



A Legal Review Of Land Sale And Purchase Agreements According To Rejang Customary Law In Pagar Jati Village, Central Bengkulu Regency

Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Rejang Di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah

Iki Putri ¹⁾; Ashibly ²⁾; Uswatun Hasanah ³⁾
^{1,2,3)} **Universitas Prof. DR. Hazairin, SH**
Email: ¹⁾ ikiputri993@gmail.com

ARTICLE HISTORY

*Received [20 April 2026]
Revised [04 Oktober 2026]
Accepted [07 Oktober 2026]*

KEYWORDS

*Land Sale and Purchase
Agreement, Rejang Customary
Law.*

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



ABSTRAK

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat, baik dari segi ekonomi maupun sosial. Dalam masyarakat adat, peralihan hak atas tanah, termasuk melalui jual beli, sering kali diatur berdasarkan ketentuan hukum adat yang berlaku. Masyarakat adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah masih mempertahankan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan aturan dan tata cara adat yang diwariskan secara turun-temurun serta melibatkan tokoh adat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, serta mengetahui faktor penyebab masyarakat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah melakukan jual beli tanah secara adat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang mengkaji perjanjian jual beli tanah berdasarkan hukum adat Rejang di Desa Pagar Jati, Kabupaten Bengkulu Tengah. Hasil Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati masih banyak dilakukan melalui kesepakatan antara penjual dan pembeli serta disaksikan oleh Kepala Adat, Kepala Desa, dan Sekretaris Desa, dengan bukti berupa surat pernyataan jual beli yang dilengkapi denah tanah dan ditandatangani para pihak serta saksi. Dalam hukum adat, jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi prinsip terang dan tunai, yaitu dilakukan secara terbuka dan pembayaran dilakukan secara langsung. Namun praktik ini belum memberikan kepastian hukum yang kuat seperti jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Adapun faktor yang mendorong masyarakat melakukan jual beli tanah secara adat antara lain kurangnya pemahaman mengenai hukum pertanahan, pengaruh budaya dan kebiasaan yang telah lama berlangsung, adanya kepercayaan dan hubungan kekeluargaan, proses yang lebih cepat dan biaya yang lebih rendah, serta masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

ABSTRACT

Land has an important position in people's lives, both economically and socially. In customary law communities, the transfer of land rights, including through sale and purchase, is often regulated based on applicable customary law provisions. The Rejang customary community in Pagar Jati Village, Central Bengkulu Regency, still maintains the implementation of land sale and purchase agreements based on customary rules and procedures that have been passed down from generation to generation and involve customary leaders. Therefore, this study aims to determine and analyze the implementation of land sale and purchase agreements according to Rejang customary law in Pagar Jati Village, Central Bengkulu Regency. This study also aims to identify and analyze the factors that cause people in Pagar Jati Village, Central Bengkulu Regency, to conduct land sale and purchase transactions based on customary practices. This research uses an empirical research method that examines land sale and purchase agreements based on Rejang customary law in Pagar Jati Village, Central Bengkulu Regency. The results show that the implementation of customary land sale and purchase agreements in Pagar Jati Village is still widely carried out through agreements between the seller and the buyer and witnessed by the Customary Leader, the Village Head, and the Village Secretary, with proof in the form of a written statement of land sale and purchase accompanied by a land sketch and signed by the parties and witnesses. In customary law, a land sale and purchase is considered valid if it fulfills the principles of "terang" and "tunai," meaning that the transaction is conducted openly and the payment is made directly. However, this practice does not provide strong legal certainty compared to land sale and purchase conducted before a Land Deed Official (PPAT). The factors that encourage the community to conduct land transactions based on customary law include a lack of understanding of land law, the influence of long-standing cultural traditions, trust and kinship relationships between the parties, a faster process with relatively lower costs, and the low level of public legal awareness regarding the importance of legal certainty in land ownership.

PENDAHULUAN

Sebagai negara yang berdaulat, Indonesia memiliki tradisi budaya dan terdapat kebiasaan yang beraneka ragam sesuai dengan banyaknya suku yang menempati wilayah nusantara. Tetapi atas dasar sejarah pengalaman yang sama yang dirasakan dalam masa lalu yang membuat suku adat dari berbagai macam pulau tersebut menyatu menjadi negara kesatuan Indonesia. Karena hal ini maka sudah pasti Indonesia memiliki berbagai macam keragaman adat di setiap masing-masing daerah. Dalam setiap adat istiadat dari daerahpastilah memiliki aturan masing masing untuk menjaga kesejahteraan masyarakat adatnya, aturan ini biasa kita sebut dengan Hukum Adat.

Hukum adat sendiri adalah salah satu sumber Hukum Indonesia yang diakui oleh bangsa dan negara yang merupakan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat. Hukum Adat adalah keseluruhan peraturan yang menjelma dalam keputusan-keputusan dari kepala-kepala adat dan berlaku secara spontan dalam masyarakat. Hukum Adat adalah keseluruhan tingkah laku masyarakat yang berlaku dan mempunyai sanksi dan belum di kodifikasi (Prof. Mr. Cornellis VanVollen Hoven). Dalam Hukum Adat kedudukan tanah sangatlah penting , ada dua hal yang membuat tanah tersebut sangatlah penting yaitu : Pertama karena sifatnya yakni merupakan satu satunya benda kekayaan yang meski mengalami keadaan bagaimanapun juga, masih bersifat tetap. Kedua karena fakta yaitu karena tanah tersebut tempat tinggal persekutuan.

Dasar berlakunya hukum adat sendiri tercantum dalam pasal 18 b ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi: Negara mengakui serta menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan berlakunya Hukum Adat tersebut maka tentu saja banyak sekali masyarakat Indonesia terutama dalam masyarakat pedalaman masih menggunakan Hukum Adat di daerah tempat tinggalnya sebagai aturan pedoman dalam kehidupan sehari-hari, salah satunya antara lain pelaksanaan jual beli dengan cara tukar menukar atau biasa disebut dengan barter dengan menukar hasil dari tanah seperti sayuran ataupun buahan, adapula pelaksanaan jual beli tanah yang masih tanpa menggunakan sertifikat sebagai tanda bukti, dan hanya menggunakan surat keterangan tanah yang di berikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa sebagai tanda kepemilikan tanah tersebut.

Hierarki hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain adalah 1) Hak Bangsa atas tanah.; 2) Hak Penguasaan atas tanah oleh Negara.; 3) Hak Komunal (Marga); 4) Hak Perorangan. Dalam Hukum Adat dikenal juga Hak Perorangan sebagai salah satu hak yang diatur dalam Hukum Adat.

