

## Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai

Syahrul Silmi, Sukirno

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
e-mail : [syahrul.silmi@gmail.com](mailto:syahrul.silmi@gmail.com)

### Abstract

Land is one of human basic needs. The importance of land for human life has resulted in the needs to possess land and to protect the possession of the land. One way to acquire the land is through buying and selling. Buy and sell is a common form of land transaction. Yet such activities often raise several disputes among society. This article aims to explain on how the implementation of buying and selling land dispute resolution through the decision by *Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai Batu Gong Tanah Kurnia*, and to understand the implementation of that decision done by the *Tim Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah*. As an empirical study, this article uses the cases approach, by analyzing the field data collected from interviews and books. It is found that the buying and selling land dispute resolution decreed by *Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai Batu Gong Tanah Kurnia* did not pay attention to the rights and obligations of parties in determining which party that shall be responsible for making compensation to the heirs.

**Keywords:** land buying and selling; decision of *lembaga adat*, dispute resolution.

### Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar, sangat pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari manusia mengakibatkan manusia selalu ingin memiliki dan memenuhi kebutuhannya akan tanah, dan setiap orang akan selalu mempertahankan tanah yang dimiliki. Untuk mendapatkan tanah bisa diperoleh melalui jual beli. Jual beli merupakan salah satu bentuk transaksi tanah yang sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat, namun tak jarang setelah transaksi jual beli tanah pada akhirnya menimbulkan sengketa. Oleh dari itu, penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dilakukan melalui putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai Batu Gong Tanah Kurnia. Kemudian, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan putusan penyelesaian sengketa yang dikeluarkan oleh Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai melalui Tim Penyelesaian Sengketa jual beli tanah. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian pendekatan kasus dengan tipe penelitian yuridis empiris, serta teknik pengumpulan data yang diperoleh langsung dari lapangan, bahan buku, serta wawancara. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah putusan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai tidak memperhatikan dan mempertimbangkan hak dan kewajiban para pihak dalam menentukan pihak yang memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab melakukan ganti rugi kepada pihak ahli waris yang dirugikan.

**Kata kunci :** jual beli tanah, putusan lembaga adat, penyelesaian sengketa.

## A. Pendahuluan

Tanah memiliki begitu banyak arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat. Selain memiliki nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia dimasa mendatang, tanah juga mengandung aspek spiritual dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan masyarakat dan bagi suatu Negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Undang–Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar–besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA).

Semakin berkembang dan majunya kehidupan masyarakat maka juga meningkatkan peran penting tanah dalam kehidupan manusia meningkat bahkan mengakibatkan manusia selalu ingin memiliki dan memenuhi kebutuhannya akan tanah, dan setiap orang selalu ingin mempertahankan tanah yang ia miliki, bahkan untuk memiliki suatu tanah seseorang bisa mendapatkannya melalui warisan, hibah maupun jual beli yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya, hal yang sering di temui dalam masyarakat untuk mendapatkan tanah bisa dari berbagai cara melalui diantaranya proses jual beli. Oleh karena itu jual beli sangat banyak terjadi di kalangan masyarakat pada umumnya.

Mengacu pada ketentuan yang diatur pada Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Subekti (Setiawan Oka, 2015)“jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untu membayar harga yang telah dijanjikan”.

I Ketut Oka Setiawan didalam bukunya mengatakan bahwa: “Jual beli itu adalah Perjanjian Konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essensialia*), yaitu mengenai barang dan harganya”.

Dalam kehidupan masyarakat tak lepas dari kegiatan jual beli, dimana dalam setiap transaksi jual beli biasanya dilakukan beberapa kesepakatan yang dilakukan melalui suatu perjanjian. Perjanjian merupakan hal wajib dan sebagai bukti sahnya suatu perjanjian dalam transaksi. Oleh karena itu perjanjian dapat dikatakan sebagai peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Mengenai bentuk perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat diadakan secara lisan, dan dapat pula secara tertulis oleh karena itu setelah didapatkan suatu kesepakatan maka dilanjutkan oleh suatu pembayaran, pembayaran harga diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara yaitu dilakukan di tempat dan dilakukan pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian secara tunai atau dengan surat berharga melalui bank.

Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa: “Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak”.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, agar perjanjian antara kedua belah pihak bisa dikatakan sah, haruslah memenuhi beberapa syarat yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal

Semua perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur tersebut untuk diakui oleh hukum, akan tetapi jika tidak terpenuhinya salah satu dari unsur-unsur tersebut menyebabkan cacat di dalam perjanjian. Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, yang mana perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika terdapat cacat di dalam sebuah perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dikenal sebagai syarat objektif karena menyangkut objek dari peristiwa yang perjanjian itu, yang mana perjanjian bisa saja batal demi hukum jika terdapat cacat di dalam perjanjian.

Selain itu I Ketut Oka Setiawan (Setiawan Oka, 2015) menjelaskan bahwa: “Jual beli menurut KUHPerdara merupakan obligatoir semata, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, kecuali baru menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang berupa pemberi hak kepada si pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual”.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tidak jarang masih banyak ditemui perjanjian jual beli yang dilakukan masyarakat adalah perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan, padahal Keabsahan jual beli tanah jika ditinjau dari Undang-Undang ataupun Peraturan Pemerintah, jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 Angka 1 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Didalam kehidupan masyarakat pada masa saat ini yang masih menggunakan aturan Hukum Adat yang berlaku didalam masyarakat. Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah menurut adat, yaitu perbuatan perjanjian jual beli tanah dilaksanakan berdasarkan Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai (langsung) maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan dari masing-masing (penjual dan pembeli) turut ditanda tangani oleh Kepala Adat/ Kepala:Desa (Sutedi, 2017).

Permasalahan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur legitimasi hukum adalah pilihan terbaik bagi masyarakat. Karena legitimasi hukum salah satu pengakuan hukum dimata masyarakat, serta merupakan bagian dari suatu tindakan perbuatan hukum yang berlaku dan juga perundang-undangan yang sah, dimana hal ini mencakup peraturan hukum formal, hukum etnis, hukum adat istiadat, maupun hukum kemasyarakatan yang terdapat didalam masyarakat itu sendiri dan diakui secara sah, sehingga legitimasi dianggap sangat penting didalam kehidupan masyarakat luas

Didalam praktiknya, penyelesaian sengketa pada masyarakat desa ataupun didaerah-daerah yang mana sistem hukum adatnya masih menjadi perhatian, masyarakat menganggap penyelesaian sengketa melalui lembaga adat adalah jalan terbaik dan mudah dan serta tidak membutuhkan waktu yang lama. didalam hukum adat terjadi apabila masyarakat akan memutuskan sesuatu melalui musyawarah dan mufakat merupakan jalannya. setiap keputusan yang menyangkut kepentingan orang banyak dapat diuji kebenarannya dan bebas menurut

hukum yang mencerminkan asas keadilan dan kepatutan. Agar pemimpin adatnya tidak kehilangan kepercayaan darimasyarakat, maka seorang pemimpin yang adil dan patut atau pantas dalam memutuskan disebutkan dalam adat (Pide, 2014).

