



# Penyelesaian Sengketa Transaksi Tanah Adat

Sri Jekan Anggun Bandu<sup>1</sup>, Merry Tjoanda<sup>2</sup>, Novyta Uktolseja<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : [srijekananggunbandu@gmail.com](mailto:srijekananggunbandu@gmail.com)

Corresponding Author\*



## Abstract

*This study discusses the legitimacy of customary land transactions, land ownership by conducting land transactions, the emergence of disputes from customary land transactions, and the process of resolving disputes over customary land transactions through litigation and non-litigation channels. Purposes of the Research: To find out the legitimacy of customary land transactions and find out about the dispute resolution process of customary land transactions. This study uses the Normative Law research method which is carried out by examining legal materials related to the problems being studied, using statutory and conceptual approaches, and using primary and secondary data and analyzed descriptively. Results of the Research: Basically transactions are made individually, the transaction still may not conflict with normative provisions that exist in society (requirements for the validity of the agreement/transaction; legal reasons). Because it cannot be separated from society, transactions in customary law can only be said to be valid if individual interests are balanced with the interests of society. In the process of resolving customary land transaction disputes, litigation and non-litigation can be carried out. Settlement of disputes over customary land through litigation as a settlement of disputes between parties which is carried out through examinations before judges in court institutions, in the development of the times the community's need for justice and prosperity is getting bigger. So the settlement of disputes through litigation or courts is gradually felt to be less effective, the settlement of land disputes through litigation is felt to take too long and costs quite a lot. This situation causes justice seekers to look for other alternatives, namely by resolving disputes outside the formal court process, an alternative known as dispute resolution through non-litigation channels.*

**Keywords:** *Dispute Resolution; Transaction; Customary Land.*

## Abstrak

Penelitian ini membahas tentang keabsahan dari transaksi tanah adat, kepemilikan tanah dengan melakukan transaksi-transaksi tanah, munculnya sengketa-sengketa dari transaksi tanah adat, dan proses penyelesaian sengketa atas transaksi tanah adat dengan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Tujuan penelitian: untuk mengetahui keabsahan atas transaksi-transaksi tanah adat dan mengetahui tentang proses penyelesaian sengketa dari transaksi tanah adat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Hukum Normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, dan menggunakan data primer dan sekunder serta dianalisis secara deskriptif. Hasil penelitian: Pada dasarnya transaksi dibuat secara individu, transaksi itu tetap tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normative yang ada dalam masyarakat (syarat sahnya perjanjian/transaksi; sebab yang halal). Karena tidak bisa lepas dari masyarakat, maka transaksi dalam hukum adat baru dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat, dalam proses penyelesaian sengketa transaksi tanah adat dapat dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa atas tanah adat melalui jalur litigasi sebagai penyelesaian sengketa diantara pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam lembaga pengadilan, pada perkembangan zaman kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar. Maka penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan lambat-laun dirasakan kurang efektif lagi, penyelesaian sengketa atas tanah melalui litigasi dirasakan terlalu lama dan memakan biaya yang cukup besar. Situasi ini menyebabkan pencari keadilan mencari alternative yang lain yaitu dengan penyelesaian sengketa diluar proses pengadilan yang bersifat formal, maka alternative yang dikenal dengan penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi.

**Kata Kunci :** *Penyelesaian Sengketa; Transaksi; Tanah Adat.*

## PENDAHULUAN

Negara Indonesia memiliki beragam suku bangsa, bahasa, budaya serta memiliki banyak keunikan yang Menarik dan jarang diketahui. Perbedaan suku bangsa seringkali dijumpai dengan cara pandang dan aturan yang berlaku. Meski tetap berbeda-beda satu dengan yang lain, namun jiwa bangsa (*Volkgeist*) Indonesia tetap satu yang dikenal dengan semboyan dalam bahasa Jawa kuno berbunyi “Bhinneka Tunggal Ika”. Dengan mempelajari hukum adat maka dapat dipahami budaya hukum Indonesia.<sup>1</sup> Masyarakat lokal menjadi lebih tertarik untuk menjadikan adat sebagai alat yang harus berlaku untuk semua orang di wilayah tersebut dan disertai dengan hukum, dan menjadikannya peraturan yang diakui dan harus diterapkan secara lokal.<sup>2</sup>

Pada kenyataannya masyarakat sebagai pemilik tanah akan merasakan rasa damai karena sebagai pemilik hak atas tanah yang dapat menggunakan tanah untuk mengatur kehidupan masyarakat sesuai dengan aturan yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban.<sup>3</sup> Hukum tanah yang berdasarkan hukum adat disebut hukum tanah adat, hak individu dan komunal adalah dua jenis hak milik adat.<sup>4</sup> Hukum tanah nasional didasari dari hukum adat itu sendiri, karena tanah adat adalah tanah bersama dengan orang-orang dari peraturan asli daerah yang bersangkutan.