Hierarki hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional menunjukkan adanya susunan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berlapis, mulai dari Hak Bangsa atas tanah sebagai hak tertinggi yang bersifat kolektif, Hak Penguasaan oleh Negara sebagai kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah, Hak Komunal (Marga) yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat, hingga Hak Perorangan yang diberikan kepada individu untuk menguasai dan menggunakan tanah tertentu. Maka galam Hukum Adat, hak perorangan juga diakui sebagai bagian dari sistem penguasaan tanah, yang lahir dari hubungan nyata seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Dengan demikian, baik dalam Hukum Tanah Nasional maupun Hukum Adat, pengaturan hak atas tanah mencerminkan keseimbangan antara kepentingan umum, kepentingan masyarakat adat, dan kepentingan individu.

Hak perseorangan sendiri merupakan Hak Milik atas tanah dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu, pengertiannya adalah bahwa warga yang mendiami tanah itu berhak sepenuhnya tetapi dengan ketentuan wajib dihormati, yakni Hak ulayat desa (Tanah Marga), Kepentingan-kepentingan orang lain yang memiliki tanah dan Peraturan-peraturan adat seperti kewajiban memberi izin ternak orang lain masuk dalam tanah pertaniannya selama tanah itu tidak di pagari.

Jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Dengan tunai dimaksud bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa tanah dibayar secara kontan, atau harus dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual-beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat, seperti kesepakatan para pihak, asas terang, tunai, dan riil, serta disaksikan oleh tokoh adat atau masyarakat setempat. Perjanjian tersebut dianggap sah menurut hukum adat apabila telah memenuhi ketentuan adat yang berlaku, meskipun tidak selalu dituangkan dalam bentuk akta tertulis sebagaimana yang dipersyaratkan dalam hukum positif. Pada dasarnya perjanjian jual beli tanah menurut ketentuan aturan hukum yang beraku di Indonesia yang berkaitan dengan tanah adalah hukum agraria nasional dan hukum nasional ini juga tetap tudnduk pada hukum adat yang ada sepanjang hukum adat



tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku pada umumnya dan tidak sama dengan ketentuan jual beli yang terjadi menurut ketentuan hukum perdata, dimana peralihan suatu hak yang dilakukan masih di perlukan adanya perbuatan hukum lainnya. yang berupa penyerahan barang secara (levering).

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam pasal 16 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan hukum, sedangkan terpenuh maksud nya hak milik memberi wewenang kepada sang pemilik tanah dalam hal peruntukannya tidak terbatas. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), karena akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk kepentingan pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Namun, jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya.

Dalam kenyataannya masih sering terjadi jual-beli tanah oleh masyarakat desa tanpa menggunakan sertifikat sebagai alat bukti dan hanya menggunakan hukum adat yang berlaku di daerah tersebut. Seperti halnya pada masyarakat rejang desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu tengah, masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yaitu dengan sistem hukum adat yaitu cukup dilakukan dihadapan Kepala Desa atau dihadapan Tokoh Masyarakat Desa. Dalam praktik, tanda bukti peralihan hak atas tanah hanya berupa kuitansi tanda pembayaran atau kertas pernyataan yang di tanda tangani diatas materai.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan kultural yang sangat tinggi. Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset atau benda ekonomi, tetapi juga memiliki makna simbolik yang berkaitan dengan identitas, warisan leluhur, serta keberlangsungan hidup suatu komunitas. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah menjadi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh masyarakat.

Secara yuridis, pengaturan tentang tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960 yang menegaskan bahwa hukum agraria nasional didasarkan pada hukum adat. Hal ini menunjukkan bahwa negara mengakui eksistensi hukum adat sebagai bagian penting dalam sistem hukum nasional. Namun demikian, dalam praktiknya sering terjadi perbedaan antara ketentuan hukum adat dengan hukum positif, khususnya dalam hal perjanjian jual beli tanah.

Dalam hukum positif, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan pertanahan lainnya, seperti keharusan adanya akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta kekuatan pembuktian yang sah di mata hukum. Namun, di sisi lain, masyarakat adat seringkali tidak sepenuhnya mengikuti prosedur tersebut karena masih berpegang pada nilai-nilai tradisional yang telah diwariskan secara turun-temurun,

Salah satu contoh nyata dapat ditemukan pada masyarakat adat Rejang di Kabupaten Bengkulu Tengah, khususnya di Desa Pagar Jati. Dalam kehidupan masyarakat Rejang, hukum adat masih memiliki peranan penting dalam mengatur berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam transaksi jual beli tanah. Praktik jual beli tanah dalam hukum adat Rejang umumnya dilakukan secara sederhana, yaitu melalui kesepakatan lisan antara para pihak, disaksikan oleh tokoh adat, serta didasarkan pada kepercayaan dan norma sosial yang berlaku di masyarakat. Mekanisme tersebut menunjukkan adanya sistem hukum yang hidup (living law) dalam masyarakat. Namun, praktik ini juga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika terjadi sengketa di kemudian hari. Ketidadaan bukti tertulis yang kuat seringkali menyulitkan proses pembuktian di pengadilan. Selain itu, perbedaan persepsi antara hukum adat dan hukum nasional juga dapat menimbulkan konflik kepentingan, terutama terkait pengakuan hak atas tanah.

Di era modern dan perkembangan globalisasi saat ini, kebutuhan akan kepastian hukum semakin meningkat. Banyak masyarakat mulai menyadari pentingnya legalitas formal dalam setiap transaksi, termasuk jual beli tanah. Akan tetapi, pergeseran ini tidak serta-merta menghilangkan praktik hukum adat yang sudah mengakar kuat dalam kehidupan masyarakat. Kondisi ini menciptakan suatu dinamika antara mempertahankan tradisi dan menyesuaikan diri dengan sistem hukum nasional. Lebih lanjut, keberadaan hukum adat seperti hukum adat Rejang juga memiliki nilai strategis dalam menjaga kearifan

lokal dan identitas budaya masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk tidak hanya melihat hukum adat sebagai praktik tradisional semata, tetapi juga sebagai sistem hukum yang memiliki legitimasi sosial. Tantangannya adalah bagaimana mengharmonisasikan antara hukum adat dan hukum nasional agar dapat berjalan secara seimbang tanpa menghilangkan nilai-nilai yang terkandung di dalamnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa praktik perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang merupakan fenomena hukum yang menarik untuk dikaji, terutama dalam perspektif tinjauan hukum nasional. Penelitian ini menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana praktik tersebut sesuai atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum adat, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam merumuskan kebijakan yang lebih adaptif terhadap keberagaman sistem hukum di Indonesia. Berdasarkan latar belakang dan masalah-masalah di atas maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah. Novelty dari penelitian ini terletak pada kajian yang mengkaji secara khusus praktik perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah dalam perspektif hukum nasional, terutama di tengah masih kuatnya praktik hukum adat yang dilakukan tanpa sertifikat dan tanpa akta PPAT.

Kebaruan penelitian ini adalah fokus pada hukum adat Rejang yang masih hidup (*living law*) dalam praktik jual beli tanah yang belum banyak dikaji secara spesifik dalam literatur hukum agraria nasional. Kemudian analisis kesenjangan antara hukum adat dan hukum positif, khususnya terkait sahnyanya jual beli tanah yang hanya berdasarkan kesepakatan lisan, saksi adat, dan tanda bukti sederhana seperti kwitansi. Kemudian pengkajian dinamika sosial masyarakat pedesaan yang masih mempertahankan sistem “terang dan tunai” tanpa sertifikat, meskipun hukum nasional mensyaratkan akta PPAT serta pendekatan integratif antara hukum adat dan hukum nasional, untuk melihat kemungkinan harmonisasi kedua sistem hukum dalam memberikan kepastian hukum.

Fenomena yang muncul dalam penelitian ini adalah masih kuatnya praktik jual beli tanah secara adat di masyarakat Desa Pagar Jati, Kabupaten Bengkulu Tengah, meskipun telah ada aturan hukum nasional yang mengatur secara formal. Fenomena tersebut meliputi masih digunakannya sistem jual beli tanah secara adat tanpa sertifikat dan tanpa akta PPAT, hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau surat sederhana. Peran tokoh adat dan kepala desa yang masih dominan dalam proses jual beli tanah sebagai saksi sekaligus penguat keabsahan transaksi. Terjadinya potensi konflik dan sengketa tanah, akibat lemahnya bukti kepemilikan secara formal dalam sistem hukum nasional. Adanya dualisme hukum antara hukum adat yang bersifat komunal-tradisional dengan hukum nasional yang bersifat formal-administratif, serta masyarakat masih lebih percaya pada hukum adat, karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan sesuai dengan nilai sosial yang berlaku di lingkungan mereka. Dengan demikian, penelitian ini memiliki kebaruan pada kajian spesifik hukum adat Rejang dalam praktik jual beli tanah serta menyoroti fenomena nyata berupa masih kuatnya keberlakuan hukum adat di tengah dominasi hukum nasional. Hal ini menunjukkan adanya dinamika dan tantangan dalam mewujudkan kepastian hukum tanah di Indonesia yang beragam secara sosial dan budaya.

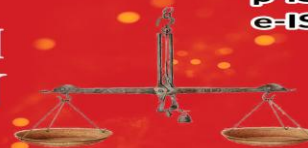
LANDASAN TEORI

Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat, baik dalam lingkup sederhana maupun dalam kegiatan ekonomi yang lebih kompleks. Secara yuridis, pengertian jual beli dapat merujuk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian, jual beli merupakan perjanjian timbal balik (*bilateral*), karena kedua belah pihak sama-sama memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

Ketentuan Aturan Hukum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Adat

Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia. Khususnya masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Di dalam tulisan pernyataan itulah yang mewujudkan kehendak orang dan



oleh sebab niat orang tidak dapat diraba atau dilihat maka terikatnya seseorang kepada pernyataan tersebut sebagai perwujudan dari niatnya. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka didalam undang-undang diakui adanya keadaan mengikat, baik menurut peraturan yang tertulis, maupun menurut peraturan yang tidak tertulis atau adat. Meskipun menurut teori, suatu perjanjian, atas dasar kata sepakat, terjadinya oleh karena adanya niat dari orang-orang yang bersangkutan akan tetapi secara praktis yang merupakan pegangan ialah pernyataan niat tersebut. Dari pernyataan niat yang timbal balik tersebut, maka terjadilah suatu perjanjian dan dari perjanjian itu keluarlah hak dan kewajiban kedua belah pihak atau salah satu pihak diantaranya. Jual beli tanah berdasarkan Hukum Adat dalam praktek sehari-hari masih banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat di Indonesia. Khususnya masyarakat yang keadaan ekonominya lemah dan tingkat pendidikannya masih rendah. Hal ini disebabkan masih adanya pengaruh Hukum Adat yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah adalah sah apabila telah terpenuhi syarat “terang dan tunai”.

Di dalam Hukum Adat ada sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah, pada umumnya dikenal atau lazim dinamakan “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar dari pembeli kepada penjual).

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, maka dibuatlah surat jual beli tanah yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa, yang fungsinya untuk menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga sebagai wakil dari Warga Desa tersebut. Akan tetapi keikutsertaan Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa tersebut bukan merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi.

Hukum Adat tidak mengenal ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata. Hukum Adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum (*recht potitie*) dari suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum itu dilakukan secara terang dan tunai.

Jadi, kesimpulannya bahwa jual beli tanah berdasarkan hukum adat masih banyak dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama pada kelompok masyarakat dengan kondisi ekonomi dan tingkat pendidikan yang relatif rendah. Dalam hukum adat, keabsahan jual beli tanah ditentukan oleh terpenuhinya asas “terang dan tunai”, yaitu dilakukan secara terbuka di hadapan kepala adat atau kepala desa serta disertai pembayaran yang dianggap lunas pada saat itu juga.

Meskipun secara teori perjanjian lahir dari kesepakatan para pihak, dalam praktiknya yang menjadi pegangan adalah pernyataan kehendak yang diwujudkan secara nyata melalui tindakan hukum tersebut. Hukum adat juga mengenal sistem “jual lepas”, di mana peralihan hak atas tanah terjadi secara langsung bersamaan dengan pembayaran harga, sehingga hak dan kewajiban para pihak timbul dari perbuatan hukum tersebut. Selain itu, meskipun sering dibuat surat jual beli yang disaksikan oleh kepala desa atau perangkat desa sebagai bukti, kehadiran mereka bukanlah syarat mutlak sahnya transaksi. Hal ini menunjukkan bahwa hukum adat tidak sepenuhnya bergantung pada ketentuan tertulis seperti dalam KUHPerdata, melainkan lebih menekankan pada kenyataan sosial dan pelaksanaan yang nyata, selama dilakukan secara terang dan tunai

Pengertian Jual Beli Tanah Secara Adat

Jual beli tanah secara adat merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh anggota masyarakat adat dalam rangka peralihan hak atas tanah berdasarkan norma, kebiasaan, dan sistem nilai yang hidup dalam masyarakat tersebut. Berbeda dengan hukum positif yang menekankan aspek formal dan administratif, jual beli tanah secara adat lebih menitikberatkan pada kesepakatan, kepercayaan, dan pengakuan sosial dari masyarakat setempat. Hukum adat adalah hukum yang hidup dalam masyarakat dan mencerminkan nilai-nilai serta kebiasaan yang berkembang secara turun-temurun. Dalam konteks jual beli tanah, hukum adat mengatur tata cara peralihan hak yang tidak selalu tertulis, tetapi diakui dan dipatuhi oleh masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa keabsahan suatu transaksi tidak hanya ditentukan oleh dokumen tertulis, tetapi juga oleh legitimasi sosial. Selanjutnya, hukum adat memiliki sifat konkret dan nyata, artinya setiap perbuatan hukum, termasuk jual beli tanah, harus dilakukan secara terang (diketahui umum) dan tunai (diselesaikan saat itu juga). Prinsip “terang dan tunai” ini menjadi ciri khas utama dalam jual beli tanah menurut hukum adat. “Terang” berarti transaksi dilakukan di hadapan kepala adat atau tokoh masyarakat, sedangkan “tunai” berarti pembayaran dilakukan secara langsung pada saat perjanjian berlangsung.