Pengakuan terhadap masyarakat adat telah diakui oleh konstitusi Negara Republik Indonesia didalam Undang-Undang Dasar 1945, dalam Pasal 18B Ayat (2) menentukan bahwa :“ Negara mengakui dan menghormati kesatuan kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-undang.” Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B Ayat (2) bahwasanya ekstensi masyarakat masih diakui oleh negara sepanjang masih hidup dan serta dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara. Oleh karena itu segala sesuatu yang diselesaikan dalam peradilan adat diakui oleh negara, bahkan putusan perkara sengketa di pengadilan, hakim dalam mengambil keputusannya bahkan menimbang dan memperhatikan putusan lembaga adat terlebih dahulu. Oleh karenanya sifat daripada putusan penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga adat merupakan hasil daripada kesepakatan bersama dan merupakan asas bagi masing-masing pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa jual beli yang di selesaikan melalui lembaga adat yakni Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai ini berawal dari pada tanah hutan yang dimiliki secara turun-temurun yang diperuntukan untuk para ahli waris dari Satana. yang mana pihak yang memperoleh hak atas tanah tersebut adalah 3 (tiga) ahli waris yang berhak atas tanah tersebut adalah ahli waris Kacang, ahli waris Pintak, dan ahli waris Idrus secara turun temurun. Namun, dalam perjalannya tanah tersebut dijual kepada pihak MAN 2 Sungai Penuh yakni Bapak Syafri Juana selaku Kepala Sekolah oleh 2 (dua) ahli waris yakni ahli waris dari keluarga Kacang dan ahli waris keluarga Pintak tanpa sepengetahuan salah satu pihak ahli waris yakni keluarga ahli waris Idrus, yang kemudian pihak dari keluarga Idrus menuntut hak atas tanah warisan tersebut.

Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai dalam putusannya, ditetapkan bahwa sebidang tanah yang telah dijual oleh dua orang ahli waris dari tiga ahli waris ini adalah sah merupakan hak milik ketiga ahli waris yakni ahli waris Kacang, Pintak dan Idrus dan sesuai dengan aturan pembagian hak bagian masing masing ahli waris yang dibuktikan melalui ranji/silsilah keturunan hak milik tanah tersebut. Dalam putusan tersebut juga seolah-olah yang bertanggung jawab dalam proses ganti rugi ini adalah pihak pembeli, sedang pihak pembeli yang tidak

memiliki kewajiban lagi dalam pembayaran ganti rugi tersebut, Karena keseluruhan pembayaran sudah dilakukan oleh pembeli kepada Bapak Muktarudin sebagai penerima kuasa dari pihak penjual. Jadi apa yang telah diputuskan oleh lembaga adat dalam proses penyelesaian sengketa ini tidak sesuai dengan kewajiban dan pertanggung jawaban para pihak, yaitu dalam menetapkan siapa yang harus bertanggung jawab membayar ganti kerugian tersebut.

Jurnal yang berjudul “Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Secara Dibawa Tangan” oleh Abdul Wahid (Wahid, 2020) membahas mengenai penelitian mengkaji mengenai tindakan hukum masyarakat yang awam terhadap terjadi polemik terkait jual beli tanah secara di bawah tangan dan mengkaji bagaimana upaya hukum terhadap penyelesaian sengketa jual beli tanah secara dibawah tangan yang dilakukan oleh pihak pembeli agar jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Perbedaan dengan penelitian ini, penulis meneliti mengenai bagaimana upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui lembaga adat melalui putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai. Wellen Hendra Balubun (Balubun, 2019) dalam penelitiannya “Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Adat” yang membahas faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah adat di Kabupaten Monokowari dan membahas upaya penyelesaian yang dilakukan masyarakat ketika munculnya sengketa tanah adat pada masyarakat Kabupaten Monokowari dilakukan melalui jalur musyawarah ataupun mediasi dengan perantara pihak pertanahan setempat dan melibatkan dewan adat setempat serta juga bisa melalui jalur pengadilan.

Hasil Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Afrizal Rachman (Rachman, 2018) yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” dalam penelitian ini meneliti bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa akibat pergeseran batas tanah menurut UUPA dan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan yang menyimpulkan bahwa Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia berdasarkan UndangUndang No. 5 Tahun 1960 adalah salah satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan.

Tujuan kepastian hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga lembaga yang diberi wewenang untuk itu, Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut UndangUndang No. 5 Tahun 1960 adalah salah

satu tujuan penyelesaian suatu permasalahan terutama sengketa pertanahan adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Kendala dalam Pelaksanaan penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 di antaranya adalah banyaknya lembaga Negara yang memiliki wewenang dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang sering menimbulkan tumpang tindih kebijakan dan tidak adanya kepastian hukum atau putusan yang sifatnya kelembagaan, merupakan salah satu factor yang menjadi kendala kurang terjaminnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Berdasarkan rumusan tersebut maka akan membahas rumusan masalah sebagai berikut 1). Bagaimana pelaksanaan upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diselesaikan melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai? Dan 2). Bagaimana pelaksanaan putusan sengketa jual beli yang diselesaikan melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai?

