



Land Dispute Resolution Regarding The Sale And Purchase Of Customary Land Based On Rejang Customary Law In Kepahiang Regency From The Perspective Of The Basic Agrarian Law (UUPA)

Penyelesaian Sengketa Tanah Jual Beli Tanah Adat Berdasarkan Hukum Adat Rejang Di Kabupaten Kepahiang Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Muhammad Mulyadi Yusuf ¹⁾; Dwi Putra Jaya ²⁾; Sandi Aprianto ³⁾

^{1,2,3)} Universitas Dehasen Bengkulu

Email: ^{1,2,3)} MmulyadiYusuf@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [08 Januari 2026]

Revised [30 Maret 2026]

Accepted [01 April 2026]

KEYWORDS

Land Disputes, Sale and Purchase of Customary Land, Rejang Customary Law, Basic Agrarian Law (UUPA).

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



ABSTRAK

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa berupa sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam atau untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal/perumahan, maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Dalam Undang-undang Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011 dijelaskan, sengketa tanah adalah tanah yang kepemilikannya dipersoalkan oleh 2 pihak yang ingin mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Kasus sengketa tanah cenderung sering terjadi di Indonesia dan menjadi salah satu perselisihan yang tak terelakkan saat ini. Sengketa semacam ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti batas-batas tanah yang tidak jelas, klaim kepemilikan yang bertabrakan, sengketa warisan, atau perubahan tata ruang untuk menghindari permasalahan seperti ini, perlu mengecek status kepemilikan properti yang akan kamu beli dari seseorang perantara maupun tanpa perantara. Cara umum yang dilakukan yaitu dokumen sertifikat tanah yang sah, di badan hukum serta keaslian kepemilikan sertifikat.

ABSTRACT

Land is a gift from God Almighty in the form of a natural resource that is essential for humans to meet their needs, both directly for life, such as for farming or for housing, as well as for carrying out their businesses such as for trade, industry, education, and the construction of other facilities and infrastructure. The Land Dispute Law, Regulation of the Head of the Indonesian National Land Agency No. 3 of 2011, explains that a land dispute is land whose ownership is disputed by two parties who wish to claim ownership of the land. Land disputes tend to occur frequently in Indonesia and are one of the most inevitable disputes today. Such disputes can arise for various reasons, such as unclear land boundaries, conflicting ownership claims, inheritance disputes, or changes in spatial planning. To avoid such problems, it is necessary to check the ownership status of the property you are planning to purchase, whether through an intermediary or without an intermediary. Common methods include obtaining a valid land certificate document from a legal entity, as well as the authenticity of the certificate ownership.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan manusia karena berfungsi sebagai penunjang utama kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya. Tanah dimanfaatkan tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal dan pertanian, tetapi juga untuk kegiatan perdagangan, industri, pendidikan, serta pembangunan sarana dan prasarana lainnya (Santoso, 1991). Bagi negara agraris seperti Indonesia, tanah menjadi tumpuan utama penghidupan sebagian besar masyarakat, khususnya yang bergerak di sektor pertanian dan perkebunan (Harsono, 2005).

Hubungan antara manusia dan tanah bersifat erat dan berkelanjutan, terutama dalam konteks Indonesia yang memiliki keberagaman suku, adat, dan budaya, sehingga penguasaan serta pemanfaatan tanah tidak dapat dilepaskan dari keberadaan masyarakat hukum adat. Setiap masyarakat adat memiliki aturan tersendiri yang mengatur hubungan antara manusia dan tanah guna menjaga keseimbangan dan kesejahteraan komunitasnya, yang dikenal sebagai hukum adat dan berkembang berdasarkan ikatan genealogis dan teritorial (Soekanto, 2012; Hadikusuma, 2003). Dalam kaitannya dengan penguasaan dan peralihan hak atas tanah, sistem hukum di Indonesia mengenal keberagaman sistem hukum waris, yaitu hukum waris Islam, hukum waris adat, dan hukum waris perdata. Menurut Ter Haar, hukum waris adat merupakan proses penerusan dan peralihan kekayaan, baik materiil maupun immateriil, dari satu generasi ke generasi berikutnya sesuai dengan nilai-nilai adat setempat (Pitlo, 1990; Ter Haar, 2005).

