



HUKUM TANAH ADAT

Joeni Arianto Kurniawan

Makna Tanah dalam Hukum Adat

Dalam pandangan adat masyarakat kita, tanah mempunyai makna yang sangat penting. Yakni antara lain:

- Sebagai tempat tinggal dan mempertahankan kehidupan
- Alat pengikat masyarakat dalam suatu persekutuan
- Sebagai modal (aset produksi) utama dalam suatu persekutuan





Hak Ulayat

- Disebut juga sbg: Hak purba (Djojodigoeno), Hak pertuanan (Soepomo)
- Yaitu hak yg dimiliki oleh suatu **persekutuan** hukum adat (shg sifatnya mrp hak bersama) untuk menguasai seluruh tanah beserta segala isinya dalam lingkungan wilayah persekutuan tersebut.
- Merupakan hak atas tanah yang tertinggi dalam hukum adat



Konsekuensi adanya Hak Ulayat

Ke dalam persekutuan:

- Hanya persekutuan itu sendiri beserta para warganya yang berhak dg bebas menggunakan tanah-tanah dalam wilayah persekutuan y.b.s
- Warga persekutuan hanya dapat memanfaatkan tanah utk keperluan somah/keluarganya sendiri, tdk boleh utk kepentingan orang lain

Ke luar persekutuan:

- Orang dari luar persekutuan pada dasarnya tidak boleh menggunakan tanah milik persekutuan
- Orang luar persekutuan hanya dapat menggunakan tanah milik persekutuan setelah mdp ijin dari kepala persekutuan
- Untuk mendapatkan ijin kepala persekutuan, orang asing y.b.s harus membayar uang pemasukan /upeti/*mesi* (*recognitie*) kdp persekutuan



Ke dalam persekutuan:

- Persekutuan bertanggung jawab penuh atas segala hal yang terjadi dalam wilayahnya
- Hak ulayat tidak dapat dilepaskan, dipindah tangankan, diasingkan, dll utk selamanya.
- Hak ulayat juga meliputi tanah yg sudah digarap dg hak perseorangan

Ke luar persekutuan:

- Uang *mesi* bukanlah bersifat sebagai uang sewa, melainkan sebagai **tanda** bahwa ia adalah orang asing (bukan warga persekutuan), dan hak yg akan diperolehnya tidak akan sama dengan hak warga asli persekutuan



- Setiap penggunaan tanah, baik oleh warga persekutuan ataupun oleh orang asing, harus mendapat ijin dari kepala persekutuan.
- Perbedaan:
 - Bagi warga persekutuan → agar tidak ada benturan kepentingan
 - Bagi orang asing → sbg tanda bhw ia adalah orang di luar persekutuan shg tanah yang ia garap bukanlah miliknya



Penggarapan Tanah oleh Masyarakat dalam Persekutuan

- Bisa dilakukan scr bersama-sama di bawah pimpinan kepala persekutuan, atau dilakukan warga secara perseorangan
- Penggarapan scr bersama-sama, terdapat beberapa cara:
 1. Sistem *Bluburan*
 2. Sistem *Mathok galeng, gilir wong*
 3. Sistem *Mathok galeng, mathok wong*





Hak Perseorangan

- Terdiri dari beberapa macam:
 1. Hak menikmati hasil
 2. Hak wenang pilih
 3. Hak milik / hak yasan
 4. Hak wenang beli
 5. Hak imbalan jabatan



Hubungan Hak Ulayat dan Hak Perseorangan

- Dikenal dengan istilah hubungan: batas –membatasi / desak – mendesak / *mulur – mungkret / kempis – mengembang*, tiada henti
- Artinya:
Semakin maju dan bebas penduduk dalam usaha pertaniannya, maka hak perseorangan akan semakin kuat sehingga hak ulayat semakin melemah.
Tetapi sebaliknya, jika tanah tersebut ditelantarkan, sehingga hak perseorangan yang ada melemah, maka tanahy tersbeut kembali mjd tanah ulayat (hak ulayat menguat)

Pengaruh Kekuasaan Asing thd Hukum Tanah Adat

- Jaman Kerajaan:
 - Merugikan : Jika wilayah persekutuan hk adat terletak di wilayah sekitar pusat kerajaan
 - Penggantian kepala-kepala persekutuan, pengambil alihan tanah persekutuan oleh raja, pengutan pajak oleh raja kepada persekutuan.
 - Memperkuat : Pengakuan dan penguatan susunan organisasi persekutuan oleh kerajaan, pembentukan *desa perdikan*