## **B. Metode Penelitian**

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan penelitian Yuridis Empiris yaitu: “Penelitian yang melihat sejauh mana bekerjanya hukum dimasyarakat dan penelitian empiris lebih menekankan pada segi observasinya dimana titik tolak pengamatannya terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada” (Nasution, 2008). Penelitian ini melihat sinkronisasi atau bekerjanya norma hukum yang ada dengan kenyataan dimasyarakat dengan kata lain sinkronisasi antara *Das Sollen dan Das Sein*. pendekatan yang dilakukan adalah metode penelitian pendekatan kasus, yaitu untuk bagaimana upaya lembaga adat memutus perkara penyelesaian sengketa jual beli. Dalam pelaksanaan analisis data tersebut, peneliti mempergunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan mengenai peraturan-peraturan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi masyarakat, dan akhirnya diambil kesimpulan. Dalam pengambilan sampel, peneliti menggunakan purposive sample, yaitu memilih sampel berdasarkan penelitian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi(Nasution, 2008). Teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui studi lapangan yang dilakukan kepada Lembaga Adat, Para Pihak yang bersengketa danalm jual beli. Pada dasarnya data sekunder adalah data normatif yang biasanya berasal dari Peraturan Perundang-undangan. Data sekunder atau yang sering disebut sebagai studi

kepastakaan dilakukan untuk mencari konsepsi, teori, pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan secara langsung dengan pokok permasalahan yang diteliti.

### C. Hasil Dan Pembahasan

#### 1. Analisis bagaimana pelaksanaan upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diselesaikan melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai

Pentingnya tanah dalam kehidupan manusia mengakibatkan manusia selalu ingin memiliki dan memenuhi kebutuhannya akan tanah, dan setiap orang selalu ingin mempertahankan tanah yang ia miliki. Ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting didalam hukum adat, yaitu dari “sifat” dan “faktor” dari tanah itu sendiri. Dilihat dari sifatnya, tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang bagaimanapun keadaannya, tetap masih seperti dalam keadaan semula, bahkan juga dapat memberikan keuntungan yang lebih. Begitu pula apabila dilihat faktanya, tanah merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan penghidupan kepada persekutuan, merupakan tempat dimana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikuburkan, serta merupakan tempat tinggal bagi dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh-roh para leluhur persekutuan (Setiady, 2015).

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Pengertian lain tentang tanah dikemukakan oleh Maria R. Ruwiasuti (Arba, 2015) Tanah adalah : “Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan” (Kertas Posisi KPA (Position Paper) No. 006/ 1998: 2). bahkan untuk memiliki suatu tanah seseorang bisa mendapatkannya melalui warisan, hibah maupun jual beli yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya, hal yang sering di temui dalam masyarakat untuk memperoleh tanah adalah melalui proses jual beli. Oleh karena itu jual beli sangat banyak terjadi di kalangan masyarakat pada umumnya.

Untuk mengetahui pengertian jual beli diatur di Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerata) yang berbunyi: “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”. Menurut subekti, “jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu



benda / barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”(Setiawan Oka, 2015).

Asas yang berlaku didalam perjanjian jual beli sama dengan asas yang berlaku didalam perjanjian pada umumnya, antara lain: Asas Konsensualisme; Asas Pacta Sunt Servanda dan Asas Kebebasan Berkontrak; Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan(Triwulan, 2010).