Hak Dan Kewajiban Dalam Jual Beli Tanah Secara Adat

Hak adalah kewenangan atau keistimewaan yang diberikan kepada seseorang atau kelompok untuk melakukan sesuatu atau memperoleh sesuatu. Dalam konteks hukum, hak dapat diartikan sebagai klaim atau tuntutan yang diakui oleh hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, atau untuk memperoleh sesuatu. Hak juga dapat dibedakan antara hak perdata (hak yang dapat dipertahankan di pengadilan) dan hak alamiah (hak yang diyakini sebagai hak dasar yang dimiliki setiap individu). Kewajiban adalah tanggung jawab atau tugas yang harus dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok. Dalam konteks hukum, kewajiban adalah suatu tindakan atau kewenangan yang diamanatkan oleh hukum dan diharapkan untuk dilakukan atau dihindari oleh individu atau pihak tertentu. Kewajiban dapat bersifat hukum, kontraktual, moral, atau sosial, dan tidak memenuhi kewajiban tersebut dapat berakibat pada sanksi atau tanggung jawab hukum. Pemahaman yang baik mengenai kewajiban adalah kunci untuk membangun tatanan hukum dan sosial yang berfungsi dengan baik.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai perilaku nyata dalam masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang dalam praktik di masyarakat Desa Pagar Jati, Kabupaten Bengkulu Tengah.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif ini didukung oleh data empiris, yang diperoleh melalui penelitian lapangan guna mengetahui praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat Rejang di Desa Pagar Jati, Kabupaten Bengkulu Tengah. Data empiris tersebut digunakan sebagai bahan pendukung untuk memperkuat analisis yuridis terhadap penerapan hukum adat dalam praktik masyarakat.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari masyarakat dan pihak-pihak terkait melalui wawancara dan observasi mengenai praktik jual beli tanah adat di Desa Pagar Jati, Kabupaten Bengkulu Tengah. Data sekunder diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, seperti peraturan perundang undangan, literatur hukum, hasil penelitian, serta dokumen yang berkaitan dengan hukum adat Rejang. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat Desa Pagar Jati yang terlibat atau mengetahui praktik jual beli tanah adat, termasuk tokoh adat, aparat desa, serta pihak-pihak yang pernah melakukan perjanjian jual beli tanah. Sampel penelitian ditentukan dengan teknik purposive sampling, yaitu memilih responden yang dianggap mengetahui dan memahami permasalahan penelitian. Sampel meliputi tokoh adat Rejang, aparat desa, dan masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah adat

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Desa Pagar Jati merupakan salah satu desa yang berada di Kabupaten Bengkulu Tengah dan mayoritas penduduknya merupakan masyarakat adat Rejang. Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat masih memegang teguh nilai-nilai adat, termasuk dalam hal penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Sebagian besar tanah di desa ini merupakan tanah warisan turun-temurun dan belum seluruhnya memiliki sertifikat hak milik. Praktik jual beli tanah masih banyak dilakukan berdasarkan ketentuan hukum adat dengan melibatkan Kepala Desa atau tokoh adat sebagai saksi.

Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Adat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah

Penggunaan aturan hukum adat yang berlaku masih jelas terlihat pada masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah. Hal ini dapat terlihat dari cara hidup masyarakatnya di mana kerap melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan. Di bawah tangan ini dapat diartikan berupa suatu perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat, di mana tindakan tersebut dilaksanakan dengan memindahkan hak dengan melakukan pembayaran baik tunai atau sebagian atas kata sepakat oleh para pihak penjual dan pihak pembeli yang dihadiri oleh Kepala Adat, Kepala Desa dan Sekretaris Desa dengan. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Hamka, sebab masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah ini masih memilih melakukan jual beli secara adat, sebab proses jual



belinya yang cepat, mudah serta biayanya sedikit. Sejatinya beliau telah menyarankan kepada masyarakat, untuk sebaiknya praktek jual beli tanah dilaksanakan sesuai dengan aturan yang ada yaitu di PPAT. Akan tetapi, masyarakat masih memilih jual beli tanah secara adat.

Meskipun jenis transaksi yang dilakukan melalui kepala desa adalah untuk memastikan bahwa jual beli tanah terjadi pada saat terjadi perjanjian jual beli, namun setiap pembeli, penjual, kepala desa dan saksi ikut serta dalam proses ini jual beli tanah tersebut. Ada dua alat bukti sebagai bukti jual beli tanah, yang pertama adalah surat pernyataan jual beli tanah dan yang kedua adalah denah tanah yang akan dijual. Kemudian pada dua lembar tersebut ditandatangani oleh kepala desa, pembeli dan penjual, serta saksi dari desa dan tetangga sekitar tanah yang akan dijual dengan dibubuhi stempel desa.³⁴ Hal tersebut mengindikasikan bahwa masyarakat masih lebih memilih melaksanakan jual beli tanah secara adat meskipun banyak yang paham tentang jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT/Notaris. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Kadirman, sebab masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah melakukan jual beli tanah berdasarkan hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut "jual beli tanah" itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Maka jual beli tanah menurut pengertian hukum adat ini pengaturannya termasuk hukum tanah.

Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, maka dibuatlah surat jual beli tanah yang ditanda tangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris Desa, yang fungsinya untuk menjamin kebenaran tentang status tanah, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku dan juga sebagai wakil dari warga desa tersebut. Akan tetapi kikutsertaan Kepala Adat, Kepala Desa dan Sekretaris Desa tersebut bukan merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi.

Hukum adat tidak mengenal ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota. Hukum adat pada dasarnya setiap perbuatan yang mengakibatkan perubahan posisi hukum (*recht potitie*) dari suatu hal hanya akan mendapatkan perlindungan hukum, jika perbuatan hukum itu sah, dimana perbuatan hukum itu dilakukan secara terang dan tunai.

Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual yang dikatakan "tunai", mengandung dua kemungkinan yakni dibayar seluruhnya pada saat terjadinya jual beli atau atau, baru dibayar sebagian (belum lunas). Pembayaran sebagian tersebut biasanya karena tanah yang bersangkutan secara fisik masih dikuasai oleh pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli. Meskipun demikian, jual beli dinyatakan telah selesai dan sah, apabila sudah memenuhi penyerahan secara yuridis, dan telah dibayar sebagian. Ini berarti bahwa penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menyusul kemudian, maka ini adalah masalah hutang piutang, dan termasuk dalam aturan hukum mengenai hutang piutang, karenanya tidak dapat dituntut atas dasar jual beli tanah, karena jual beli (peralihan hak atas tanah) dinyatakan telah selesai, selain itu, apabila ada sisa harga yang belum dibayar atau penyerahan fisik tanah belum dilakukan, juga harus disebutkan secara tegas dalam akta jual beli tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah merupakan perjanjian sah, akan tetapi untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah akan mengalami kesulitan. Oleh karenanya diwajibkan setiap orang untuk melakukan jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan agar tujuan dilakukannya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran jual belinya pada Kantor Pertanahanya dapat terlaksana. "Jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran jumlah uang pada saat itu dan kemudian."

Jual beli hak milik atas tanah berdasarkan hukum adat dalam praktek sehari-hari adalah sah apabila telah terpenuhi syarat terang dan tunai. Artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa dan dilakukan secara serentak bersamaan dengan pembayaran harga jual belinya. Berdasarkan, surat jual beli tanah yang telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat atau Kepala Desa dan Sekretaris Desa (lazimnya disebut akta dibawah tangan). Kehadiran pejabat atau perangkat desa/kelurahan tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli serta telah selesai pula peralihan hak tersebut. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Peni Salika di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, bahwa surat jual beli berfungsi untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai dengan hukum dan disaksikannya jual beli tanah oleh Kepala Adat atau Kepala Desa dan Sekretaris Desa sebagai wakil dari warga desa tersebut.

Jual beli tanah berdasarkan hukum adat meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Kesesuaian harga dan barang
- b. Pembayaran dan penyerahan dilakukan secara serentak
- c. Dibuat secara tertulis (surat jual beli tanah) maupun secara lisan
- d. Dilakukan dihadapan Kepala Adat, Kepala Desa dan Sekretaris Desa sebagai saksi-saksi atas peristiwa tersebut.

Pengertian tersebut diatas, telah mencakup seluruh pengertian mengenai pelaksanaan jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Menurut penulis adalah tidak jauh berbeda pengertian tersebut diatas dengan pengertian dimaksud didalam ketentuan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian serta berlaku sebagai undang-undang apabila telah tercapai kata sepakat diantara para pihak. Pemberian kebebasan kepada para pihak tersebut melalui kebebasan berkontrak untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian yang mengikat diantara para pihak tersebut, tidak boleh menciptakan suatu ketidakadilan yang dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihak, khususnya pembeli.

Dimana di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ketentuan tentang pembeli yang beritikad baik terdapat pada pasal 1338 ayat (3) yang menyebutkan: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bertujuan untuk mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan hukum serta untuk memberikan landasan perlindungan hukum atas suatu perbuatan jual beli bagi pembeli yang beritikad baik.

Pembeli yang beritikad baik, maka ia harus dilindungi oleh hukum. Itikad baik dapat pula dilihat dari kenyataan dalam peristiwa hukum tersebut seperti betul-betul, jual beli dilaksanakan dengan terang dan disaksikan oleh kepala adat. maka terhadap setiap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak terakhir apabila perjanjian jual beli dilakukan berdasarkan hukum adat, dan selama jual beli tersebut diakui oleh pihak-pihak yang melakukannya, maka telah dilindungi oleh ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia juga memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik atas setiap transaksi jual beli yang dilakukan berdasarkan hukum adat.

Dari beberapa hasil wawancara di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah di Desa Pagar Jati masih banyak dilakukan berdasarkan hukum adat melalui perjanjian di bawah tangan, dengan melibatkan Kepala Adat, Kepala Desa, dan saksi. Masyarakat memilih cara ini karena lebih cepat, mudah, dan murah, meskipun telah disarankan untuk melalui prosedur resmi seperti PPAT. Dalam hukum adat, jual beli dianggap sah jika dilakukan secara terang dan tunai, disertai kesepakatan para pihak, serta dibuktikan dengan surat jual beli dan saksi. Namun, meskipun sah menurut adat, praktik ini memiliki kelemahan dalam hal kepastian hukum, terutama untuk pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah. Oleh karena itu, jual beli melalui PPAT tetap diperlukan untuk memperoleh legalitas yang lebih kuat. Meski demikian, pembeli yang beritikad baik tetap mendapatkan perlindungan hukum selama transaksi dilakukan secara sah dan diakui oleh para pihak.

Faktor Apa Yang Mendorong Masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah Melakukan Jual Beli Tanah Secara Adat

Jual beli tanah yang dilaksanakan masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah yang menganut hukum adat pada saat sekarang ini membuktikan belum dipenuhinya penegakan Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1950 dan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada hal bagi pemegang tanah guna mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum, seseorang harus mengikuti ketentuan hukum tersebut. Faktor Penyebab masyarakat di desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah tidak mentaati undang-undang dan masih melakukan jual beli tanah secara adat, yakni:

1. Dilihat Dari Sarana dan Prasarana

Proses penegakan hukum bisa terlaksana dengan baik apabila adanya dukungan baik itu sarana serta fasilitas yang memadai. Adapun yang dimaksud dengan sarana serta fasilitas, diantaranya, sumber daya manusia, organisasi yang baik, peralatan yang mumpuni, dan sumber dana yang cukup, tujuan dari penegakan hukum itu sendiri ialah guna tercapainya kedamaian di masyarakat yang berasal dari masyarakat itu sendiri. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Hamka mengenai sarana serta prasarana, masih kurangnya pemahaman dari masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah mengenai peralihan hak, tetapi sosialisasi kepada penduduk desa mengenai hal tersebut masih sangat kurang, seperti pada pihak BPN, di mana himbauan yang diberikan banyak melalui media sosial saja, di mana seperti kita ketahui bersama hal tersebut bukan merupakan cara yang efektif sebab adanya keterbatasan dari masyarakat desa tentang teknologi yang menyebabkan tidak sampainya jangkauan sosialisasi tersebut, serta belum adanya dari pihak terkait untuk memberikan secara langsung sosialisasi penyuluhan ke Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu



Tengah. Berdasarkan pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa penegakan hukum dapat berjalan dengan baik jika didukung oleh sarana dan fasilitas yang memadai, seperti sumber daya manusia, organisasi yang efektif, peralatan, dan pendanaan, dengan tujuan akhir menciptakan kedamaian dalam masyarakat. Namun, di Desa Pagar Jati, Bengkulu Tengah, masih terdapat kendala berupa rendahnya pemahaman masyarakat tentang peralihan hak. Hal ini disebabkan kurangnya sosialisasi yang efektif dari pihak terkait, yang selama ini lebih banyak dilakukan melalui media sosial, sehingga tidak menjangkau masyarakat desa secara optimal karena keterbatasan akses dan pemahaman teknologi.