- Jaman kolonial:
 - *Landrent* oleh Raffles
 - *Cultuurstelsel* oleh gub.Jend. Van den Bosch
 - Agrasische Wet + Psl 51 IS:
 - Gub.Jend tdk akan mengambil kekuasaan atas tanah yang dibuka oleh rakyat asli, **kecuali** untuk kepentingan umum dan keperluan perkebunan menurut peraturan yang berlaku.
 - Tanah milik rakyat asli dapat diberikan kpd mereka **hak eigendom**



- Konsekuensi hak eigendom:
 - *Domeinverklaring*
 - Rakyat asli dapat menyewakan atau menjual tanahnya kdp gol. non bumiputra (mll pemerintah)
- Pemerintah dapat memberikan **hak *erfpacht*** kepada perusahaan swasta max 75 tahun.
- Pemerintah juga dpt memberi ijin kpd seseorang utk memakai tanah dg hak opstal, sewa, hak pinjam, dan hak pakai.



- Era pemerintahan NKRI

→ UUPA (UU no. 5 Th 1960)

- Kedudukan hak ulayat dalam UUPA:

➤ Psl 3 & psl 5

➤ Eksistensi hak ulayat masih diakui, **sepanjang masih ada.**

➤ Tidak boleh dimunculkan hak ulayat lagi.

➤ Pasal 3&5 tdk ditindak lanjuti dg pasal-pasal lain.



- Pasal 3 UUPA:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dlm Pasal 1 & 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yg serupa itu dari masyarakat-masyarakat hk adat, **sepanjang menurut kenyataannya masih ada**, harus sedemikian rupa shg sesuai dg kepentingan nasional dan negara, yg berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dg UU dan peraturan-peraturan lain yg lebih tinggi.”



- Pasal 5 UUPA:

Hukum Agraria yg berlaku atas bumi, air, ruang angkasa ialah **hk adat, sepanjang tidak bertentangan dg kepentingan nasional dan negara**, yg berdasarkan atas persatuan bangsa, dg sosialisme Indonesia serta dg peraturan-peraturan yg tercantum dlm UU ini dan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dg mengindahkan unsur-unsur yg bersandar pd hk agama



- Pengakuan hak ulayat → Permen Agraria / Kep.BPN No.5 Th 99 ttg Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
 - Tujuan : Untuk melaksanakan urusan pertanahan dalam kaitannya dengan hak ulayat yg masih ada di daerah tersebut.



- Kriteria adanya hak ulayat (Psl 2 Permen Agraria / Kep.BPN No.5 Th 99):

1. Adanya masy. Hk adat tertentu
2. Adanya hak ulayat yg menjadi lingkungan hidup & tempat mengambil keperluan hidup masyarakat hk adat
3. Adanya tatanan hk adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yg berlaku dan ditaati oleh masyarakat hk adat

Ke-3 nya merupakan kriteria kumulatif



TRANSAKSI TANAH

- Macam-macam transaksi tanah:
 1. Perbuatan hukum sepihak
 2. Perbuatan hukum 2 pihak

Transaksi Tanah 2 Pihak

- **Penyerahan** benda (sebagai prestasi) yang berobyek **tanah** yang berjalan **serentak** dengan penerimaan pembayaran **tunai**.
- Yang disebut dengan tanah juga meliputi perairan seperti *empang*, tambak, dll.
 - Membutuhkan persaksian dari kepala adat agar transaksi tersebut dapat dikatakan “terang”



Macam-Macam Transaksi Tanah 2 pihak:

1. Jual Lepas / *Adol plas* (Jawa)
2. Jual gadai / *Adol sende* (Jawa), menggadai (Minagkabau)
3. Jual tahunan / *Adol oyodan* (Jawa)



1. Jual Lepas

- Setiap transaksi dalam hukum adat bersifat tunai / kontan (sistem perjanjian riil dan bukan konsensual → menyatunya antara penjualan dan penyerahan / *penyerahan*).
- Dapat menggunakan *panjer*



Jual Gadai

- Hak pembeli gadai:
 - Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik dengan pembatasan:
 - Tidak boleh menjual lepas tanah tersebut kpd orang lain
 - Tidak boleh menyewakan untuk lebih dari satu musim lamanya (jual tahunan)
- Jual gadai **bukan** merupakan perjanjian utang uang dengan jaminan tanah, karena:
 - Penebusan gadai tergantung kehendak penjual gadai, tidak ada kewajiban baginya untuk menebus kembali tanahnya, sehingga pembeli gadai tidak berhak menagih uangnya dari penjual gadai.



- Jika si pembeli gadai membutuhkan uang, maka ia dapat melakukan:
 1. Mengoperkan gadai (*doorverpanden*)
 2. Menggadaikan kembali / menganak gadai (*onderverpanden*)
- Hak menebus kembali oleh penjual gadai dapat diteruskan kepada ahli warisnya.



Mengoperkan gadai

- Dengan sepengetahuan / seizin si penjual gadai
- Tjd perubahan hubungan hukum antara penjual dan pembeli gadai, yakni:
si penjual gadai – pembeli gadai lama, mjd si penjual gadai – pembeli gadai baru.



Menganak gadai / Menggadaikan kembali

- Tanpa sepengetahuan / seizin si penjual gadai, si pembeli gadai menggadaikan kembali tanah tsb kpd pihak ke-3 dg perjanjian si pembeli gadai dapat menebus tanah itu sewaktu-waktu
- Hubungan hukum antara penjual dan pembeli gadai pd prinsipnya tetap (tdk berubah)



Perbedaan Jual Gadai (Hk Adat) dg *Pand* (BW) menurut Imam .S:

Jual Gadai

- Merupakan transaksi **jual** yg mandiri dg tanah sebagai obyeknya
- Pembeli gadai berhak memanfaatkan dan memetik hasil dari benda gadainya

Pand

- *Pand* mrp perjanjian *accessoir* (tambahan) pd perjanjian utang uang sbg perjanjian *principaal*-nya, dg benda bergerak berwujud sebagai sbg tanggungan / jaminan
- Penerima *pan* tdk memiliki hak utk memakai, memungut hasil, menyewakan, dsb



Jual Gadai

- Pembeli gadai tdk dpt memaksa penjual gadai utk menebus obyek transaksinya. Sebaliknya, setiap waktu tanah itu ditebus, ia harus mengembalikannya. Sehingga tdk ada batas waktu.

Pand

- Ada batasan waktu. Si pemberi *pand* harus melunasi utangnya dlm waktu yg tlh ditentukan. Jika tjd *wan prestatie* oleh si pemberi *pand*, mk si penerima *pand* tdk berhak utk menguasai benda jaminan, melainkan kewenangannya adalah melelang obyek jaminan tsb utk mendapatkan pelunasan dari piutangnya.



Persamaan:

- Sama-sama perutangan yang timbul dari perjanjian timbal balik di lapangan hukum harta kekayaan
- Benda perjanjian harus diserahkan ke dalam kekuasaan si penerima gadai / *pand*



Integrasi Jual Gadai ke dlm UUPA

- Stl UUPA berlaku, permasalahan jual gadai diatur dalam Perpu No. 56 Th 1960 ttg “Penetapan Luas Tanah Pertanian”, yakni dalam pasal 7.
- Pengaturan tsb adalah untuk **membatasi lamanya waktu gadai**. Hal ini disebabkan adanya pandangan bhw tdp unsur-unsur pemerasan dalam jual gadai melihat pada hasil yang dinikmati si pembeli gadai setiap tahunnya ternyata lebih besar dari pada bunga yang pantas dari uang pembeli gadai



- Pasal 7 Perpu No. 56 Th 1960:
 1. Tanah yang sudah digadaikan ≥ 7 tahun, harus dikembalikan kpd pemilik tanah (si penjual gadai)
 2. Si penjual gadai / pemilik tanah tdk perlu membayar uang tebusan
 3. Pengembalian tanah tsb dilakukan dalam waktu sebulan stl tanaman yang tdp di tanah tsb dipetik hasilnya



4. Jika dalam kurun waktu < 7 tahun si pemilik tanah / penjual gadai hendak membeli kembali tanahnya, maka ia membayar uang tebusan dengan perhitungan sbb:

$$\text{Jumlah uang tebusan} = \frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

5. Thd jual gadai yang hendak ditebus sbl berlakunya UUPA, maka jumlah uang tebusan = uang gadai



- Soal I :

A menggadaikan tanah kpd B dengan uang gadai sebesar Rp. 35.000.000.,-. Setelah 3 tahun A bermaksud hendak membeli kembali tanahnya. Berapa uang tebusan yang harus ia bayar ?



Jawab:

$$\begin{aligned}\text{Uang tebusan} &= \frac{(7+1/2) - 3 \times \text{Rp. } 35.000.000}{7} \\ &= \text{Rp. } 22.500.0000.\end{aligned}$$



- Contoh II :

A menggadaikan tanah kpd B pd th 1991 dengan uang gadai senilai 100 gram emas, dimana pada saat itu harga per gram emas = Rp. 50.000.,- Jika pada tahun 1994 A hendak membeli kembali tanahnya, maka berapa jumlah uang tebusan yg harus ia bayar jika pada harga emas per gram mjd Rp. 90.000 ?



Keputusan MA tgl 22 Mei 1957

“Dalam hal ada perbedaan besar nilai uang yang beredar pada waktu sebidang tanah digadaikan dan pada waktu akan ditebus, adalah sesuai rasa keadilan apabila kedua belah pihak masing-masing memikul separo dari dari resiko kemungkinan perubahan harga nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.”



- Sehingga rumus untuk mengetahui jumlah uang tebusan mjd:

uang tebusan =

$$\frac{(7+1/2)\text{-wkt gd} \times (\text{uang gadai} + \frac{1}{2} \text{ selisih uang gadai})}{7}$$



- Jawab

- Uang gadai = 100 gr x Rp. 50.000.,-
= Rp. 5.000.000.,-

- Selisih uang gadai dr th 91 – 94:
= (100 x Rp. 90.000.,-) – Rp. 5.000.000.,-
= Rp. 4.000.000.,-

- Jumlah uang tebusan:
= $\frac{(7+1/2)-3}{7} \times (\text{Rp. } 5.000.000 + \text{Rp. } 2.000.000)$
= Rp. 4.500.000.,-



Jual Tahunan

- Hak-hak si pembeli tahunan:
 1. Mengolah tanah
 2. Menanami dan memetik hasilnya
 3. Berbuat dengan tanah itu seakan-akan tanah itu adalah miliknya
- Larangan bagi si pembeli tahunan:
 - Menjual / menyewakan tanah itu kecuali seizin pemiliknya



Transaksi Yang Berhubungan dg Tanah

- Dalam transaksi-transaksi ini, tanah adalah faktor penting, ttp **bukan** obyek transaksi itu sendiri.
- Beberapa macam transaksi yg berhubungan dg tanah:
 1. Transaksi bagi hasil tanam
 2. Sewa
 3. Transaksi pinjam uang dengan tanggungan tanah
 4. Numpang
 5. Kombinasi bagi hasil tanam-sewa-jual gadai



Transaksi Bagi Hasil Tanam

- *Memperduai* (Minangkabau), *Maro / Mertelu* (Jawa)
- Obyek transaksi → tenaga kerja dan hasil tanam
- Fungsi → Produktifitas milik tanah tanpa pengusahaan sendiri, produktifitas tenaga kerja tanpa pemilikan tanah
- Tidak diperlukan persaksian kepala adat
- Dapat dilakukan oleh:
 1. Pemilik tanah
 2. Pembeli gadai
 3. Pembeli tahunan
 4. Pemakai tanah kerabat
 5. Pemegang tanah jabatan



Sewa

- Yaitu mengizinkan orang lain mengerjakan / mendiami tanah yang berada di bawah kekuasaannya dengan keharusan membayar sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa setiap bulan/setiap panen/setiap tahun yang jumlahnya tetap.
- *Mengasi* (Tapanuli Selatan), *Sewa Bumi* (Sumatera Selatan), *Cukai* (Kalimantan), *Ngupetenin* (Bali)



Transaksi Pinjam Uang dg Tanggungan Tanah

- Yakni transaksi **peminjaman uang / hutang uang** dg perjanjian selama utang belum lunas, si pemilik tanah (debitor) tdk akan membuat transaksi tanah miliknya, kecuali utk kepentingan kreditor
- Merupakan perjanjian **accessoir** pd transaksi pinjam uang sbg transaksi pokok



Numpang

- *Magersari* (Jawa)
- Yaitu apabila seorang pemilik tanah memberi izin kepada orang lain untuk juga membuat rumah dan tinggal di atas tanahnya.



Kombinasi Jual Gadai-Sewa-Bagi Hasil Tanam

- Seorang menjual gadai, tetapi ingin tetap dapat mengerjakan tanahnya dengan cara membayar sewa / melakukan bagi hasil kepada si pembeli gadai.



Konversi Tanah “Gogol” ke dlm UUPA

- Tanah gogolan adalah tanah ulayat yang digarap
- Terdiri dari:
 - Tanah gogolan tetap
 - Tanah gogolan tdk tetap



- Pasal VII UUPA

- (1). “Hak gogolan, pakulen, atau sanggan yg bersifat tetap yang ada, pada mulai berlakunya UU ini mjd **hak milik** tersebut pada pasal 20 ayat 1.”
- (2). “Hak gogolan, pakulen, atau sanggan yang tidak bersifat tetap mjd **hak pakai** tersebut pada pasal 41 ayat 1 yg dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya UU ini.”
- (3). “Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pakulen, atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, mk Menteri Agrarialah yang memutuskan.”



- Tapi Nyatanya gogol tidak tetap → Diberikan dengan **hak milik**.

(SK Bersama Menteri Agraria Dalam Negeri Nomor 3/ DEPAG/ 1965 dan Nomor 11/BPN/1965)