Pelaksanaan perjanjian jual beli dapat diadakan secara lisan, dapat pula secara tertulis. Terjadinya perjanjian jual beli didasarkan pada teori penawaran dan penerimaan (offer and acceptance theory). Pihak penjual menawarkan barang kepada calon pembeli secara tertentu dengan cara tertentu, harga tertentu, dan penyerahan, serta pembayaran tertentu pula. Didalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, sekiranya setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga adat merupakan salah satu upaya dalam mendamaikan dan menyelesaikan suatu perkara yang terjadi dalam masyarakat adat dalam wilayah aju arah Depati IV Kumun Debai. Eksistensi hukum adat di Indonesia tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 18B Ayat (2). Sengketa adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara para pihak yang bersengketa didalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak (Sarwono, 2014). Bushar Muhammad didalam buku (Wulansari, 2016) mengatakan : “Hukum adat adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia indonesia dalam hubungan satu sama lain baik yang merupakan keseluruhan keadilan, kebiasaan dan kesusilaan yang benarbenar hidup di masyarakat adat karena dianut dan dipertahankan oleh anggota masyarakat itu, maupun yang merupakan keseluruhan peraturan-peraturan yang mengenai sanksi atas pelanggaran yang ditetapkan dalam keputusan para penguasa adat ( mereka yang mempunyai kewibawaan dan berkuasa memberi keputusan dalam masyarakat adat itu yaitu dalam keputusan lurah, penghulu, wali tanah, kepala adat, dan hakim)”.

Penyelesaian sengketa ataupun perkara perselisihan antar masyarakat haruslah ada pengaduan dan permohonan dari salah satu pihak kepada lembaga adat, yang kemudian

lembaga adat akan memproses laporan tersebut serta lembaga adat membentuk suatu Tim Penyelesaian Sengketa. Tim Penyelesaian Sengketa yang dibentuk oleh Lembaga Adat harus terlebih dahulu harus menerima dan memegang surat tugas yang ditetapkan oleh Lembaga Adat sebagai dasar dalam melaksanakan tugas. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Munasri selaku Ketua Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai, tugas yang ditetapkan kepada Tim penyelesaian sengketa tersebut antara lain (Munasri, Wawancara, 7 Maret 2020):

- a) Memproses dan meneliti kembali laporan/ pengaduan dari Anak Jantan Batino dalam Wilayah Ajun Arah Depati IV Kumun Debai.
- b) Melaksanakan pemeriksaan terhadap para pihak yang bersengketa.
- c) Memanggil dan mendengarkan keterangan dari para pihak yang bersengketa.
- d) Memutuskan penyelesaian perkara sengketa menurut sepanjang adat.

Tim penyelesaian sengketa ini terdiri dari Depati dalam Wilayah Ajun Arah Depati IV Kumun Debai yang ditunjuk oleh Ketua Lembaga Adat. Didaalam sistem masyarakat kerinci, depati adalah pemegang kebijakan adat tertinggi dalam masyarakat. Dalam pepatah adat disebutkan bahwa Depati “memakan habis, memenggal putus, membunuh mati” (Sepdwiko, 2016). Tim penyelesai sengketa membuat surat panggilan terhadap para pihak untuk dapat memberikan keterangan yang sebenar- benarnya terhadap kasus perkara sengketa tersebut. Pemanggilan para pihak tersebut dilakukan dengan tujuan guna mendapatkan keterangan yang dapat mendukung serta pembuktian yang benar dalam penyelesaian sengketa sesuai dengan pepatah adat mengatakan *tibo dimato tidak boleh dipecingkan, tibo diperut tidak boleh dikempiskan, yang benar tetap benar, yang salah tetap salah*, sehingga dalam menetapkan putusan tim penyelesaian sengketa memiliki dasar dan sumber keterangan yang benar. Menurut Bapak Nazarpen (Nazarpen, wawancara, 8 Maret 2020) selaku ketua tim penyelesaian sengketa mengatakan: “Mendengarkan keterangan para pihak wajib dilakukan guna untuk mendapatkan keterangan yang sebenar-benarnya dan bukti-bukti yang berkenaan dengan kasus sengketa tersebut, supaya dalam mengambil keputusan, tim penyelesaian sengketa memiliki dasar dan alasan-alasan yang kuat dalam menetapkan putusan, pepatah adat mengatakan Kusut Diselesaikan keruh dijernihkan retak ditaupkan pecah disatukan”.