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh

yang dapat dimiliki oleh seseorang, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah. Hak milik tersebut dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain, baik melalui perbuatan hukum seperti jual beli maupun karena peristiwa hukum berupa pewarisan (Santoso, 2017).

Jual beli tanah menurut hukum adat dipahami sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti dilakukan di hadapan pejabat adat atau kepala desa agar diketahui oleh masyarakat, sedangkan tunai berarti pembayaran harga dan penyerahan tanah dilakukan secara bersamaan (Widjaja & Widjaja, 2007). Namun, dalam praktiknya, transaksi tanah adat yang tidak diikuti dengan pendaftaran dan sertifikasi tanah sering kali menimbulkan permasalahan hukum, termasuk sengketa tanah di kemudian hari. Oleh karena itu, pendaftaran tanah menjadi instrumen penting untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah (Harsono, 2005).

LANDASAN TEORI

Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan fenomena sosial yang dapat terjadi dalam berbagai hubungan hukum, baik antarindividu, antarkelompok, maupun antara badan hukum dan negara. Sengketa timbul ketika salah satu pihak merasa dirugikan akibat tindakan pihak lain, yang kemudian memunculkan konflik kepentingan (Winarta, 2011). Dalam hukum perdata, khususnya hukum perjanjian, sengketa umumnya terjadi akibat tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana telah disepakati. Hal ini sejalan dengan pendapat Nurnaningsih yang menyatakan bahwa sengketa muncul akibat pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian (Amriani, 2012), serta pandangan Takdir Rahmadi yang menegaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan antara harapan dan realitas menurut sudut pandang para pihak yang berselisih (Rahmadi, 2011).

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dapat melibatkan perseorangan, badan hukum, maupun lembaga negara, dengan objek sengketa berupa tanah milik perorangan, tanah negara, serta tanah adat atau ulayat (Limbong, 2011). Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, sengketa pertanahan diartikan sebagai perselisihan antarpihak yang tidak menimbulkan dampak sosial dan politik secara luas. Sengketa tanah umumnya disebabkan oleh ketidakjelasan status dan batas tanah, tumpang tindih penguasaan, serta perbedaan kepentingan, yang dalam praktiknya sering dipicu oleh pemalsuan dokumen, perubahan batas tanah secara sepihak, dan klaim kepemilikan yang saling bertentangan (Harsono, 2005).

Teori Perjanjian

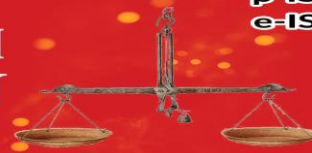
Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukum, yang dalam hukum perdata dinyatakan sah apabila memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal (Subekti, 1987). Namun, dalam hukum adat, keabsahan perjanjian tidak hanya ditentukan oleh aspek formal, melainkan juga harus selaras dengan norma dan nilai yang hidup dalam masyarakat. Menurut Herlien, perjanjian adat baru dianggap sah apabila mampu menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat adat, sehingga asas keseimbangan menjadi landasan utama dalam perjanjian adat, termasuk dalam transaksi jual beli tanah (Widjaja & Widjaja, 2007). Peralihan hak atas tanah melalui jual beli diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 26, yang pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah dengan mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat didaftarkan secara resmi (Santoso, 2017). Namun, dalam praktiknya, sebagian masyarakat masih melakukan jual beli tanah berdasarkan hukum adat, di mana pemindahan hak dilakukan secara terang dan tunai di hadapan kepala adat atau kepala desa.

Dalam hukum adat, setiap perbuatan hukum yang mengubah status hukum atas tanah harus dilakukan dengan sepengetahuan pimpinan persekutuan adat guna melindungi hak-hak anggota masyarakat lainnya, sehingga transaksi yang dilakukan tanpa sepengetahuan pimpinan adat dianggap tidak sah dan tidak memperoleh perlindungan hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari (Hadikusuma, 2003; Soekanto, 2012).

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris, yaitu pendekatan yang memandang hukum tidak hanya sebagai norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sebagai perilaku nyata yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Pendekatan ini digunakan untuk memahami



bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik sosial, khususnya yang berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat adat. Fokus penelitian ini ditekankan pada analisis normatif terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, dengan tetap mempertimbangkan fakta empiris yang terjadi di lapangan. Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan tujuan menghasilkan data deskriptif berupa informasi tertulis maupun lisan yang diperoleh dari perilaku dan praktik hukum yang dapat diamati.

Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian deskriptif kualitatif guna mendapatkan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Pendekatan Undang-Undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Tanah Jual Beli Tanah Adat Berdasarkan Hukum Adat Rejang Di Kabupaten Kepahiang

Dalam Undang-undang Sengketa Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 2011 dijelaskan, sengketa tanah adalah tanah yang kepemilikannya dipersoalkan oleh 2 pihak yang ingin mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Kasus sengketa tanah cenderung sering terjadi di Indonesia dan menjadi salah satu perselisihan yang tak terelakkan saat ini. Sengketa semacam ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti batas-batas tanah yang tidak jelas, klaim kepemilikan yang bertabrakan, sengketa warisan, atau perubahan tata ruang untuk menghindari permasalahan seperti ini, perlu mengecek status kepemilikan properti yang akan kamu beli dari seseorang perantara maupun tanpa perantara. Cara umum yang dilakukan yaitu dokumen sertifikat tanah yang sah, di badan hukum serta keaslian kepemilikan sertifikat.

Dasar hukum yang mengatur Sengketa tanah Sengketa pertanahan memiliki dasar hukum yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Di dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa: Kasus sengketa tanah mencakup sengketa, konflik, dan perkara yang berkaitan dengan tanah, yang diajukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau kantor pertanahan sesuai dengan kewenangannya. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal ini, sengketa pertanahan dapat dibagi menjadi 3 kategori berbeda, yaitu:

1. Sengketa pertanahan
Perselisihan atas tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak memiliki dampak yang luas.
2. Konflik pertanahan
Perselisihan atas tanah antara individu, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang cenderung atau telah berdampak luas.
3. Perkara pertanahan
Perselisihan atas tanah yang diselesaikan melalui lembaga peradilan. Penyebab Sengketa Tanah Ada berbagai faktor yang dapat menyebabkan sengketa tanah terjadi, di antaranya yaitu:
 - a. Tumpang Tindih Kepemilikan, tumpang tindih kepemilikan termasuk contoh sengketa tanah yang menyebabkan dua tau lebih individu atau kelompok mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama, yang dapat mengakibatkan konflik mengenai hak kepemilikan.
 - b. Ketidakjelasan Batas-Batas Lahan, perselisihan dapat muncul ketika tidak ada batas-batas fisik yang jelas atau ada ketidaksepahaman mengenai batas-batas lahan antara dua properti yang berdekatan.
 - c. Klaim Warisan Sengketa, dapat timbul dari pembagian tanah yang diwariskan dari orang tua atau kerabat yang meninggal, di mana ahli waris berselisih mengenai bagian masing-masing. Perubahan Tata Ruang Ketika pemerintah mengubah peruntukan suatu wilayah, hal ini bisa menimbulkan sengketa dengan pemilik tanah yang mungkin tidak setuju dengan perubahan tersebut.

Penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini membedakan kasus pertanahan ke dalam tiga kategori, yaitu sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa pertanahan merupakan perselisihan

tanah antara perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3. Konflik pertanahan adalah perselisihan tanah yang melibatkan individu, kelompok, atau lembaga yang berpotensi atau telah menimbulkan dampak luas, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4. Sementara itu, perkara pertanahan merupakan perselisihan tanah yang penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penyelesaian sengketa tanah di Desa Tebat Monok Kabupaten kepahiang dapat kita amati adalah dalam proses penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat desa Tebat Monok ialah diselesaikan secara kekeluargaan antara pemerintah setempat dan itu juga termasuk adat kebiasaan yang biasanya terdapat suatu perjanjian tertulis yang dimana termasuk kerana perdata. Berdasarkan hasil dan analisa yang penulis teliti penyelesaiannya yaitu: Musyawarah: Para pihak yang bersengketa melakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Mediasi jika musyawarah tidak berhasil, maka dapat dilakukan mediasi dengan bantuan pihak ketiga, seperti kepala desa atau tokoh masyarakat. Jika mediasi tidak berhasil, maka dapat dilakukan arbitrase dengan bantuan arbiter yang dipilih oleh para pihak. Dan Jika semua tahap di atas tidak berhasil, maka sengketa tanah dapat dibawa ke pengadilan akan tetapi masyarakat di Desa Tebat Monok memegang prinsip kekeluargaan yang kuat ,karena itu Masyarakat jarang membawa sengketa ke pengadilan.
2. Faktor penghambat dalam menyelesaikan sengketa tanah di Desa Tebat Monok Kabupaten Kepahiang telah efektif, terdapat beberapa keterbatasan, yaitu:kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya penyelesaian sengketa tanah secara adil dan bijaksana. Keterbatasan Sumber Daya, baik itu sumber daya manusia maupun sumber daya alam, dapat mempengaruhi efektifitas penyelesaian sengketa tanah di Desa Tebat Monok .yang dimana tokoh adat memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa tanah yang dimana memimpin musyawarah,menafsirkan hukum adat dan mengambil keputusan yang adil dan tidak berpihak di satu sisi.

Saran

1. Peningkatan Kesadaran Masyarakat: Peningkatan kesadaran masyarakat tentang pentingnya perlindungan hukum dalam jual beli tanah secara adat. Pengembangan Sumber Daya.Pengembangan sumber daya, baik itu sumber daya manusia maupun sumber daya alam, untuk meningkatkan efektifitas perlindungan hukum jual beli tanah secara adat. Pembentukan Peraturan Desa Pembentukan peraturan desa yang jelas dan tegas tentang jual beli tanah secara adat untuk memberikan perlindungan hukum yang memadai.
2. Pentingnya kesadaran Masyarakat terhadap peningkatan penyelesaian sengketa secara adil dan bijaksana, serta pengembangan sumber daya alam untuk meningkatkan efektifitas penyelesaian sengketa tanah,serta pembentukan peraturan desa yang jelas dan tegas tentang penyelesaian sengketa tanah untuk memberikan perlindungan hukum yang memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Pitlo. 1990. *Hukum Waris: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermedia.
- Boedi Harsono. 2005. *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*. Djembatan, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Widjaja. 2007. *Jual-Beli*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadikusuma dan Hilman. 2003. *Pengantar Ilmu Adat Indonesia* . Maju Mundur. Bandung.
- Hendra Winarta dan Dr. Frans. 2011. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Hlm. 5
- Murad dan Rusmadi. 1995. *Kajian Alternatif Penyelsaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. NTB: UPT Mataram University Press.
- Muhamad Yamin Lubis dan Abd, Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju, Bandung
- Nader L. 1978. *The Disputing Process Law in Ten Societies*. Terjemahan Harry. Colombia University Press, New York.
- Soekanto dan Soerjono. 2012. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Santoso. 1991. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Predana Media.
- Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermedia, Jakarta
- Urip Santoso. 2017. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.