toraja, *Tongkonan* mempunyai ketentuan-ketentuan dan aturan tentang tatanan kehidupan bagi setiap orang atau rumpun keluarga *Tongkonan* yang disebut *Aluk* dan *Ada'* yang mengikat dan menuntun tanggung jawab terhadap setiap orang dan atau rumpun keluarga *Tongkonan*.



E. Landasan Teori

Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sektor tertentu dari sebuah disiplin keilmuan⁴⁹. Landasan teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis, artinya mendudukan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis relevan yang mampu menerangkan masalah tersebut. Upaya tersebut ditunjukkan untuk dapat menjawab atau menerangkan masalah yang telah dirumuskan.⁵⁰

Landasan Teori merupakan kerangka pemikiran dan butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang dijadikan bahan pertimbangan pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui yang dijadikan masukan dalam membuat kerangka berpikir dalam penulisan.⁵¹

Teori ilmu hukum dapat diartikan sebagai ilmu atau disiplin hukum yang dalam perspektif interdisipliner dan eksternal secara kritis menganalisis berbagai aspek gejala hukum, baik tersendiri maupun dalam pengjawantahan praktisnya, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dan memberikan penjelasan sejernih mungkin tentang bahan hukum yang tersaji dari kegiatan yuridis dalam kenyataan masyarakat. Objek telaahnya adalah gejala umum dalam

⁴⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Softmedia, Medan, 2012, hal. 30

⁵⁰ I Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi Dan Tesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hal. 23

⁵¹ M. Solly Libis *Op.Cit.*, hal. 80



tataran hukum positif yang meliputi analisis bahan hukum, metode dalam hukum dan kritik *ideological* terhadap hukum.⁵²

Berdasarkan uraian di atas maka dalam penelitian ini teori yang digunakan ialah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas, dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma, dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Pendapat ini dapat dikategorikan sebagai pendapat yang bersprektif *legalpositivism* karena lebih melihat kepastian hukum dari sisi kepastian perundang-perundangan. Kepastian hukum harus diindikasikan oleh adanya ketentuan peraturan yang tidak menimbulkan multitafsir terhadap formulasi gramatikal dan antinomy antar peraturan, sehingga menciptakan

⁵²Bernard Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 122



keadaan hukum yang tidak membawa kebingungan ketika hendak diterapkan atau ditegakkan oleh aparat penegak hukum.⁵³

Kepastian hukum itu berkaitan dengan putusan hakim yang didasarkan pada prinsip *the binding for precedent (stare decisis)* dalam *system common law* dan *the persuasive for precedent* (yurispruensi) dalam *civil law*⁵⁴. Putusan hakim yang mengandung kepastian hukum adalah putusan yang berisi preeditabilitas dan otoritas pada putusan-putusan terdahulu⁵⁵.

Adapun berdasarkan teori hukum yang ada maka tujuan yang utama adalah untuk menciptakan keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum, ketertiban dan kedamaian⁵⁶. Fuller memberikan makna yang lebih luas tentang kepastian hukum. Fuller menjabarkan pendapatnya tentang kepastian hukum dengan menyatakan kepastian hukum selalu berkaitan dengan hal-hal seperti:⁵⁷

- 1) Suatu sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;

⁵³ Vadilla Visa, "Analisis Yuridis Hak Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Melayu Deli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2113K/PDT/2013)", Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018, hal. 24

⁵⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Terori Peradilan*, Kencana, Jakarta, 2009, hal.162

⁵⁵ *Ibid*, hal. 294

⁵⁶ Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 22

⁵⁷ Achmad Ali, *Op.Cit*, hal. 294



- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah; dan
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dalam pelaksanaan sehari-hari.

Jeremy Bentham mengatakan kepastian yang ditimbulkan oleh hukum (*zekerheid door het recht*) bagi individu dalam masyarakat adalah tujuan utama dari hukum. Lebih lanjut Bentham merumuskan bahwa tujuan dari hukum adalah menjamin adanya kebahagiaan sebanyak-banyaknya kepada orang sebanyak-banyaknya⁵⁸. Salah satu bentuk dari kepastian hukum yakni memberikan perlindungan hak kepada setiap Warga Negara Indonesia.

Berdasarkan teori kepastian hukum, nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Penggunaan teori kepastian hukum dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hukum adat yang tidak tertulis.

2. Teori Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan sedangkan dialihkan misalnya atas

⁵⁸Yanis Maladi. 2010. *Mimbar Hukum: Eksistensi Hukum Adat dalam Konstitusi Negara Pasca Amandemen*, (Daring), Vol.2, No.3.



dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Teori peralihan hak melalui jual beli mewajibkan penjual dan pembeli melaksanakan proses jual beli tanah sesuai dengan aturan-aturan jual beli yang ada di Indonesia.