Menurut Bapak Haroen Noer (wawancara, 8 Maret 2020) selaku sekretaris tim penyelesaian sengketa tersebut mengenai undang-undang adat yang dipakai dalam putusan. Bapak Haroen Noer dalam pututsan tersebut berpedoman kepada petiti adat yang berbunyi: *Adat yang sebenar adat, Yang tidak lapuk kena hujan, Tidak lekang kena panas, Sejak dahulu*

*sampai sekarang, Lantak yang tidak goyah, Cermin yang tidak kabur, Adat yang bersendi alur dengan patut, Patut bersendi pada yang benar, Adat bersdendi sara' Sara' bersendi kitabullah, Sara' mengatakan, Adat memakainya, Kusut diselesaikan, Keruh dijernihkan, Retak ditaupkan, Pecah disatukan, Salah pakai dipulangkan, Salah makan diluahkan, Salah langkah surut, Salah ambil dikembalikan, Salah kepada Allah taubat, Salah kepada manusia minta maaf, Kalau utang dibayar, Kalau piutang ditagih, Utang lepas, Sando kembali.*

Menurut Imam Sudiyat (Daru Nugroho, 2018): “Hukum adat adalah hukum yang mengatur tingkah laku manusia Indonesia dalam hubungannya satu sama lain, baik merupakan keseluruhan kelaziman, kebiasaan, dan kesusilaan yang benarbenar hidup dimasyarakat adat, karena dianut dan diperthankan oleh anggota-anggota masyarakat itu, maupun yang merupakan keseluruhan peraturan yang mengenal sanksi atas pelanggaran dan ditetapkan dalam keputusan-keputusan para penguasa Adat (mereka yang mempunyai kewibawaan dan berkuasa memberi keputusan dalam masyarakat adat itu) yaitu ; Keputusan Lurah, Penghulu, Pembantu Lurah, Wali Tanah, Kepala Adat, Hakim”.

Setelah memedomani undang-undang adat dan meperhatikan keterangan-keterangan dari semua pihak sepanjang persidangan, lembaga adat dalam hal ini menerima laporan dan memutus sengketa tersebut mengeluarkan keputusan. Permasalahan yang terjadi dari putusan tersebut yakni lembaga adat tidak memutus secara jelas siapa yang harus bertanggung jawab untuk membayar uang jual beli ini kepada pihak ahli waris dari alm. Idrus. Dikarenakan tidak adanya penegasan dalam putusan pihak siapa yang seharusnya bertanggung jawab, pada akhirnya menimbulkan penafsiran kepada pihak yang tidak menerima uang jual beli ini bahwa yang berhak untuk membayar adalah tetap pihak pembeli. Penyebab lainnya yang menyebabkan tidak ditemukan titik terang dari kasus tersebut adalah lembaga adat dalam mengambil keputusan yang harusnya lembaga adat tidak merugikan pihak manapun. Karena pada dasarnya adat dalam menyelesaikan perkara serta tidak merugikan salah satu pihak.

Keterangan dari salah satu ahli waris alm. Idrus yakni Ibu Yulinar mengenai alasan ahli waris menagih pembayaran jual beli tanah yang merupakan hak ahli waris tersebut. Ibu Yulinar mengatakan (wawancara, 8 Maret 2020) : "Putusan yang dikeluarkan membenarkan bagian tanah ahli waris Idrus dan membenarkan pihak ahli waris Idrus tidak menerima uang pembayaran jual beli tanah tersebut. Kami menganggap bahwa yang bertanggung jawab atas perkara ini adalah pihak pembeli dan harus membayar hak atas tanah kami yang dijual ini”.

Sedangkan dalam perjanjian jual beli pada angka 2 (dua) huruf (e) telah menyatakan bahwa: “baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dari siapapun juga mengenai tanah tersebut, dan pihak pertama dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan gugatan, dan dengan demikian semua tuntutan dan gugatan adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak pertama.”