2. Faktor Budaya

Faktor budaya yang telah dijalankan sejak lama oleh masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah beransur-ansur menjadi budaya atau kebiasaan. Ini dapat disimpulkan dari pada hasil secara langsung bersama Kepala Desa dan Ketua Adat dan juga masyarakat setempat.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Hamka, jual beli tanah secara adat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah dilaksanakan karena rasa amanah atau persaudaraan sesama manusia. Perjanjian jual beli masyarakat yang sangat mudah ini mengakibatkan jual beli hak tanah berlaku, dan pembeli boleh mengawal tanah tersebut. Dari hasil wawancara di atas, maka disimpulkan bahwa budaya yang telah lama berkembang di Desa Pagar Jati, Bengkulu Tengah, menjadikan praktik jual beli tanah secara adat sebagai kebiasaan. Hal ini didasarkan pada rasa kepercayaan dan persaudaraan antar masyarakat, sehingga proses jual beli dilakukan secara sederhana tanpa banyak prosedur, dan pembeli langsung dapat menguasai tanah tersebut.

3. Faktor Kepercayaan dan Keluarga

Penduduk berbuat demikian, karena tanah yang menjadi tempat jual beli itu dijual kepada keluarga sendiri atau orang yang masih rapat dengan penjual. Dan rata-rata penduduk setempat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah masih ada ikatan keluarga. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Peni Salika, dalam jual beli tanah dengan perjanjian akta jual beli di lingkungan keluarga atau faktor kepercayaan masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, dilakukan dengan tujuan agar menghindari konflik di kemudian hari, dan tetap dilaksanakan di hadapan Kepala Desa agar menjadi bukti kuat jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Dari hasil wawancara di atas, maka disimpulkan bahwa masyarakat Desa Pagar Jati umumnya melakukan jual beli tanah dalam lingkup keluarga atau kerabat karena masih kuatnya ikatan kekerabatan. Praktik ini didasarkan pada kepercayaan, namun tetap dilakukan di hadapan Kepala Desa dan menggunakan akta jual beli untuk menghindari konflik serta sebagai bukti yang sah jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

4. Faktor Proses Cepat dan Biaya Rendah

Faktor biaya juga menjadi faktor yang paling memberi dampak. Jika jual beli dilaksanakan dihadapan Kepala Desa secara sukarela atau tidak ada patokan harga tanah yang pasti di desa. Menurut hasil wawancara dengan Ibu Maya Hartika, jual beli tanah secara adat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah melalui Ketua Adat dan disaksikan oleh perangkat desa, tidak terlalu susah, baik dari segi administrasinya, maupun biaya pengurusannya. Semua perjanjian jual beli tanah dilakukan secara cepat. Dan yang terpenting disini sudah ada kesepakatan awal antara pembeli dan penjual. Menurut hasil wawancara dengan Ibu Inarmi, dalam jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah semua berjalan dengan baik dan proses cepat serta tidak biaya rendah. Sebab, baik Kepala Desa, Ketua Adat, mereka melakukan hal jual beli secara adat, tidak banyak aturan, yang terpenting disini, ada kesepakatan awal dari penjual. Jadi, ketika kami melakukan perjanjian jual beli tanah, perangkat desa dan Ketua Adat sudah memahami apa maksud dan tujuan kami dalam melakukan transaksi jual beli tanah. Maka semua proses selalu berjalan lancar dan tidak ada hambatan dalam pelaksanaannya. Lain halnya kalau melalui prosedur PPATK atau BPN, semua melalui seleksi hukum yang ketat dan berdasarkan hukum yang berlaku di negara ini.⁴² Dari beberapa pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa faktor biaya menjadi alasan utama masyarakat Desa Pagar Jati memilih jual beli tanah secara adat. Proses ini dinilai lebih mudah, cepat, dan berbiaya rendah karena tidak banyak aturan, cukup berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli serta disaksikan oleh Kepala Desa atau Ketua Adat. Sebaliknya, prosedur melalui jalur resmi seperti BPN dianggap lebih rumit, memakan waktu, dan mengikuti ketentuan hukum yang lebih ketat.

5. Dilihat Dari Aparatur

Aparat penegak hukum yang profesional ialah mereka yang dapat berdedikasi tinggi pada profesi sebagai aparat hukum, dengan demikian seorang aparat penegak hukum terhadap tugas serta wewenangnya dapat dilakukan dengan baik. Dari tingkatan aparat yang terendah adalah:

a. Kepala Desa

Menurut hukum adat, keikutsertaan Kepala Desa merupakan suatu syarat yang mutlak, sebab jual beli hak atas tanah dianggap sah apabila dilibatkannya Kepala Desa baik itu terlibat langsung dalam jual beli ataupun hanya sebagai saksi, pada putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975

No.952/K/ SIP/1975 dalam pertimbangan hukumnya disebutkan jika jual beli dianggap sah menurut hukum adat apabila dilakukan secara terang serta tunai dan diketahui oleh Kepala Desa.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Hamka Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, masyarakat lebih banyak melaksanakan jual beli di bawah tangan sendiri. Terkadang jual beli sudah lama dilakukan, kemudian jika ingin meningkatkan hak dasar, seperti dari SKT ke Sertifikat, tentunya diperlukan tanda tangan perangkat desa, kemudian kedua belah pihak akan mengunjungi kepala desa, dan kemudian pihak desa akan memberikan dokumen SKT dan perjanjian jual beli yang diperlukan, dan melampirkan stempel, dan yang terpenting ialah kedua belah pihak kesepakatan. Berdasarkan pendapat di atas, maka disimpulkan bahwa aparat penegak hukum yang profesional harus memiliki dedikasi tinggi agar dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik. Dalam konteks hukum adat di Desa Pagar Jati, peran Kepala Desa sangat penting karena keikutsertaannya menjadi syarat sahnya jual beli tanah, baik sebagai pihak yang terlibat langsung maupun sebagai saksi. Meski demikian, masyarakat masih sering melakukan jual beli secara bawah tangan, dan baru melibatkan Kepala Desa saat membutuhkan pengesahan atau peningkatan status tanah, dengan syarat utama adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

b. Camat

Setelah para pihak mendapat akta jual beli dihadapan Kepala Desa, maka biasanya akta jual beli tersebut diteruskan dan membutuhkan tanda tangan camat sebagai pejabat yang lebih tinggi dari pada Kepala Desa sebagai pengesahannya. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Peni Salika Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, dalam hal administrasi yang dilakukan, tentunya membutuhkan keabsahan dari desa. Hal ini dapat dilakukan agar mempermudah, apabila pembeli mau melanjutkan kepengurusannya ke tingkat Sertifikat, tentunya harus melalui mekanisme yang berlaku dan selanjutnya harus diketahui oleh camat setempat, kemudian bisa dilanjutkan ke tingkat keabsahan ke BPN yang memiliki legalitas kuat berdasarkan hukum, apabila mau diteruskan dikemudian hari. Dalam hal ini, maka disimpulkan bahwa Peran Camat dalam jual beli tanah adalah sebagai pihak yang mengesahkan akta jual beli setelah ditandatangani di tingkat desa. Pengesahan ini penting untuk memperkuat keabsahan administrasi, sehingga memudahkan proses lanjutan seperti pengurusan sertifikat tanah ke BPN sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku.

6. Dilihat Dari Masyarakat Itu Sendiri

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan kembali ke masyarakat. Oleh sebabnya, peran masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah sangatlah menentukan pada proses tegaknya hukum tersebut. Masyarakat yang mengenal hukum sudah mengetahui apa hak dan kewajibannya, sehingga akan mengembangkan kebutuhannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Maya Hartika di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, masih masyarakat yang melaksanakan jual beli tanah melalui Ketua Adat, dibanding di hadapan PPAT, sebab lebih mudah dan praktis, cukup di depan Kepala Desa, Sekretaris Desa dan Ketua Adat. Selanjutnya wawancara dengan Ibu Inarni di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah. dalam jual beli tanah yang kami lakukan, cukup melalui perangkat desa dan Ketua Adat. Hal ini dilakukan, karena prosesnya cepat dan biaya rendah. Dan menurut kami, ketika ada permasalahan di kemudian hari, kami dapat berproses melalui Ketua Adat. Dapat disimpulkan bahwa peran masyarakat sangat menentukan dalam penegakan hukum, karena hukum berasal dari dan kembali kepada masyarakat. Di Desa Pagar Jati, meskipun masyarakat memahami hukum, mereka cenderung memilih jual beli tanah melalui Ketua Adat dan perangkat desa karena dianggap lebih mudah, cepat, dan berbiaya rendah. Selain itu, penyelesaian masalah di kemudian hari juga lebih dipercayakan kepada lembaga adat.

7. Budaya Hukum Yang Rendah

Budaya hukum, pada hakekatnya mencakup nilai-nilai dasar yang merupakan efektifitas hukum di masyarakat, dan dijadikan tolak ukur untuk mengukur nilai baik buruknya, ada sepasang nilai yang berperan dalam hukum, yaitu nilai ketertiban dan nilai kedamaian, nilai materiil (materi) dan nilai rohaniah (moralitas), serta nilai keteguhan (konservatisme), dan kebaruan (innovation). Apakah efektifitas hukum dapat berjalan, salah satu faktornya adalah budaya hukum, baik yang berasal dari aparaturnya atau masyarakatnya, apabila budaya hukum tinggi, maka peraturan akan semakin ditaati dan dijalankan, begitu pula sebaliknya, inilah yang sebenarnya terjadi di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Hamka di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, bahwa pemahaman tentang hukum pertanahan masih minim. Hal ini disebabkan karena masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah masih ketergantungan dengan proses cepat dan biaya rendah, sehingga mereka menganggap hukum adat melalui Ketua Adat dalam perjanjian jual beli tanah sudah cukup kuat, padahal bukti dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memiliki



dasar hukum yang kuat. Akan tetapi, hal ini sudah membudaya masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah dalam melakukan transaksi jual beli tanah.⁴⁷ Berdasarkan hasil wawancara, dapat disimpulkan bahwa budaya hukum yang rendah di Desa Pagar Jati terlihat dari minimnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan. Masyarakat lebih memilih proses adat yang cepat dan murah melalui Ketua Adat, karena dianggap sudah cukup kuat, meskipun secara hukum formal akta dari PPAT memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi. Kebiasaan ini telah menjadi budaya yang memengaruhi kurang optimalnya efektivitas penegakan hukum. Dari beberapa faktor apa yang mendorong masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah melakukan jual beli tanah secara adat, maka dapat disimpulkan bahwa faktor yang mendorong masyarakat Desa Pagar Jati melakukan jual beli tanah secara adat dipengaruhi oleh beberapa hal utama, yaitu kurangnya sarana dan sosialisasi hukum yang efektif sehingga pemahaman masyarakat tentang peralihan hak masih rendah; budaya yang telah mengakar, di mana praktik adat dianggap wajar karena dilandasi kepercayaan dan rasa persaudaraan; kuatnya hubungan kekerabatan yang membuat transaksi banyak dilakukan antar keluarga; serta pertimbangan proses yang lebih cepat, mudah, dan berbiaya rendah dibandingkan prosedur resmi. Selain itu, peran aparat seperti Kepala Desa dan Camat turut memperkuat praktik ini karena keterlibatan mereka dianggap cukup untuk mengesahkan transaksi secara adat, meskipun belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum formal. Dari sisi masyarakat, terdapat kecenderungan memilih mekanisme adat karena dinilai lebih praktis dan penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui lembaga adat. Keseluruhan faktor tersebut diperkuat oleh budaya hukum yang masih rendah, di mana masyarakat lebih mengandalkan kebiasaan dan kepercayaan daripada mengikuti prosedur hukum resmi, sehingga penegakan hukum pertanahan belum berjalan secara optimal.

Pembahasan

Pembahasan dalam bab ini, didapat melalui hasil pengumpulan data melalui studi dokumentasi, observasi, wawancara terhadap informan yang dibutuhkan dalam penelitian, serta diskusi yang terfokuskan terhadap masalah yang diteliti, tentang Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Rejang di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, yakni:

Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Adat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan jual beli tanah di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah masih banyak dilakukan secara adat atau melalui perjanjian di secara adat. Praktik ini dilakukan dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang disaksikan oleh Kepala Adat, Kepala Desa, dan Sekretaris Desa. Dalam prosesnya, para pihak membuat surat pernyataan jual beli tanah yang disertai dengan denah tanah dan ditandatangani oleh penjual, pembeli, serta saksi-saksi dari perangkat desa dan masyarakat sekitar. Pelaksanaan jual beli tanah secara adat tersebut pada dasarnya didasarkan pada prinsip hukum adat yaitu terang dan tunai. Terang berarti transaksi dilakukan secara terbuka di hadapan aparat desa atau tokoh adat sehingga diketahui oleh masyarakat, sedangkan tunai berarti pembayaran dilakukan secara langsung pada saat terjadinya transaksi atau sebagian dibayar terlebih dahulu sesuai kesepakatan para pihak. Dengan terpenuhinya prinsip tersebut, maka menurut hukum adat jual beli tanah dianggap telah sah dan peralihan hak atas tanah telah terjadi.

Hasil wawancara dengan informan penelitian menunjukkan bahwa masyarakat lebih memilih melakukan jual beli tanah secara adat karena prosesnya lebih cepat, mudah, serta biaya yang dikeluarkan relatif lebih rendah dibandingkan dengan prosedur resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, adanya kehadiran Kepala Desa dan perangkat desa sebagai saksi memberikan rasa aman bagi masyarakat karena transaksi tersebut dianggap telah diketahui dan diakui oleh pemerintah desa. Namun demikian, apabila ditinjau dari ketentuan hukum pertanahan nasional, jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dan didaftarkan di kantor pertanahan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, meskipun jual beli tanah secara adat dianggap sah menurut hukum adat karena memenuhi prinsip terang dan tunai, tetapi dari segi hukum formal masih memiliki kelemahan karena tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat.

Selain itu, dalam perspektif hukum perdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dijalankan dengan itikad baik. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian, pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah secara adat dengan itikad baik tetap berhak mendapatkan perlindungan hukum selama transaksi tersebut benar-benar terjadi dan diakui oleh para pihak yang bersangkutan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati masih dipertahankan oleh masyarakat karena dianggap

lebih sederhana dan sesuai dengan kebiasaan yang telah berlangsung lama. Akan tetapi, dari sudut pandang hukum pertanahan nasional, praktik tersebut seharusnya tetap diarahkan untuk dilakukan melalui PPAT agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Faktor yang Mendorong Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah Secara Adat

Berdasarkan hasil penelitian, masih banyak masyarakat Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah yang melakukan jual beli tanah secara adat. Hal ini menunjukkan bahwa ketentuan hukum pertanahan belum sepenuhnya diterapkan dalam praktik masyarakat. Beberapa faktor yang mendorong masyarakat melakukan jual beli tanah secara adat yaitu kurangnya sarana dan prasarana serta sosialisasi mengenai hukum pertanahan, sehingga pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah masih rendah. Selain itu, faktor budaya dan kebiasaan yang telah berlangsung lama membuat masyarakat tetap mempertahankan cara adat dalam melakukan transaksi tanah.

Selanjutnya, faktor kepercayaan dan hubungan kekeluargaan juga mempengaruhi karena sebagian besar transaksi dilakukan antara orang yang masih memiliki hubungan dekat. Faktor proses yang cepat dan biaya yang rendah juga menjadi alasan utama masyarakat lebih memilih melakukan jual beli tanah melalui perangkat desa dibandingkan melalui prosedur resmi. Selain itu, peran aparatur desa seperti Kepala Desa dan tokoh adat yang menyaksikan transaksi memberikan rasa aman bagi masyarakat. Terakhir, rendahnya budaya hukum masyarakat menyebabkan mereka menganggap bahwa bukti jual beli secara adat sudah cukup kuat, meskipun secara hukum formal akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa praktik jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati masih banyak dilakukan karena ketentuan hukum pertanahan belum diterapkan secara optimal. Hal ini dipengaruhi oleh rendahnya pemahaman masyarakat akibat kurangnya sosialisasi, kuatnya budaya dan kebiasaan adat, serta adanya faktor kepercayaan dan hubungan kekeluargaan. Selain itu, masyarakat memilih cara adat karena prosesnya lebih cepat, mudah, dan berbiaya rendah, serta didukung oleh peran Kepala Desa dan tokoh adat yang memberikan rasa aman. Rendahnya budaya hukum juga membuat masyarakat menganggap bukti adat sudah cukup, meskipun secara hukum formal memiliki kekuatan yang lebih lemah. Dengan demikian, faktor sosial, budaya, kemudahan proses, serta rendahnya pemahaman hukum menjadi penyebab utama masyarakat Desa Pagar Jati masih melakukan jual beli tanah secara adat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati Kabupaten Bengkulu Tengah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara adat di Desa Pagar Jati masih banyak dilakukan oleh masyarakat melalui perjanjian di bawah tangan. Transaksi tersebut dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli serta disaksikan oleh Kepala Adat, Kepala Desa, dan Sekretaris Desa. Bukti transaksi biasanya berupa surat pernyataan jual beli tanah yang disertai dengan denah tanah dan ditandatangani oleh para pihak serta saksi. Dalam hukum adat, jual beli tanah dianggap sah apabila memenuhi prinsip terang dan tunai, yaitu dilakukan secara terbuka di hadapan aparat desa dan pembayaran dilakukan secara langsung. Namun demikian, praktik tersebut masih memiliki kelemahan karena tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat sebagaimana jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Faktor yang mendorong masyarakat melakukan jual beli tanah secara adat antara lain kurangnya sosialisasi dan pemahaman masyarakat mengenai hukum pertanahan, faktor budaya dan kebiasaan yang telah berlangsung lama, adanya hubungan kepercayaan dan kekeluargaan antara penjual dan pembeli, proses yang lebih cepat serta biaya yang relatif rendah, peran aparatur desa yang ikut menyaksikan transaksi, serta masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Kepada masyarakat Desa Pagar Jati, diharapkan agar dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya mengikuti prosedur hukum yang berlaku, yaitu dengan melaksanakan transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.



2. Kepada pemerintah dan instansi terkait, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), diharapkan dapat meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Kepada aparat desa dan tokoh adat, diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat agar setiap transaksi jual beli tanah tidak hanya dilakukan secara adat, tetapi juga diarahkan untuk mengikuti prosedur hukum yang berlaku sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adriyani Nehemia. (2019). *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat*. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Adriyani Nehemia. (2019). *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat di Kecamatan Baktiraja Kabupaten Humbang Hasundutan Provinsi Sumatera Utara*. Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Ahmad Fauzie Ridwan. (1982). *Hukum Tanah Adat–Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*. Jakarta: Dewaruci Press.
- Andriyani Nehemia. (2019). *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat*. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Arikunto. (2018). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Bushar Muhammad. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- C. Van Vollenhoven. (2004). *Penemuan Hukum Adat, dalam B.F. Sihombing, Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.
- Dicky Alrasyat. (2024). *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
- Erleni dan Warmiya. (2022). *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*. Palembang: STIH.
- Ida Nurlinda. (2009). *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Imam Sudiyat. (2000). *Hukum Adat*. Yogyakarta: Liberty.
- Jhon Rumangun. (2016). *Jual Beli Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel Kabupaten Kepulauan Aru*. Tesis Ilmu Hukum. Ambon: Pascasarjana Universitas Pattimura.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 tentang jual beli.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3) tentang itikad baik dalam perjanjian.
- Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18B Ayat (2). Amandemen Kedua Tahun 2000*.
- Miles, Matthew B., & Huberman, A. Michael. (2014). *Qualitative Data Analysis*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Muhaimin Arif. (2022). *Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains, Vol. 04, No. 03.
- Ni Ketut Sari Adnyani. (2013). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat dan UUPA*. Jurnal Media Komunikasi FIS, Vol. 12, No. 1.
- Noviyanti. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*. Surabaya: Serba Jaya.
- Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang pengakuan masyarakat hukum adat.
- Perangin, Effendi. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Soekanto, S. (1983). *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto. (2003). *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Subekti. (1979). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Surojo W. (1978). Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat. Bandung: Alumni.
- Ter Haar. (1960). Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tiar Ramon. (2018). Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan dan Kekuatan Alat Bukti Jual Beli Tanah. Jurnal Das Sollen. DOI: <https://doi.org/10.32520/das-sollen.v1i4.334>
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Urip Santoso. (2005). Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenada Media Group.
- Urip Santoso. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Surabaya: Kencana.