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

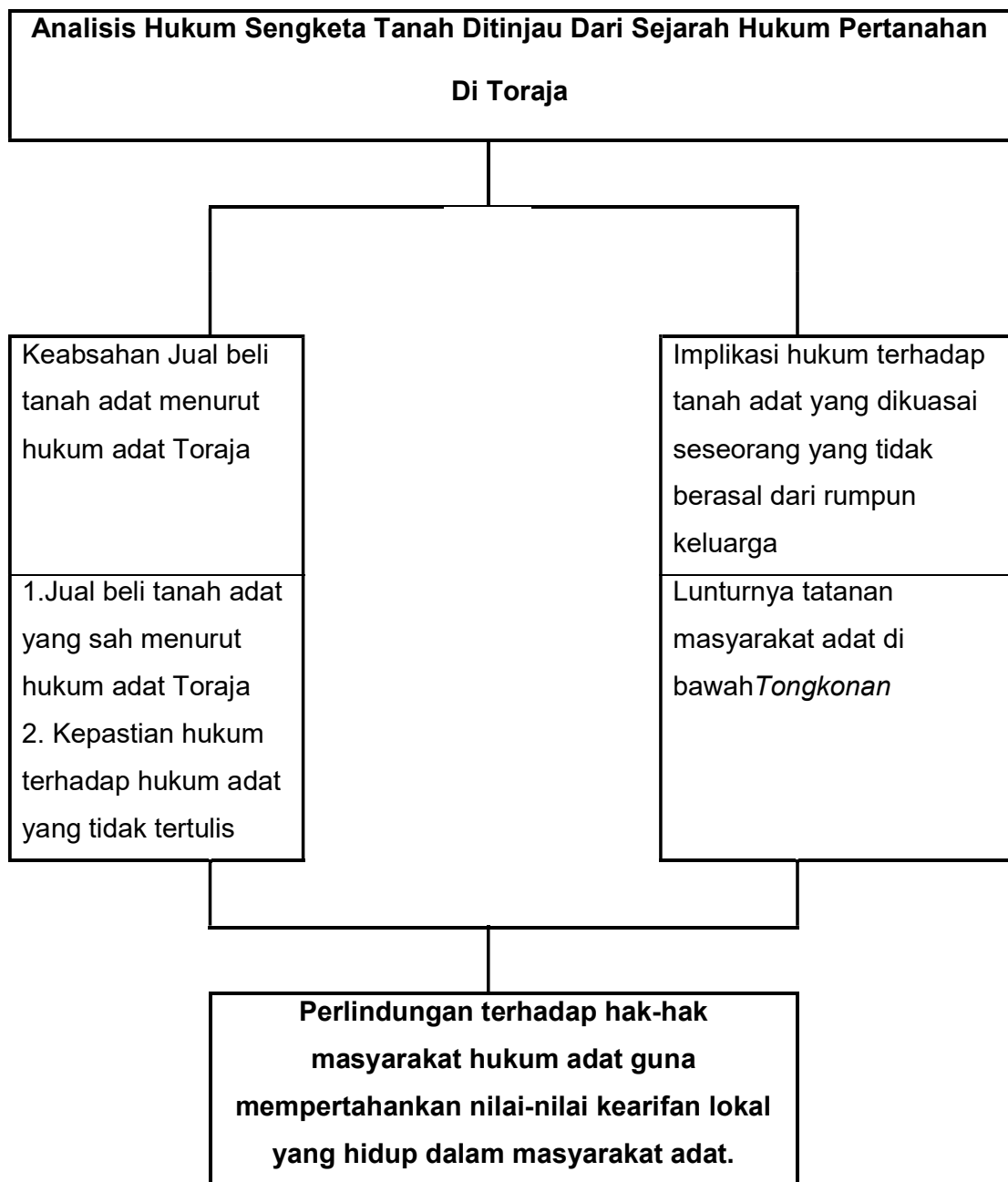
Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya suatu perjanjian tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentialia) dalam menentukan barang dan harga, walaupun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Adapun pemindahan hak atas tanah dengan jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang.

Jual Beli menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan



secara tunai dilakukan, peralihan haknya dilakukan di hadapan masyarakat adat itu sendiri sesuai dengan aturan adat yang berlaku.

F. Kerangka Pikir





G. Defenisi Operasional

- 1) Tanah Adat adalah tanah milik masyarakat adat yang dimiliki dan dikelola oleh masyarakat adat secara turun temurun.
- 2) Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adat sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.
- 3) Kepastian hukum adalah suatu jaminan hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat.
- 4) Implikasi adalah suatu konsekuensi atau akibat langsung dari hasil penemuan suatu penelitian ilmiah.