Akibatnya pihak pembeli merasa hak dan kewajibannya tidak diperhatikan oleh lembaga adat, serta merugikan pihak pembeli karena putusan tersebut bukannya menyelesaikan permasalahan tapi justru menimbulkan permasalahan baru antar para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya, Bapak Syafri Juana selaku pihak pembeli sekaligus pihak pemohon mengatakan putusan tersebut tidak jelas karena pada dasarnya kewajiban sebagai pembeli sudah dipenuhi dan didalam putusan tersebut lembaga adat harus menegaskan pihak mana yang wajib bertanggung jawab. Pada dasarnya pihak yang harus bertanggung jawab pada perkara tersebut yaitu pihak ahli waris dari alm. Kacang dan alm. Pintak, Karena telah menjual sebidang tanah yang seharusnya dimiliki oleh tiga ahli waris kemudian dijual secara sepihak. Pihak yang menjual ini lah yang seharusnya membayar kepada ahli waris yang tidak menerima bagian tersebut.

Penyebab lainnya yang menyebabkan tidak ditemukan titik terang dari kasus tersebut adalah lembaga adat dalam mengambil keputusan yang harusnya lembaga adat tidak merugikan pihak manapun. Karena pada dasarnya adat dalam menyelesaikan suatu perkara tidak merugikan salah satu pihak

Menurut keterangan dari Bapak Haroen Noer (wawancara, 9 Maret 2020) yang merupakan sekretaris Tim Penyelesaian sengketa tersebut mengatakan: “Putusan yang dikeluarkan oleh lembaga adat melalui Tim Penyelesaian sengketa tersebut sudah benar menurut sepanjang adat. Karena lembaga adat melalui Tim Penyelesaian sengketa ini hanya menyelesaikan hak pembagiannya masing-masing”.

Disisi lain Bapak Syafri Juana (wawancara, 7 Maret 2020) menjelaskan bahwa: “permohonan yang saya ajukan kepada pihak Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai adalah permohonan untuk membantu penyelesaian gugatan jual beli tanah untuk kompleks pembangunan MAN 2 Sungai penuh karena Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai memiliki kewenangan mengajun dan mengarah dalam wilayah adat Kumun Debai.”

## **2. Analisis Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah yang Diselesaikan Melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai**

Sebagaimana kita ketahui, jika terjadi suatu perkara sengketa dapat diselesaikan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan, dalam hal ini melalui pengadilan adat yang dibentuk oleh Lembaga Adat. Oleh karena itu, ketika adanya sebuah keputusan yang sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dan mendengarkan keterangan para pihak, maka putusan tersebut sebagai sebuah dasar supaya bisa dilaksana dan dijalankan dengan baik sehingga dapat menciptakan hubungan yang harmonis kembali diantara semua pihak.

Dalam kenyataanya pelaksanaan putusan sengketa jual beli yang diselesaikan melalui Lembaga Adat berbeda antara putusan dan pelaksanaannya di lapangan. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan putusan sengketa jual beli yang diselesaikan melalui lembaga adat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

a) Akibat dari putusan Lembaga Adat

Lembaga Adat tidak mengeluarkan putusan dengan baik yang mengakibatkan tidak adanya penyelesaian secara jelas dan benar serta tidak memperhatikan hak serta kewajiban para pihak, pada prinsipnya putusan yang dikeluarkan oleh Lembaga Adat, seharusnya putusan menegaskan secara benar pihak mana yang wajib bertanggung jawab dalam memberi ganti rugi kepada pihak yang belum menerima pembayaran tersebut. Akibatnya, pelaksanaan putusan dalam hal ini pihak yang menuntut bagianya menganggap pihak yang bertanggung jawab atas ganti rugi jual beli tanah ini adalah pihak pembeli. Akibat dari putusan tersebut pihak ahli waris Idrus terus mendesak kepada pihak pembeli utuk membayar harga tanah yang merupakan bagiannya, padahal yang seharusnya membayar ganti rugi tanah yg merupakan haknya adalah dua orang ahli waris lainnya, karena telah menjual tanah tersebut secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris dari Idrus dan harus bertanggung jawab karena kesalahan tersebut. Sedangkan pihak pembeli tidak memiliki kewajiban lagi untuk membayar ganti rugi.