Negara dimana sebagai pemberi sebuah jaminan dan kepastian hukum adat terhadap masyarakat hukum adat dengan disahkannya Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Tahun 1960 Diharapkan akan mengurangi perselisihan dan memberikan keadilan bagi masyarakat hukum adat. Hak atas tanah adat dikenal pada masyarakat hukum adat. Yang terdiri atas hak yang bersifat tetap merupakan sumber dari hak-hak lainnya, dan hak yang bersifat sementara dilihat dari sifat kepemilikan, dan digolongkan menjadi hak bersama (*komunal*) dari warga masyarakat hukum adat. Sedangkan hak yang bersifat individu bersumber dari hak bersama, yang ditandai dengan batas-batas alam sesuai dengan hukum adat yang berlaku.

Selanjutnya masyarakat sering melakukan transaksi dengan tanah salah satunya yaitu perbuatan perjanjian jual beli tanah atau dalam hukum adat dikenal dengan kata transaksi. Jual beli tanah yang memiliki sertifikat harus dilakukan dengan memenuhi persyaratan yaitu, dibuat dihadapan pejabat yang biasanya mengacu pada kebebasan berkontrak, yang memungkinkan para pihak dalam suatu perjanjian untuk secara bebas mengungkapkan tujuan isinya. Di masyarakat dan kantor notaris, perjanjian jual beli tanah sering digunakan sehari-hari. Perjanjian ini harus dibuat di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebelum perjanjian jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA Nomor 5. Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Untuk menjual atau membeli tanah, suatu akta harus ditandatangani dan diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup> Memastikan dan menunjukkan kebenaran atas tanah pada saat terjadi jual beli yaitu dengan proses pembelian tanah berdasarkan hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Tolib Setiady, “Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Perpustakaan”, Cet.5, ALFABETA CV, Bandung, 2018, h. 1.

<sup>2</sup> Sudjito, “Prona Pemsertifikasian Tanah secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis”, Cet.1, Liberty, Yogyakarta, 1987, h. 1.

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Soeleman B. Taneko, “Hukum Adat Indonesia”, PR. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2021, h.172.

<sup>4</sup> Yulies Tiena Masriani, “Pengantar Hukum Indonesia”, Cet.1, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, h. 138.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya”, Cet.1, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 205.

tersebut telah dibuktikan dengan kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan dalam bentuk akta tanah oleh instansi yang berwenang atau Badan Pertanahan Nasional.

Tanah adat dalam status hak ulayat memiliki dua unsur yaitu kepemilikan dan kewenangan. Unsur kepemilikan adalah tanah adat itu milik hak bersama, dan pada unsur kewenangan adalah kekuasaan yang dimiliki persekutuan untuk mengelola dan memanfaatkan serta melakukan proses jual beli, pewarisan, dan hibah atas tanah adat atau melakukan transaksi tanah adat, dengan dilakukannya semua yaitu harus wajib dengan persetujuan dari kepala adat.<sup>6</sup> Transaksi pengalihan hak atas tanah yang sesuai asas terang dan tunai adalah transaksi tanah secara adat. Hal ini menunjukkan bahwa perpindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang bertindak sebagai pejabat untuk menentukan apakah masyarakat mengetahui keteraturan dan *legalitas* tindakan tersebut. Tunai berarti bahwa harga dibayar dan hak dialihkan pada waktu yang sama. Oleh karena itu, uang tunai menunjukkan bahwa harga tanah telah dibayar seluruhnya atau sebagian (dianggap tunai).<sup>7</sup>

Masyarakat hukum adat memiliki tanah dengan cara memberikan tanda sebagai bentuk untuk mengetahui batas kepemilikan dari tanah yaitu pada setiap tanah yang diberikan tanda batas oleh persekutuan masyarakat hukum adat, atas batas tersebut tidak dapat dilewati oleh persekutuan masyarakat lainnya, dan jika dilewati batas yang sudah diberikan tanah maka persekutuan tersebut akan mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan adat yang berlaku.

Transaksi dan persetujuan merupakan peristiwa hukum di mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu dan melahirkan adanya hubungan hukum, supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat yaitu; kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terhalang. Sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320. Asas keseimbangan juga berhubungan dengan asas-asas klasik transaksi-transaksi. Salah satu asas yaitu asas laras berkenaan dengan persoalan bagaimana memuaskan kebutuhan estetis yang hidup dalam masyarakat. Asas ini memberikan jawaban atas suatu persoalan sehingga penyelesaiannya dianggap memuaskan dari kebutuhan dan perasaan hukum dan moral (seperti sebelum sengketa muncul dan mengganggu keseimbangan masyarakat).

Proses penyelesaian sudah dilakukan dengan menggunakan hukum adat (*non litigasi*) berupa mediasi/ atau secara kekeluargaan, namun tidak mendapatkan hasil baik yang diinginkan, dan pada kasus diatas dapat dilakukanya upaya penyelesaian sengketa dengan hukum positif (*litigasi*) yaitu dengan melakukan Persidangan di Pengadilan, kemudian Keputusan dari Pengadilan atas kasus tersebut diputuskan oleh hakim. Dari Putusan Pengadilan yang dengan menggunakan jalur *litigasi* atas sengketa tanah diatas yaitu bahwa penerima tanah "*Rahwen huka*" memiliki hak yang sah atas tanah tersebut. Penyelesaian sengketa dengan kedua cara (*litigasi dan non litigasi*) bisa dipakai tergantung masyarakat atau persekutuan masyarakat hukum adat tersebut untuk memilih menggunakan penyelesaian sengketa tanah adat dengan cara yang sesuai dengan kebutuhannya.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* h. 56

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, "*Hukum Adat Indonesia*", Cet.14, Rajawali, Jakarta, 1983, h. 211.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normative karena fokus kajian berangkat dari kekaburan norma, menggunakan pendekatan: *statute approach*, dan *conceptual approach*. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi literature/ perpustakaan, buku-buku, makalah, jurnal, dan artikel. Serta analisis kajian menggunakan analisis Deskriptif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1.1 Keabsahan Dari Transaksi Tanah Adat

Dasar Pokok-pokok Agraria adalah tanah adat yang dikuasai berdasarkan pada adat istiadat masyarakat persekutuan hukum adat baik secara komunal maupun secara individu, dengan cara membuka hutan yang merupakan hak manusia sebagai makhluk sosial. Persoalan tanah yang terjadi dalam kehidupan masyarakat hukum adat selama mereka masih hidup dari wilayah diyakininya tidak terlepas dari adat istiadat, hukum adat persekutuan, dan anggota persekutuan.<sup>8</sup>

Hak kepemilikan atas tanah adat dalam hukum adat dan hukum positif di Indonesia biasanya terjadi karena adanya pelepasan hak atas tanah. Misalnya pada masyarakat adat di kota Ambon yang melakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adat dengan hukum adat.<sup>9</sup> Tanah adat kepunyaan masyarakat adat diatur dalam hukum adat mereka masing-masing. Tanah dipandang sebagai sesuatu yang sangat berharga dan harus dipertahankan oleh masyarakat adatnya. Tanah adat yang merupakan tanah milik dari kesatuan masyarakat hukum adat, sistem kepemilikan tanah sesuai hukum adat yang dapat dimiliki oleh warga pribumi dapat terjadi karena adanya pemberian, penukaran, atau hibah, *daluwarsa/verjaring*.<sup>10</sup>

Dasar transaksi dibuat secara individual, transaksi tetap tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normative yang ada dalam masyarakat (syarat sahnya perjanjian: sebab yang halal). Transaksi para pihak sebenarnya tidak lepas dari jalinan dengan masyarakat. Transaksi-transaksi yang dilakukan dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat, keseimbangan tersebut menjadi asas dari transaksi bahkan jauh sebelum orang-orang sadar keberadaannya, asas keseimbangan telah lazim diterapkan. Asas keseimbangan merupakan konstruksi dari kesusilaan, itikad baik, kepantasan dan kepatutan, penyalahgunaan keadaan, dan *iustum pretium*.

