

Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat di Desa Sungai Sayang Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur

Maryati, Syarifah Mahila, Triamy Restarum, Sri Ayu Indah Puspita

Fakultas hukum Universitas Batanghari Jambi

Correspondence : Maryatikeisha17@gmail.com, mahila218@gmail.com, TriamyRostarum@gmail.com,
sriayu.indahpuspita@unbari.ac.id

Article Info	Abstract
<p>Submitted: 01-09-2025 Revised: 13-09-2025 Accepted: 29-10-2025 Published: 29-10-2025</p> <p>Keywords: Customary, land, sales and purchases</p>	<p><i>This study aims to explore and analyze the implementation of land sale and purchase agreements based on customary law in Sungai Sayang Village, Sadu Subdistrict, Tanjung Jabung Timur Regency, as well as to examine the legal strength of such agreements from the perspective of national law. In customary communities, land transactions are not only guided by formal legal principles but are also deeply rooted in local norms and traditions that have been passed down through generations. This research employs an empirical juridical approach using qualitative methods. Data were collected through interviews with traditional leaders, village officials, and community members who have engaged in land transactions, as well as through a review of relevant documents. The findings reveal that land sale and purchase processes in Sungai Sayang Village are typically conducted orally, witnessed by customary leaders and local witnesses, and accompanied by symbolic gestures as a sign of a valid agreement. Although unwritten, such agreements are deemed legitimate and binding under customary law. However, from the perspective of national law, these agreements do not carry full legal force unless formalized through an authentic deed in accordance with applicable statutory regulations. Therefore, it is necessary to harmonize customary law with positive (national) law to ensure that community land rights are protected and future disputes are prevented</i></p>
<p>Kata Kunci: Jual, Beli, Tanah, Secara Adat</p>	<p>Abstrak</p> <p>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan hukum adat di Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, serta untuk mengkaji kekuatan hukum dari perjanjian tersebut dalam perspektif hukum nasional. Dalam masyarakat adat, jual beli tanah tidak hanya dilandasi oleh kepentingan hukum formal, tetapi juga oleh norma dan kebiasaan lokal yang telah berlangsung secara turun-temurun. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan tokoh adat, perangkat desa, dan masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah, serta melalui studi dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses jual beli tanah di Desa Sungai Sayang dilakukan secara lisan di hadapan tokoh adat dan saksi-saksi, serta disertai dengan penyerahan simbolis sebagai tanda sahnyanya perjanjian. Meskipun tidak tertulis, perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat secara adat. Namun demikian, dari perspektif hukum nasional, perjanjian tersebut belum memiliki kekuatan hukum penuh apabila tidak dituangkan dalam bentuk akta otentik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi antara hukum adat dan hukum positif agar hak-hak masyarakat tetap terlindungi dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.</p>

PENDAHULUAN

Indonesia dikenal memiliki sistem hukum yang pluralistik, yaitu keberadaan lebih dari satu sistem hukum yang hidup dan berjalan berdampingan di tengah masyarakat. Ketiga sistem hukum utama tersebut meliputi hukum nasional (positif), hukum agama dan hukum adat. Ketiganya tidak jarang berinteraksi, tumpang tindih, bahkan berbenturan dalam praktiknya, terutama dalam isu-isu

agraria atau pertanahan.¹ Salah satu bentuk konkret eksistensi hukum adat dapat dilihat dalam praktik jual beli tanah di beberapa daerah di Indonesia, termasuk di Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Di daerah ini, masyarakat masih mempraktikkan jual beli tanah berdasarkan ketentuan hukum adat lokal, tanpa selalu melibatkan prosedur formal seperti akta notaris atau pencatatan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dilakukan karena masyarakat masih sangat mempercayai sistem sosial yang sudah mengakar dan dianggap sah secara adat.

Salah satu manifestasi nyata dari eksistensi hukum adat di Indonesia dapat dilihat melalui praktik jual beli tanah yang berlangsung di berbagai daerah, khususnya di wilayah-wilayah pedesaan yang masih menjunjung tinggi nilai-nilai tradisional dan kearifan lokal. Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur merupakan salah satu contoh konkret di mana hukum adat masih menjadi acuan utama dalam proses jual beli tanah antar warga.

1. Mekanisme Transaksi Tanah dalam Sistem Adat

Di desa ini, prosedur jual beli tanah tidak mengikuti sepenuhnya hukum nasional, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan regulasi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Transaksi umumnya dilakukan secara sederhana melalui perjanjian lisan, disaksikan oleh tokoh masyarakat atau perangkat desa yang berperan sebagai otoritas adat informal. Dalam beberapa kasus, surat pernyataan jual beli dibuat secara tertulis di atas materai, namun tanpa pengesahan notaris maupun pencatatan resmi di kantor pertanahan.

Langkah-langkah yang umumnya dilakukan masyarakat setempat dalam jual beli tanah secara adat mencakup:

- a. Kesepakatan lisan antara penjual dan pembeli.
- b. Musyawarah keluarga, khususnya jika tanah tersebut merupakan tanah warisan.
- c. Pelibatan tokoh adat atau kepala desa sebagai saksi.
- d. Pembuatan surat pernyataan sederhana, sering kali tanpa dasar hukum formal.
- e. Pembayaran yang dilakukan di depan saksi atau tokoh masyarakat.

Menurut hukum nasional, transaksi seperti ini tidak memiliki kekuatan hukum penuh, khususnya jika tidak dilaporkan dan dicatat di BPN. Namun dalam konteks sosial dan budaya, perjanjian semacam ini dianggap sah, mengikat, dan dihormati oleh masyarakat.

2. Alasan Sosio-Kultural di Balik Penggunaan Hukum Adat

Kepercayaan masyarakat Desa Sungai Sayang terhadap sistem sosial dan hukum adat memiliki akar yang kuat dalam sejarah dan struktur sosial mereka. Bagi masyarakat adat, tanah bukan sekadar aset ekonomi, tetapi memiliki makna spiritual, historis, dan kekerabatan yang mendalam. Oleh karena itu, proses pemindahan hak atas tanah tidak hanya menyangkut jual beli biasa, tetapi juga merupakan proses sosial yang menyentuh relasi antar keluarga dan komunitas.²

Beberapa alasan mengapa masyarakat lebih memilih menggunakan hukum adat dibanding hukum formal antara lain:

- a. Kedekatan emosional dan kultural dengan proses adat.
- b. Biaya murah dan proses cepat, dibandingkan prosedur legal formal yang dinilai mahal dan rumit.
- c. Keterbatasan akses dan pemahaman terhadap sistem hukum nasional.
- d. Minimnya kehadiran lembaga hukum formal, seperti notaris atau BPN di wilayah terpencil.

Hal ini sejalan dengan konsep "living law" yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich, bahwa hukum yang sebenarnya hidup dalam masyarakat bukan hanya hukum yang tertulis di undang-undang, melainkan hukum yang dijalankan dan dipercayai oleh masyarakat itu sendiri.

3. Implikasi Hukum Dan Potensi Sengketa

Meskipun praktik jual beli tanah secara adat diakui dan dihormati secara lokal, secara yuridis formal praktik ini lemah, terutama dalam konteks sertifikasi dan pengakuan negara terhadap kepemilikan tanah. Ketika tanah tersebut ingin didaftarkan ke BPN atau dijadikan agunan ke bank, tidak adanya bukti legal formal dapat menjadi hambatan besar. Potensi konflik juga muncul dalam kondisi sebagai berikut:

- a. Ketika generasi berikutnya mempermasalahkan jual beli yang dilakukan oleh orang tua mereka.
- b. Sengketa batas tanah karena tidak adanya peta ukur resmi.

¹ S. Soekanto, *Hukum Adat di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2007).

² B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Gunung Agung, 2004). hlm.66.

- c. Tumpang tindih klaim kepemilikan tanah akibat tidak tercatatnya transaksi.
- d. Persoalan hukum waris, terutama jika tidak ada saksi atau dokumen tertulis yang kuat.

Beberapa penelitian sebelumnya juga menemukan bahwa sengketa agraria di wilayah pedesaan sering kali bermula dari transaksi adat yang tidak memiliki landasan hukum formal. Di sisi lain, pemerintah pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berusaha menjembatani hal ini, tetapi masih menghadapi tantangan di lapangan karena lemahnya dokumen pembuktian awal.

4. Perlunya Harmonisasi Hukum Adat dan Hukum Nasional

Dengan masih kuatnya peran hukum adat dalam kehidupan masyarakat pedesaan seperti di Desa Sungai Sayang, diperlukan pendekatan integratif antara hukum nasional dan hukum adat. Negara tidak bisa serta-merta menghapus praktik lokal, melainkan harus mencari titik temu agar nilai-nilai lokal bisa diakui secara legal, dan masyarakat tetap terlindungi secara hukum formal. Strategi yang dapat dilakukan antara lain:

- a. Memberdayakan perangkat desa dan tokoh adat untuk berperan sebagai penghubung ke lembaga formal.
- b. Menyusun mekanisme legalisasi dokumen adat, seperti surat jual beli yang ditandatangani oleh tokoh adat bisa dijadikan dasar pencatatan tanah.
- c. Melakukan pendidikan hukum masyarakat secara intensif.
- d. Mendorong pengakuan komunitas hukum adat dalam kebijakan agraria nasional.

Praktik jual beli tanah secara adat tidak selalu terdokumentasi secara tertulis, tetapi tetap sah di mata masyarakat karena melibatkan tokoh adat, saksi sosial, dan norma-norma adat yang telah diakui turun temurun. Namun, ketiadaan legalitas formal sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama saat terjadi konflik kepemilikan atau ketika generasi selanjutnya ingin mengalihkan atau mensertifikasi tanah tersebut.

Oleh karena itu, penting dilakukan penelitian untuk memahami secara lebih dalam mekanisme, kekuatan hukum, dan potensi konflik yang muncul dalam praktik jual beli tanah berdasarkan hukum adat, khususnya di daerah yang masih memegang erat tradisi seperti Desa Sungai Sayang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan sistem hukum nasional yang lebih inklusif terhadap kearifan lokal serta mendorong kebijakan pertanahan yang lebih adaptif dan responsif terhadap realitas sosial masyarakat adat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan hukum adat di Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur?
2. Apa saja syarat dan prosedur yang digunakan dalam perjanjian jual beli tanah secara adat di desa tersebut?
3. Bagaimana kedudukan hukum dan kekuatan mengikat dari perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat jika ditinjau dari perspektif hukum nasional?
4. Apa saja kendala atau permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan hukum adat, dan bagaimana penyelesaiannya?

METODE

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang tidak hanya mengacu pada aturan hukum yang tertulis, tetapi juga mengamati bagaimana ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pendekatan ini dianggap tepat karena fokus kajian adalah pada pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan hukum adat di lingkungan masyarakat Desa Sungai Sayang.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam dan sistematis mengenai praktik jual beli tanah menurut ketentuan adat yang berlaku. Melalui pendekatan ini, peneliti berusaha memahami bagaimana norma-norma adat dijalankan dalam kehidupan masyarakat tanpa menggunakan data statistik.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi. Pemilihan lokasi ini dilakukan secara sengaja karena masyarakat di wilayah tersebut masih menjalankan praktik jual beli tanah berdasarkan hukum adat yang telah diwariskan secara turun-temurun.

4. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berasal dari dua jenis sumber, yaitu:

- a. Data primer, yaitu data langsung dari lapangan yang diperoleh melalui wawancara dan pengamatan terhadap praktik jual beli tanah secara adat. Informan dalam penelitian ini meliputi tokoh adat, perangkat desa, serta masyarakat yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber tertulis seperti buku, peraturan perundang-undangan, jurnal, dan dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui tiga metode utama:

- a. Wawancara, yaitu tanya jawab langsung dengan informan untuk mendapatkan informasi yang mendalam mengenai praktik jual beli tanah secara adat.
- b. Observasi, yakni kegiatan mengamati langsung situasi dan kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan proses jual beli tanah.
- c. Studi dokumentasi, yaitu pengumpulan data melalui dokumen tertulis, seperti arsip desa, peraturan adat, dan dokumen pendukung lainnya.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif. Tahapan analisis meliputi:

- a. Reduksi data, yaitu proses penyaringan dan pemilihan data yang relevan dengan fokus penelitian.
- b. Penyajian data, yakni proses menyusun data secara sistematis dalam bentuk uraian naratif.
- c. Penarikan kesimpulan, yaitu proses merumuskan hasil temuan berdasarkan data yang telah dianalisis dan dikaitkan dengan teori serta ketentuan hukum yang berlaku.

HASIL

Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat Di Desa Sungai Sayang

Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Sungai Sayang sangat dipengaruhi oleh hukum adat yang telah diwariskan secara turun-temurun oleh masyarakat setempat. Hukum adat ini tidak hanya mengatur tentang kepemilikan dan pengalihan tanah, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai sosial, budaya, serta hubungan kekerabatan yang melekat dalam kehidupan komunitas.

Transaksi jual beli tanah berdasarkan hukum adat biasanya dilakukan secara lisan melalui proses musyawarah yang melibatkan penjual, pembeli, tokoh adat, serta saksi dari masyarakat sekitar. Tokoh adat berperan sebagai fasilitator dan pengawas agar proses tersebut berjalan sesuai dengan norma adat yang berlaku. Kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah ini dianggap sah dan mengikat oleh semua pihak yang terlibat. Tahapan pelaksanaan meliputi:

1. Pertemuan dan Negosiasi Awal

Pada tahap ini, penjual dan pembeli mengadakan pertemuan yang difasilitasi oleh tokoh adat untuk membicarakan harga, batas-batas tanah, dan syarat-syarat lainnya secara terbuka dan transparan.

2. Pengesahan oleh Tokoh Adat dan Saksi

Setelah tercapai kesepakatan, tokoh adat bersama saksi masyarakat yang hadir memberikan pengesahan sebagai bentuk legitimasi sosial dan hukum adat. Pengesahan ini menjadi bukti bahwa jual beli tanah sudah disetujui dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

3. Penyerahan Uang dan Simbolik

Pembayaran dilakukan secara langsung di hadapan saksi dan tokoh adat. Selain itu, terdapat juga penyerahan simbolik, misalnya segenggam tanah atau barang lain yang memiliki makna adat sebagai tanda perpindahan hak atas tanah.

4. Pencatatan Adat (Jika Ada)

Meskipun tidak resmi secara hukum nasional, beberapa tokoh adat atau perangkat desa melakukan pencatatan informal sebagai arsip adat untuk mendokumentasikan transaksi jual beli tanah.

Nilai-nilai Sosial dalam Pelaksanaan. Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat tidak sekedar transaksi ekonomi, melainkan juga mencerminkan penguatan hubungan sosial dan budaya. Beberapa nilai yang melekat antara lain:

1. Kepercayaan dan Keterbukaan: Semua pihak wajib menjaga kepercayaan dan bersikap terbuka untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.
2. Musyawarah dan Kesepakatan Bersama: Keputusan dibuat melalui musyawarah guna menjaga keharmonisan antar warga.
3. Penghormatan terhadap Tokoh Adat: Tokoh adat memiliki peran penting sebagai penjaga norma dan penengah yang keputusan dianggap final oleh masyarakat.
4. Kepemilikan Kolektif: Dalam beberapa kasus, tanah merupakan milik bersama keluarga atau marga sehingga penjualan harus mendapat persetujuan keluarga besar.

Syarat dan Prosedur Jual Beli Tanah Secara Adat di Desa Sungai Sayang. Syarat Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat:

1. Kedua Pihak Harus Terkenal di Masyarakat dan Tokoh Adat
Penjual dan pembeli wajib dikenal secara baik oleh komunitas adat agar transaksi dapat berjalan dengan jujur dan terbuka.
2. Tanah yang Dijual Harus Memiliki Kepemilikan Sah dan Bebas Sengketa
Tanah yang akan diperjualbelikan harus merupakan milik sah menurut adat dan tidak sedang disengketakan oleh pihak lain.
3. Kesepakatan Mengenai Harga dan Batas Tanah yang Jelas
Penjual dan pembeli harus mencapai persetujuan mengenai nilai tanah dan batas-batasnya, yang biasanya ditandai menggunakan patok atau ciri-ciri alam yang sudah dikenali.
4. Persetujuan dan Pengesahan dari Tokoh Adat serta Warga Sekitar
Transaksi jual beli harus mendapatkan restu serta pengakuan dari tokoh adat dan masyarakat sekitar sebagai bentuk legitimasi sosial.
5. Pembayaran dan Penyerahan Dilakukan Secara Langsung dan Terbuka
Pembayaran harus dilakukan di hadapan tokoh adat dan saksi disertai dengan penyerahan simbolik sebagai tanda resmi perpindahan hak atas tanah.

Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat :

1. Awal Mula Transaksi
Penjual mengajukan niat menjual tanah, sedangkan pembeli menyatakan ketertarikannya, biasanya secara langsung atau melalui perantara yang dipercaya.
2. Pertemuan dan Diskusi Awal
Dilaksanakan pertemuan antara penjual dan pembeli dengan fasilitasi tokoh adat untuk membicarakan secara terbuka tentang harga, batas tanah, dan persyaratan lain.
3. Pengamatan dan Pemeriksaan Lokasi Tanah
Penjual, pembeli, serta tokoh adat dan saksi bersama-sama memeriksa lokasi tanah untuk memastikan batas dan kondisi tanah sesuai dengan kesepakatan.
4. Negosiasi Harga dan Persyaratan Transaksi
Berdasarkan hasil pemeriksaan, kedua pihak berunding sampai sepakat mengenai harga dan syarat jual beli.
5. Musyawarah Adat dan Pengesahan Transaksi
Kesepakatan diajukan dalam forum adat yang melibatkan tokoh adat dan masyarakat untuk mendapatkan pengesahan serta persetujuan bersama.
6. Pembayaran dan Penyerahan Simbolik
Pembayaran dilakukan secara nyata di depan tokoh adat dan saksi, disertai dengan penyerahan tanda simbolik, seperti segenggam tanah, sebagai bukti perpindahan hak.
7. Pencatatan Transaksi Secara Adat (Jika Ada)
Beberapa tokoh adat atau perangkat desa dapat mencatat transaksi tersebut secara informal sebagai arsip adat.
8. Penyelesaian Proses Jual Beli
Setelah seluruh tahap dilalui, transaksi dianggap sah menurut hukum adat, dan kedua pihak wajib mematuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Menurut Hukum Nasional

Perjanjian jual beli tanah yang berdasarkan hukum adat di Desa Sungai Sayang merupakan bagian penting dari kehidupan sosial dan budaya masyarakat setempat. Namun, jika dilihat dari sudut pandang hukum nasional, posisi perjanjian adat ini memiliki beberapa perbedaan dan tantangan.

1. Pengakuan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Nasional

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 memberikan pengakuan terhadap hak atas tanah yang berasal dari hukum adat, seperti hak ulayat atau hak bersama atas tanah. Pasal 3 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah di Indonesia harus disesuaikan dengan hukum adat yang berlaku, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Meski begitu, UUPA juga mengatur bahwa pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara resmi melalui pendaftaran dan pengesahan oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, jual beli tanah yang hanya berdasarkan hukum adat tanpa dokumen resmi tidak diakui secara hukum nasional.

2. Status Perjanjian Jual Beli Tanah Adat

Perjanjian jual beli tanah adat dianggap sah secara sosial dan budaya dalam komunitas adat, tetapi secara hukum formal, perjanjian ini memiliki posisi terbatas jika tidak didukung oleh prosedur administrasi yang diatur oleh hukum nasional. Tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN), perpindahan hak atas tanah tidak akan diakui secara hukum negara.

Kondisi ini menimbulkan risiko terutama bagi pembeli karena tanpa pengakuan formal, hak atas tanah tersebut dapat dipertanyakan dan berpotensi terjadi sengketa hukum di kemudian hari.

3. Tegangan antara Hukum Adat dan Hukum Nasional

Terdapat perbedaan mendasar antara pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan ketentuan hukum nasional. Hukum adat menekankan pada nilai-nilai sosial, musyawarah, dan kesepakatan bersama dalam masyarakat, sementara hukum nasional mensyaratkan adanya dokumen tertulis dan proses formal.

Ketidaksesuaian ini menimbulkan sejumlah kendala, antara lain:

- a. Sulitnya memperoleh legitimasi formal bagi pemilik tanah baru hasil transaksi adat.
- b. Potensi perselisihan dengan pihak lain yang memiliki sertifikat tanah yang diakui negara.
- c. Kesulitan dalam proses administrasi tanah di kantor pertanahan karena ketiadaan dokumen resmi.

4. Upaya Mengharmonisasikan Hukum Adat dan Hukum Nasional

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah dan berbagai lembaga terkait telah melakukan berbagai upaya, seperti:

- a. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL): Memudahkan masyarakat adat dalam mendaftarkan tanah mereka secara resmi untuk mendapatkan sertifikat kepemilikan.
- b. Pendampingan Hukum: Memberikan edukasi dan bimbingan kepada masyarakat adat mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum nasional dalam jual beli tanah.
- c. Pengakuan Terbatas terhadap Hukum Adat: Dalam beberapa kasus, hukum nasional mengakomodasi hukum adat selama tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.

Permasalahan dan Penyelesaian dalam Praktik Jual Beli Tanah Adat

Pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan hukum adat di Desa Sungai Sayang umumnya berjalan secara informal dan berlandaskan kepercayaan antar pihak yang terlibat. Meskipun sistem ini sudah berlangsung lama dan diterima secara sosial, namun dalam praktiknya, terdapat sejumlah permasalahan yang kerap muncul dan berpotensi menimbulkan konflik baik antar individu maupun antar keluarga. Berikut adalah penjabaran mengenai berbagai persoalan dan cara penyelesaiannya. Permasalahan dalam Praktik Jual Beli Tanah Adat :

1. Tidak Tersedianya Bukti Tertulis Resmi

Salah satu kendala utama adalah tidak adanya dokumen tertulis yang sah secara hukum sebagai bukti terjadinya transaksi jual beli. Transaksi umumnya dilakukan secara lisan, dan hanya disaksikan oleh tokoh adat serta beberapa warga. Kondisi ini menyulitkan apabila di kemudian hari muncul perselisihan atau klaim ganda atas tanah tersebut, karena tidak ada bukti kuat yang bisa dijadikan dasar dalam proses hukum formal.

2. Penetapan Batas Tanah yang Kurang Jelas

Penentuan batas tanah dalam hukum adat biasanya berdasarkan kesepakatan lisan dan tanda-tanda alam seperti pohon, batu besar, atau sungai kecil. Namun, seiring berjalannya waktu, tanda-tanda tersebut bisa hilang atau berubah, sehingga batas tanah menjadi tidak jelas dan rawan menimbulkan konflik, terutama ketika terjadi perpindahan kepemilikan atau pembangunan di atas lahan tersebut.

3. Sengketa Warisan dan Klaim Ganda

Karena tidak adanya pencatatan resmi kepemilikan, sering terjadi tumpang tindih klaim terhadap satu bidang tanah, terutama ketika ahli waris tidak sepakat tentang status dan peralihan tanah. Hal ini menjadi lebih kompleks apabila tanah tersebut sudah dijual secara adat, namun belum diketahui oleh seluruh pihak keluarga, atau belum dicatat secara hukum.

4. Kurangnya Pemahaman Hukum Formal

Sebagian besar masyarakat masih mengandalkan mekanisme adat dan kurang memahami pentingnya proses legalisasi melalui hukum nasional. Akibatnya, banyak transaksi yang hanya sah secara adat tetapi tidak memiliki kekuatan hukum formal jika dibawa ke lembaga negara seperti pengadilan atau kantor pertanahan.

Penyelesaian Permasalahan dalam Konteks Adat

Dalam masyarakat Desa Sungai Sayang, penyelesaian terhadap permasalahan jual beli tanah adat umumnya dilakukan melalui mekanisme musyawarah adat. Langkah-langkah penyelesaian biasanya melibatkan:

1. Mediasi oleh Tokoh Adat

Tokoh adat berperan sebagai penengah yang dihormati oleh semua pihak. Mereka akan memfasilitasi proses musyawarah untuk mencari solusi yang adil dan diterima oleh semua pihak yang bersengketa. Keputusan yang diambil oleh tokoh adat biasanya bersifat final dan tidak mudah diganggu gugat.

2. Partisipasi Masyarakat dan Keluarga

Dalam penyelesaian konflik, pihak keluarga dan masyarakat sekitar juga sering dilibatkan untuk memberikan pandangan dan mendukung terciptanya solusi bersama. Ini menjadi kekuatan sosial dalam menjaga harmoni dan menghindari perpecahan di tingkat komunitas.

3. Pemulihan Hubungan Sosial

Musyawarah adat tidak hanya menyelesaikan masalah secara substantif, tetapi juga bertujuan memulihkan hubungan antar pihak yang berselisih, menjaga kehormatan keluarga, dan mencegah terjadinya konflik lanjutan.

Masyarakat setempat cenderung lebih menerima hasil musyawarah adat dibanding membawa masalah ke jalur hukum formal, karena dianggap lebih sesuai dengan nilai-nilai lokal, cepat, tidak memerlukan biaya besar, dan menjaga keharmonisan sosial.

SIMPULAN

Dari hasil penelitian mengenai praktik jual beli tanah menurut hukum adat di Desa Sungai Sayang, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, dapat dirumuskan beberapa poin penting sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli tanah berbasis hukum adat masih menjadi pilihan utama masyarakat dalam melakukan transaksi pertanahan. Proses ini berlangsung secara tradisional dengan menjunjung tinggi prinsip kekeluargaan, kepercayaan, dan kesepakatan bersama, serta melibatkan peran tokoh adat sebagai pihak yang menengahi dan melegitimasi transaksi. Walaupun tidak tertulis secara resmi, kesepakatan ini tetap dianggap sah oleh komunitas setempat.
2. Persyaratan dan tahapan jual beli tanah adat meliputi kesepakatan mengenai harga, batas tanah, serta pengakuan dari tokoh adat dan warga sekitar. Serah terima dilakukan secara langsung, seringkali diiringi simbolisasi seperti penyerahan tanah atau benda tradisional sebagai tanda perpindahan hak kepemilikan.
3. Dari perspektif hukum nasional, posisi perjanjian tanah adat masih belum memiliki kekuatan hukum yang penuh jika tidak melalui jalur legal formal. Walaupun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakui keberadaan hukum adat, pengalihan hak atas tanah tetap memerlukan akta dari PPAT dan pendaftaran resmi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar memiliki dasar hukum yang kuat.
4. Berbagai persoalan dalam praktik jual beli tanah adat masih sering muncul, seperti ketiadaan dokumen tertulis, batas tanah yang tidak terdefinisi dengan jelas, serta munculnya sengketa warisan

atau klaim kepemilikan ganda. Meski demikian, masyarakat cenderung menyelesaikan konflik tersebut melalui jalur musyawarah adat yang dinilai lebih adil, cepat, dan sesuai dengan nilai-nilai lokal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan. 2003.
- Manan, B. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung : Alumni. 2006.
- Maria, S. W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta : HuMa. 2004.
- Muchsin. *Hukum Adat dan Relevansinya dalam Pembangunan Hukum Nasional*. Surakarta : UMS Press. 2007.
- Pranoto, A. *Perjanjian dalam Hukum Adat*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2010.
- Soekanto, S. *Hukum Adat di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2007.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. 2012.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Jurnal

- Yunus, A. "Peran Hukum Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Masyarakat Lokal", *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 2, (2015) : 187-202