b) Pihak pembeli tidak mendapat haknya

Pihak pembeli tidak mendapatkan haknya karena sesuai dengan perjanjian pelepasan hak atas tanah dan pembayaran ganti kerugian. Jual beli tanah diatas lokasi pembangunan MAN 2 Sungai Penuh Nomor: 030/ /MAN2-2013 tertanggal 16 September 2013 pada angka 2 (dua) huruf (e) telah menyatakan bahwa : “Pihak kedua (pembeli) tidak akan mendapatkan tuntutan atau gugatan apapun dari siapapun juga mengenai tanah tersebut, dan pihak pertama (penjual) dengan ini membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan, dan dengan demikian semua tuntutan dan gugatan adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak

pertama (penjual)". Berpedoman kepada surat perjanjian jual beli tersebut, dalam hal ini pihak pembeli tidak dapat dituntut dan bertanggung jawab jika terjadi sengketa, karena pihak pembeli sudah melaksanakan kewajiban dan melaksanakan jual beli secara sah. Namun dalam putusan Lembaga Adat tidak memperhatikan surat pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut, yang pada pelaksanaan putusan ini hak dari pada pembeli yang telah ditegaskan didalam perjanjian jual beli ini telah diabaikan serta pihak pembeli tidak dapat dituntut.

#### **D. Simpulan**

Pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang dilakukan melalui Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai dalam proses mengambil putusan Lembaga Adat dalam hal ini melauai Tim Penyelesaian Sengketa yang ditugaskan dan ditetapkan oleh Ketua Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai tentang pembentukan/penugasan sebagai Tim Penyelesaian Sengketa yang diajukan oleh Anak Jantan Batino dalam wilayah Ajun Arah Depati IV Kumun Debai Batu Gong Tanah Kurnia, putusan yang dikeluarkan tidak mempertimbang hak serta kewajiban para pihak yang bersengketa serta putusan tidak menentukan dengan jelas pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.

Dalam pelaksanaan putusan, putusan ini tidak dapat dilaksanakan karena pihak pembeli merasa haknya tidak di perhatikan oleh Lembaga Adat dalam mengambil keputusan yang mengakibatkan pihak yang menuntut ganti rugi atas jual beli tanah tetap menuntut kepada pihak pembeli membayar uang ganti rugi tersebut. Pada kenyataannya pihak pembeli telah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yaitu untuk membayar uang atas jual beli tanah ini. Karena, jual beli tanah tersebut sudah sepenuhnya dibayarkan kepada ahli waris yang telah menjual tanah tesebut secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nugroho, B.D. (2018). *Hukum Adat (Hak Menguasai Negara atas Sumber Daya Alam Kehutanan dan Perlindungan Terhadap Masyarakat Hukum Adat)*. Bandung: PT. Rafika Aditama.
- Nasution, B. J. (2008). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Mondar Maju.
- Pide, S. M. (2014). *Hukum Adat Dahulu, Kini, dan Akan Datang*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Sarwono. (2014). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiady, T. (2015). *Intisari Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Alfabeta.

- Setiawan Oka, I. K. (2015). *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2017). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Triwulan, T. (2010). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Wulansari, D. (2016). *Hukum Adat Indonesia*. Bandung: PT. Rafika Aditama.

### **Jurnal**

- Balubun, W. H. (2019). Analisis Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Adat. *Patriot, Vol. 12 No. 1*.
- Rachman, A. (2018). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen, Vol. VII No.1*.
- Sepdwiko, D. (2016). “Upacara Adat Kenduhai Sko Pada Masyarakat Kerinci Provinsi Jambi.” *Jurnal Seni, Vol. 1, No 1*.
- Wahid, A. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. *Kajian Hukum Islam, Vol. 5 No.1*.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata