

**PELAKSANAAN HUKUM ADAT TENTANG JUAL BELI HAK ATAS TANAH ADAT KEPADA ORANG BUKAN SUKU TENGGER BERDASARKAN ASAS KEADILAN***IMPLEMENTATION OF COMMON LAW CONCERNING BUYING AND SELLING OF RIGHTS TO CUSTOMARY LAND TO NON-TENGGER PEOPLE BASED ON THE PRINCIPLE OF JUSTICE***Jenuarani Artha Adinda Putri\***Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jalan M.T Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia**INFO ARTIKEL****Riwayat Artikel:**Diterima : 22 Juli 2021  
Disetujui : 13 Maret 2022**Keywords:**

buying and selling, customary land, Tengger tribe, the principle of justice

**Kata Kunci:**

jual beli, tanah adat, suku Tengger, asas keadilan

**\*) Korespondensi:**E-mail: [artha.adindaputri@yahoo.co.id](mailto:artha.adindaputri@yahoo.co.id)

**Abstract:** this study aimed to analyze the provisions for the sale and purchase rights to customary land of the Tengger tribe and implement common law regarding buying and selling to non-Tengger people based on justice. The research method used in this study was empirical juridical with a statutory approach. Data was collected by using interview and documentation techniques. Data sources consisted of primary data and secondary data. The study results showed that the Tenggerese community still maintained the provisions of customary law regarding the prohibition of buying and selling customary land to non-Tengger people. The sale and purchase of customary land of the Tengger tribe to non-Tengger people did not fulfil the principle of justice because it did not involve the customary head and the community's agreement.

**Abstrak:** kajian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan jual beli hak atas tanah adat masyarakat suku Tengger dan pelaksanaan hukum adat tentang jual beli kepada orang bukan suku Tengger berdasarkan asas keadilan. Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini yaitu yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi. Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Hasil kajian menunjukkan bahwa masyarakat adat suku Tengger tetap mempertahankan ketentuan hukum adat mengenai larangan memperjualbelikan tanah adat kepada orang bukan suku Tengger. Pelaksanaan jual beli atas tanah adat masyarakat suku Tengger kepada orang bukan suku Tengger tidak memenuhi asas keadilan karena tidak melibatkan kepala adat dan kesepakatan dari masyarakat.

**PENDAHULUAN**

Konflik agraria sering terjadi dalam setiap peradaban manusia. Terjadinya konflik agraria disebabkan adanya pihak yang ingin menguasai tanah yang statusnya milik bersama (Wahyu & Kiptiah, 2016). Konflik agraria juga terjadi akibat hubungan kuat masyarakat yang menggantungkan hidupnya pada tanah (Kartasapoetra, 1985). Tanah memiliki ikatan yang sangat erat dengan kehidupan masyarakat (Karomah & Susilowati, 2020). Tanah merupakan sumber agraria yang mengandung dua aspek utama yaitu kepemilikan

dan penguasaan, serta aspek penggunaan dan pemanfaatan (Syahyuti, 2006). Kedua aspek tanah memiliki hubungan yang saling terikat sehingga harus dipahami agar tidak menimbulkan konflik agraria.

Masyarakat yang hidup di lingkungan perkotaan maupun pedesaan membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal. Masyarakat pedesaan yang tinggal di kawasan pegunungan dalam tatanan kehidupannya masih menjunjung aturan adat (Pradina, 2016). Masyarakat yang tinggal di daerah adat memiliki kekhususan atau keunikan

tersendiri dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Tanah ulayat dalam masyarakat komunal atau masyarakat adat harus dijaga, dirawat dan dipelihara secara bergantian sampai generasi berikutnya (Mumpuni, Koeswahyono, & Syafaat, 2017). Tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat harus memperoleh pengakuan dan perlindungan dari negara.

Pengakuan terhadap tanah masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI 1945) bahwa negara mengakui dan menghormati masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih ada, serta sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional serta tidak bertentangan dengan ketentuan yang lebih tinggi. Hal ini mengindikasikan bahwa negara memberikan penghargaan dengan mengakui eksistensi hak ulayat (Ginting, 2012). Negara meletakkan hak komunal atas tanah dengan mengutamakan kepentingan masyarakat (Fathoni, 2021). Negara Indonesia telah mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah masyarakat adat melalui ketentuan dalam UUPA.

Keberadaan hak ulayat harus diikuti dengan hubungan masyarakat dan tanahnya. Hubungan masyarakat dengan tanah tidak dapat terpisahkan karena saling terhubung dengan nenek moyang yang telah mewariskan tanahnya (Nuriz, Sukirno, & Ananingsih, 2017). Perbedaan pemahaman mengenai nilai tanah masyarakat adat dengan masyarakat pada umumnya harus diselesaikan melalui penyalarsan sikap saling terbuka (Abubakar, 2013). Konflik sengketa tanah harus diselesaikan baik melalui pengadilan maupun luar pengadilan (Ernanda, Istislam, & Yuliati, 2021). Masyarakat harus menjaga tanah yang diwariskan oleh nenek moyang sebagai bentuk syukur atas segala yang dilimpahkan (Warman & Andora, 2014). Masyarakat tidak hanya menghargai keberadaan hukum adat saja tetapi harus memuliakan alam, lingkungan, budaya dan adat istiadat.

Hukum adat merupakan hukum yang ada pada suatu komunitas atau masyarakat adat yang tumbuh, dianut dan dipertahankan sebagai tata tertib sosial. Hukum adat merupakan hukum

tradisional yang tumbuh dari kebutuhan hidup masyarakat adat (Aziz, 2011). Tujuan dari hukum adat yaitu dapat dijadikan pedoman kehidupan agar terhindar dari segala bencana dan bahaya yang mungkin mengancam (Kaban, 2016). Hukum adat memiliki daya ikat yang kuat dalam masyarakat meskipun ketentuannya tidak tertulis (Alting, 2010). Ketentuan dalam hukum adat harus diyakini dan dipercaya dari sejak kecil oleh masyarakat adat. Eksistensi hukum adat harus tetap diperkuat dan dilestarikan oleh masyarakat adat.

Hukum adat yang masih eksis hingga saat ini salah satunya yaitu hukum adat di suku Tengger. Masyarakat adat suku Tengger merupakan masyarakat adat yang hampir seluruhnya memeluk agama Hindu. Sejarah bangsa Indonesia telah mencatat bahwa agama Hindu merupakan agama pertama yang memasuki wilayah nusantara. Agama Hindu memberikan pengaruh yang kuat dengan menghasilkan adanya penggunaan bahasa sansekerta, pembentukan pemerintahan menjadi kerajaan, serta munculnya kebudayaan yang dicerminkan dalam nilai, norma, dan kepercayaan yang berkembang pada suatu masyarakat melalui bahasa. Masyarakat adat menjaga dan melestarikan tanah adatnya dengan senantiasa berkebun sebagai suatu pekerjaan yang utama (Citrawan, 2020). Tanah yang ada di suku Tengger tidak hanya digunakan untuk kepentingan pribadi tetapi digunakan dalam kegiatan sosial dan ekonomi yang telah disepakati bersama baik secara formal maupun informal.

Pengelolaan tanah secara bersama-sama menjadi ciri dari kehidupan masyarakat suku Tengger. Hampir seluruh desa yang berada dalam kawasan suku Tengger menolak adanya pemanfaatan tanah yang hanya menguntungkan secara individu saja. Masyarakat Tengger tidak menyetujui terkait peralihan tanah dalam bentuk apapun kepada pihak luar masyarakat Tengger. Masyarakat suku Tengger hanya mengizinkan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh pihak luar hanya sebatas investasi atau menyewa saja. Ketentuan hukum adat suku Tengger dipercayai oleh seluruh masyarakat untuk menjaga kesakralan wilayahnya. Penjagaan tanah adat telah terwujud dengan adanya Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pedoman Tata Tertib dan Mekanisme Pengambilan Keputusan Musyawarah Desa (Jamain, 2014).

Masyarakat adat suku Tengger sepakat untuk tidak memperjualbelikan tanahnya dan membatasi pengelolaan sumber daya desa hanya melalui kegiatan investasi.

Hukum adat berkaitan dengan unsur kepercayaan yang masih dianut oleh warga desa. Masyarakat adat jika melanggar ketentuan hukum adat akan mendapatkan karma yang bentuknya tidak dapat ditentukan (Sulisrudatin, 2014). Kasus yang dianalisis dalam kajian ini yaitu beralihnya tanah adat masyarakat suku Tengger kepada pihak luar yang membangun sebuah hotel tanpa ada persetujuan baik dari pihak kepala adat maupun masyarakat. Peralihan jual beli yang telah terjadi dilakukan secara lisan dan tanpa sepengetahuan kepala adat atau dukun desa. Tanah adat yang diperjualbelikan seharusnya memperoleh izin dari kepala adat sebagai pihak saksi. Berdasarkan permasalahan yang diuraikan, kajian ini akan membahas terkait (1) ketentuan jual beli hak atas tanah adat masyarakat suku Tengger dan (2) pelaksanaan hukum adat tentang jual beli kepada orang bukan suku Tengger berdasarkan asas keadilan.

## METODE

Kajian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang mengkaji hukum sebagai kenyataan yang terjadi di lapangan atau *law in action* (Ali & Heryani, 2012). Lokasi yang dipilih dalam kajian ini yaitu Desa Wonokitri Kabupaten Pasuruan. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi. Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diambil dari hasil wawancara dengan tokoh masyarakat adat menggunakan metode *purposive sampling*. Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan melalui media tertulis, media elektronik, maupun internet. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan teknik deskriptif dengan metode analitis serta interpretasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Masyarakat Suku Tengger

Suku adat Tengger berada di Desa Wonokitri Kecamatan Tosari Kabupaten Pasuruan. Penduduk di Desa Wonokitri kurang lebih sekitar 2793

orang atau sekitar 670 KK yang memiliki perbedaan agama dan kepercayaan. Mayoritas masyarakat di Desa Wonokitri beragama Hindu atau dikenal dengan suku Tengger. Kehidupan suku Tengger sangat bergantung pada sektor pertanian dan sektor tanaman obat. Masyarakat adat mengurus tanah-tanah adat secara bersama-sama dan bergotong royong untuk kepentingan seluruh warga desa (Nuriz, 2017). Masyarakat suku Tengger memandang bahwa tanah adat merupakan peninggalan leluhur yang harus disucikan, dijadikan tempat ibadah, serta salah satu lambang identitas asli adat.

Perserikatan Bangsa-Bangsa mengakui bahwa suatu sumber daya alam masyarakat adat tidak hanya untuk menjamin kelangsungan hidup saja, melainkan sebagai sarana mempertahankan hidup serta mediator yang sifatnya religius menghubungkan masyarakat dengan leluhurnya. Hubungan antara masyarakat adat dengan tanahnya dibatasi oleh ketiga unsur yaitu wilayah, masyarakat, dan hubungan keduanya. Unsur wilayah mendeskripsikan bahwa tanah yang terdapat di dalam lingkungan hidup para masyarakat adat sebagai salah satu sumber untuk keperluan hidup sehari-hari. Unsur masyarakat mendeskripsikan bahwa masyarakat mengakui serta menerapkan ketentuan hukum adat. Unsur hubungan antara masyarakat dengan wilayahnya terdapat dalam tatanan hukum adat mengenai pengurusan atas penggunaan tanah serta penguasaannya yang masih diberlakukan dan ditaati oleh seluruh masyarakat adat (Suwitra, 2020). Hubungan hak ulayat tidak bersifat kepemilikan sehingga dapat digunakan untuk keperluan bersama-sama.

Pasal 1457 KUH Perdata Buku III menjelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan penyerahan suatu kebendaan yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli membayar harga sesuai kesepakatan. Pasal 1457 hanya bersifat obligatoir artinya jual beli hanya meletakkan hak dan kewajibannya saja tanpa memindahkan hak kepemilikannya. Jual beli yang bersifat *obligatoir* hak miliknya baru berpindah dengan dilakukannya penyerahan atau *levering* (Yolanda, Silviana, & Hendrawati, 2019). Berbeda dengan jual beli tanah adat yang hanya berdasar pada pemindahan hak atas tanah yang sifatnya terang dan tunai (Adnyani, Kuswahyono, & Supriyadi, 2020). Jual beli

tanah adat harus memperoleh persetujuan secara terang-terangan di hadapan kepala adat yang berwenang dan pembayaran dilakukan secara tunai baik kontan atau sebagian. Jual beli tanah adat memiliki perbedaan dengan jual beli pada umumnya.

Syarat yang harus terpenuhi dalam melakukan jual beli yaitu penjual sebagai pemegang sah atas kepemilikan tanah serta pembeli sebagai pihak yang berhak memiliki hak atas tanah. Hak milik diatur dalam Pasal 21 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) UUPA yang menjelaskan bahwa warga negara asing tidak berhak memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, hak milik atas tanah hanya diberikan kepada warga negara Indonesia saja, badan-badan hukum juga dapat mempunyai hak milik tetapi harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku, seseorang yang memiliki dua kewarganegaraan juga tidak berhak memiliki tanah atas hak milik ta. Warga negara asing yang memperoleh hak milik dari pewarisan tanpa wasiat atau harta bersama karena perkawinan setelah berlakunya UUPA wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun. Hak milik atas tanah tersebut akan hilang jika melebihi jangka waktu yang telah ditentukan dan beralih kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 16 UUPA menjelaskan hak-hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Tanah yang akan diperjualbelikan tidak boleh dalam keadaan sengketa (Kartasapoetra, 1985). Pembuatan akta serta pengaturan mengenai ketentuan bentuk dan isi akta telah diatur tersendiri di dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa blanko akta PPAT dibuat dan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara atau PPAT khusus.

Pembuatan akta PPAT telah diatur tersendiri dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menjelaskan bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan (Lubis & Lubis, 2012). Pendaftaran hak atas tanah komunal oleh PPAT harus disaksikan oleh dua orang saksi yang memberi kesaksian identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, telah dilaksanakannya perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan (Utomo & Wanda, 2017). Pembuatan akta PPAT harus melibatkan saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jual beli atas tanah agar memperoleh kepastian hukum maka harus didaftarkan terlebih dahulu dengan tata cara yang telah diatur oleh undang-undang. Perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT agar dapat memperoleh kepastian hukum (Utomo & Wanda, 2017). PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa PPAT sebagai pejabat umum mempunyai tugas untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah. Akta otentik yang telah dibuat oleh PPAT dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa akta otentik dibuat dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Pembuatan akta otentik yang didalamnya termuat perjanjian jual beli harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebelum batas waktunya habis. Pasal 103 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 61 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menjelaskan bahwa akta otentik dan dokumen-

dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan wajib diserahkan selambat-lambatnya tujuh hari kerja kepada Kantor Pertanahan sejak ditandatangani akta oleh yang bersangkutan. Ketentuan dalam pendaftaran tanah harus dilakukan untuk memberikan suatu kepastian hukum terhadap suatu perbuatan hukum jual beli yang akan dilakukan. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum jika dikemudian hari ada pihak yang ingin mengklaim terkait atas kepemilikannya.

Jual beli tanah dalam hukum adat suku Tengger harus tetap mewujudkan kepastian hukum meskipun hanya sebatas tunai dan terang. Kepastian hukum diwujudkan dengan mendaftarkan tanah adat yang telah diperjualbelikan kepada pemerintah agar kepemilikan dan penggunaannya jelas (Adnyani, Kuswahyono, & Supriyadi, 2020). Hukum adat harus terus hidup di tengah perkembangan zaman yang begitu pesat. Upaya yang dilakukan dalam memelihara hukum adat salah satunya dengan tetap menjaga dan melaksanakan berbagai ketentuan adat. Masyarakat suku Tengger harus melestarikan hukum adatnya dengan mempercayai upacara adat serta menghormati para nenek moyang akan membawa kebaikan dalam kehidupannya (Sulisrudatin, 2014). Beberapa upacara adat suku Tengger yang masih tetap dilestarikan menjadi bukti bahwa hukum adat masih sangat diutamakan.

Masyarakat adat suku Tengger tetap mempertahankan salah satu ketentuan adatnya yang berupa larangan mengenai memperjualbelikan tanah adat kepada pihak bukan suku Tengger. Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat suku Tengger melarang menjual tanahnya kepada pihak luar karena masih mempercayai karma yang akan berlaku di kemudian hari. Tanah-tanah yang ada dalam masyarakat Tengger harus diwariskan secara turun-temurun dan tidak dijual selain kepada masyarakat Tengger itu sendiri. Hubungan masyarakat adat dengan tanah beserta sumberdaya alamnya menjadi bagian dari identitas mereka sendiri (Mumpuni, Koeswahyono, & Syafaat, 2017). Masyarakat Tengger menganggap bahwa tanah merupakan induk kehidupan bagi setiap makhluk sehingga jika tidak ada tanah maka akan terputuslah rantai kehidupannya.

### **Pelaksanaan Hukum Adat tentang Jual Beli Kepada Orang Bukan Suku Tengger Berdasarkan Asas Keadilan**

Tanah bagi masyarakat suku Tengger harus digunakan dengan sangat hati-hati untuk menjaga keberlanjutan fungsinya. Jual beli tanah adat sebenarnya menjadi suatu hal penting jika berada dalam kondisi terpaksa (Ginting, 2012). Penjualan sebidang tanah masyarakat suku Tengger hanya diperkenankan dijual kepada sesama warga desa yang berada dalam dusun yang sama. Permasalahan yang dianalisis dalam kajian ini terkait sebidang tanah adat yang beralih kepemilikannya dan peruntukannya kepada pihak luar sudah jelas menyalahi aturan hukum adat suku Tengger. Kepala adat Desa Wonokitri tidak menyetujui peralihan hak atas tanah kepada pihak bukan masyarakat Tengger karena suku adat Tengger masih menjunjung tinggi ketentuan hukum adat yang berlaku. Tanah yang akan diperjualbelikan kemudian dibatalkan karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum adat suku Tengger.

Tanah yang akan diperjualbelikan beberapa tahun kemudian telah digarap oleh pihak luar tanpa sepengetahuan kepala adat Desa Wonokitri. Hal ini terjadi karena posisi tanah terletak agak jauh dari desa sehingga penjagaan atas tanah tersebut kurang optimal. Pihak luar yang membeli tanah tersebut membangun sebuah penginapan yang dinamai Hotel Plataran Bromo. Para penjaga hotel tidak mengetahui asal usul tanah sebelum dibangun sehingga tidak mengetahui ketentuan tanah adat yang dimiliki oleh masyarakat Tengger. Kepala adat tidak mengetahui peralihan hak milik tanah tersebut karena tidak pernah diundang sebagai saksi. Perjanjian jual beli seharusnya mendatangkan kepala adat sebagai saksi untuk menjamin kepastian hukum atas perbuatan yang dilakukan (Jamain, 2014). Peralihan hak milik tanah tanpa persetujuan kepala adat telah melanggar ketentuan dalam hukum adat karena tidak memiliki surat izin mendirikan penginapan atau hotel di kawasan suku Tengger.

Peralihan hak atas tanah adat yang terjadi tanpa melibatkan kepala adat dan kesepakatan dari masyarakat patut untuk dipertanyakan. Perizinan dari kepala adat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi perbuatan hukum yang akan dilakukan. Kesepakatan masyarakat juga turut menjadi bahan pertimbangan. Masyarakat adat yang keberatan mengenai jual beli tanah adat

yang dilakukan dapat dipastikan bahwa perbuatan hukum tersebut tidak dapat dilakukan (Ernanda, Istislam, & Yuliati, 2017). Peralihan hak milik terjadi bukan berarti masyarakat Desa Wonokitri menerima tanah adat diperjualbelikan kepada pihak luar masyarakat Tengger, tetapi masyarakat selama ini tidak mengetahui perbuatan hukum yang telah dilakukan di desanya. Masyarakat baru menyadari bahwa tanah adat suku Tengger telah berpindah kepemilikan dan penguasaannya setelah melihat berdirinya bangunan hotel. Masyarakat Desa Wonokitri tidak memiliki cukup bukti yang dapat menjelaskan bahwa sangat keberatan dan tidak menyetujui terjadinya peralihan hak milik tanah adat.

Masyarakat Desa Wonokitri tidak dapat memperoleh keadilan untuk mempertahankan tanah adatnya yang telah berpindah kepemilikannya. Pelaksanaan jual beli atas tanah adat masyarakat suku Tengger kepada orang bukan suku Tengger tidak memenuhi asas keadilan. Masyarakat adat berada dalam posisi ingin mempertahankan tanahnya tetapi di lain sisi tidak memiliki bukti yang mendukung. Masyarakat tidak memiliki bukti karena kepala adat atau dukun desa tidak dilibatkan dalam proses peralihan sehingga tidak bisa menyatakan keberatannya. Masyarakat adat suku Tengger saat ini berharap agar tidak ada lagi tanah adat yang berpindah kepemilikan. Proses jual beli tanah adat yang tidak melibatkan kepala adat perlu dipertanyakan kepastian hukumnya.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 237 K/sip./1968 memutuskan terkait perjanjian jual beli atas tanah adat harus dihadiri oleh kepala adat setempat sebagai pihak yang memberikan kepastian hukum dikarenakan penjualan tanah adat memerlukan proses musyawarah yang dilakukan bersama seluruh masyarakat desa. Tanah adat dalam putusan tersebut diperjualbelikan untuk membantu perekonomian desa yang sedang dalam kekurangan sehingga hasil dari penjualan dikelola oleh desa untuk dibagikan secara rata kepada seluruh masyarakat setempat. Masyarakat tidak merasa dirugikan karena telah menyetujui adanya proses jual beli tersebut. Hal ini berbeda dengan permasalahan jual beli tanah adat di suku Tengger yang tidak meminta persetujuan warga Desa Wonokitri. Masyarakat suku Tengger menyampaikan harapannya kepada kepala adat agar tidak ada lagi tanah adat yang berpindah tangan.

Proses jual beli tanah adat yang tidak melibatkan kepala adat dan masyarakat tidak memenuhi syarat hukum adat. Kepastian hukum jual beli tanah adat tidak terletak pada unsur-unsur subjektif maupun objektif seperti pada syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, melainkan pada kesepakatan tunai, terang, dan tidak tercela. Aspek kesepakatan terang dan tidak tercela dalam pelaksanaan jual beli tanah adat masyarakat Tengger tidak terpenuhi. Proses jual beli tanah adat suku Tengger dilakukan secara tertutup tanpa melibatkan kepala adat dan masyarakat sehingga perbuatan hukum tersebut dianggap tidak sah. Tanah adat yang dikuasai oleh pihak luar tanpa adanya persetujuan dari sisi hukum adat telah melanggar dan tidak memiliki kepastian hukum. Masyarakat desa adat suku Tengger pada akhirnya tidak lagi mempersoalkan karena menyadari bahwa tidak memiliki bukti yang kuat untuk tetap mempertahankan tanahnya.

Ketentuan adat tidak diperbolehkannya mengalihkan tanah adat kepada masyarakat bukan suku Tengger tergolong tidak mudah untuk selalu dilakukan. Ketentuan hukum adat sulit untuk tetap dijaga dan dilaksanakan karena pada akhirnya menimbulkan hambatan (Pradina, 2016). Hambatan dalam melaksanakan ketentuan jual beli atas tanah adat dikarenakan beberapa masyarakat desa ada menikah dengan masyarakat luar suku Tengger, berkurangnya warga-warga yang dituakan sehingga belum sempat untuk menurunkan pemahaman mengenai hukum adat yang berlaku, serta kurangnya minat warga yang masih muda untuk mengadakan perkumpulan yang khusus membahas mengenai ketentuan-ketentuan hukum adat yang ada. Hambatan dalam pelaksanaan hukum adat terjadi karena harus disesuaikan dengan hukum nasional yang juga berlaku bagi seluruh warga Indonesia.

Ketentuan hukum adat mengenai larangan peralihan tanah adat harus tetap dipertahankan. Upaya yang dapat dilakukan untuk mempertahankan ketentuan adat tetapi tidak melupakan hukum nasional yaitu (a) menyosialisasikan pengetahuan mengenai ketentuan-ketentuan adat dengan cara yang lebih unik dan menarik minat seluruh warga desa, (b) mengajak generasi muda ikut ambil bagian pada setiap pagelaran upacara adat yang akan dilangsungkan, (c) menyesuaikan beberapa ketentuan adat yang dapat diberikan sentuhan modern tetapi tidak menghilangkan kesakralan

dan ciri khas dari hukum adat itu sendiri, serta (d) mengikutsertakan beberapa ketentuan adat tertentu ke dalam peraturan tertulis jika dapat dilakukan (Abubakar, 2013). Proses jual beli tanah adat suku Tengger yang dilakukan sesuai hukum adat akan memberikan keadilan bagi masyarakat adatnya itu sendiri.

## SIMPULAN

Masyarakat adat suku Tengger tetap mempertahankan ketentuan hukum adat mengenai larangan memperjualbelikan tanah adat kepada orang bukan suku Tengger. Tanah-tanah yang ada dalam masyarakat Tengger harus diwariskan secara turun-temurun dan tidak dijual selain kepada masyarakat Tengger itu sendiri. Jual beli tanah dalam hukum adat suku Tengger harus tetap mewujudkan kepastian hukum meskipun hanya sebatas tunai dan terang. Pelaksanaan jual beli atas tanah adat masyarakat suku Tengger kepada orang bukan suku Tengger tidak memenuhi asas keadilan karena peralihan hak atas tanah adat kepada orang bukan suku Tengger tanpa melibatkan kepala adat dan kesepakatan dari masyarakat. Masyarakat adat berada dalam posisi ingin mempertahankan tanahnya tetapi di lain sisi tidak memiliki bukti yang mendukung. Ketentuan hukum adat sulit untuk tetap dijaga dan dilaksanakan hingga pada akhirnya menimbulkan hambatan serta upaya-upaya yang harus dilakukan agar sesuai dengan hukum nasional yang juga berlaku bagi seluruh warga Indonesia.

## DAFTAR RUJUKAN

Abubakar, L. (2013). Revitalisasi Hukum Adat sebagai Hukum dalam Membangun Sistem Hukum Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(2), 319-330.

Adnyani, N. P., Kuswahyono, I., & Supriyadi. (2020). Implementasi Pendaftaran Hak Atas Tanah Komunal di Desa Adat Pakraman Bungbungan Bali. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 5(1), 148-158.

Ali, A., & Heryani, W. (2012). *Menjelajah Kajian Empiris terhadap Hukum Edisi Pertama*. Jakarta: Prenada Media.

Alting, H. (2010). *Dinamika Hukum dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah (Masa Lalu, Kini dan Masa Mendatang*.

Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

Aziz, N. M. (2011). *Laporan Akhir Tim Pemantau dan Inventarisasi Perkembangan Hukum Adat Badan Pembinaan Hukum Nasional*. Jakarta: Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Citrawan, F. A. (2020). Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(3), 586-602.

Ernanda, D., Istislam, & Yuliati. (2021). Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), 35-44.

Fathoni, M. Y. (2021). Peran Hukum Adat sebagai Pondasi Hukum Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Revolusi Industri 4.0. *Refleksi Hukum*, 5(2), 219-236.

Ginting, D. (2012). Politik Hukum Agraria terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 42(1), 29-53.

Jamain, M. (2014). *Peradilan Adat: Pergeseran Politik Hukum Perspektif Undang-Undang Otonomi Khusus Papua*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Kaban, M. (2016). Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo. *Mimbar Hukum*, 28(3), 453-465.

Kartasapoetra, G. (1985). *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara.

Karomah, S., & Susilowati, I. F. (2020). Konflik Pertanahan antara Masyarakat Desa Pakel dengan Perhutani KPH Banyuwangi Barat. *Jurnal Hukum*, 7(3), 150-163.

Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Mumpuni, R., Koeswahyono, I., & Syafaat, R. (2017). Peran Serta Ondofolo dalam Ganti Rugi Tanah untuk Kepentingan Umum yang Berkeadilan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 2(1), 64-74.

Nuriz, U. C., Sukirno., & Ananingsih, N. W. (2017). Penerapan Hukum Adat Minangkabau dalam Pembagian Warisan atas Tanah (Studi di Suku Chaniago di Jorong Ketinggian Kenagarian Guguak VIII Koto, Kecamatan Guguak, Kabupaten Lima Puluh Kota,

- Ibu Kota Sarilamak). *Diponegoro Law Journal*, 6(1), 1-13.
- Pradina, O. (2016). *Eksistensi Hak Ulayat atas Tanah Masyarakat Adat Samin dalam Kawasan Hutan di Wilayah Hukum Kesatuan Pemangkuan Hutan (KPH) Padangan Bojonegoro Jawa Timur*. Malang: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403.
- Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 59.
- Republik Indonesia. (2006). Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1525.
- Republik Indonesia. (2016). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.
- Suwitra, I. M. (2020). Eksistensi Tanah Adat dan Masalahnya terhadap Penguatan Desa Adat di Bali. *Jurnal Lingkungan & Pembangunan*, 4(1), 31-44.
- Syahyuti. (2006). Nilai-Nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah menurut Hukum Adat di Indonesia. *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 24(2), 14-27.
- Sulisrudatin, N. (2014). Keberadaan Hukum Tanah Adat dalam Implementasi Hukum Agraria. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 4(2), 28-43.
- Utomo, H. I. W., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467-487.
- Wahyu, A. S., & Kiptiah, M. (2016). Identifikasi Konflik Perebutan Tanah Adat di Daerah Lahan Basah Kabupaten Banjar. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 1(1), 1-6.
- Warman, K., & Andora, H. (2014). Pola Hubungan Hukum dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat di Sumatera Barat. *Mimbar Hukum*, 26(3), 366-381.
- Yolanda, A. N. F., Silviana, A., & Hendrawati, D. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. *Diponegoro Law Journal*, 8(3), 1767-1779.