Keseimbangan menentukan keabsahan transaksi. Janji diantara pihak hanya mengikat sepanjang dilandasi asas keseimbangan dan hubungan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Maka penutupan kontrak/janji yang baik adalah jika perstasi yang di janjikan terpenuhi dan secara umum telah tercipta kepuasan. Asas keseimbangan sebagai salah satu asas penentu keabsahan suatu kontrak, asas ini diklaim mandiri dan universal sama seperti asas perjanjian/transaksi klasik lain: *konsensualisme, pacta sunt servanda*, dan kebebasan berkontak.

---

<sup>8</sup> Novyta Uktolseja, Pieter Radjawane, "Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Aadat (Dahulu, Kini dan Akan Datang)", SASI, Vol.25, No.1, 2019, h. 15

<sup>9</sup> Desy Kosita Hallauw, Jenny Kristiana Matuankotta, Novyta Uktolseja, "Analisis Hukum Surat Pelepasan Ha katas Tanah Adat (Dati) di Kota Ambon", Jurnal Terakreditasi Nasional, SASI, Vol. 26 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, 2020, h. 114.

<sup>10</sup> Sudiyat, & Iman, "Hak Adat Sketsa Azas", Liberty, Yogyakarta, 1981, h. 3.

Kemudian pengertian dari pewarisan yaitu tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan yang ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris, berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1666, penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Penghibahan hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup.<sup>11</sup>

Keabsahan dalam transaksi tanah adat yaitu untuk memenuhi syarat sahnya jual beli yang harus terpenuhi dalam unsur hukum adat yang secara tunai, terang, dan riil. Dimana keabsahan dalam transaksi tanah dengan jual beli sering dilakukan oleh masyarakat adat dahulu di Indonesia dengan bukti berupa perjanjian di atas kertas (tertulis) dan juga kuitansi. Pandangan hukum adat terhadap keabsahan perbuatan hukum yang melalui transaksi tanah adat yang dilakukan oleh pemberi kepada penerima tanah dengan transaksi tanah setelah memenuhi sesuai dengan syarat-syarat transaksi secara hukum adat yang berlaku dikatakan sah menurut hukum adat, masyarakat hukum adat dengan adanya perbuatan peralihan hak tanah bila telah memenuhi syarat sesuai perbuatannya sudah memenuhi asas terang dan tunai.

## 1.2 Penyelesaian Sengketa Transaksi Tanah Adat

Munculnya sengketa dimulai dari adanya konflik yang merupakan pertentangan dari kedua para pihak yang tidak diselesaikan dengan baik, maka konflik tersebut berubah menjadi sebuah sengketa yang mana salah satu pihak dirasa dirugikan setelah menyatakan rasa tidak puas baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab terjadinya kerugian atau pihak yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Sengketa adalah keadaan atas kepentingan antara individu atau lembaga pada objek yang sama dalam hubungan-hubungan diantara mereka, sedangkan pengertian dari tanah adat yang bersengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, yang dimana kedua belah pihak saling berebut untuk mengetahui atas kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tanah biasanya kerap terjadi dan tidak hanya di antara individu namun juga antara kelompok.

Menurut Koentjaraningrat bahwa sengketa dapat terjadi karena adanya perbedaan persepsi/pemahaman yang merupakan penggambaran tentang lingkungan baik secara fisik maupun sosial, yang dilakukan dengan cara sadar dan didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang.<sup>13</sup> Sengketa tanah menurut Prof Boedi Harsono yaitu bahwa sengketa yang diakibatkan karena dilakukannya perbuatan hukum dengan terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu, agar tidak terjadinya sengketa dalam melakukan perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang sudah mengatur.<sup>14</sup>

Timbulnya sengketa hukum atas tanah yaitu yang bermula dari pengaduan satu pihak yang berisikan tentang keberatan-keberatan dan dituntutnya hak atas tanah baik itu

---

<sup>11</sup> Putri Ayu Trisnawati, "Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah", 2019, <https://pdb-lawfrim.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, (26,02/2023).

<sup>12</sup> Rusmadi Muradl, "Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah Adat", Alumi, Madar Maju, Bandung, 1991, h. 19.

<sup>13</sup> Koentjaraningrat dan Irin S. Musnita, "Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi di Kabupaten Sorong", Tesis, Semarang, 2008, h 10.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, "Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya", Djambatan, Jakarta, 2005, h. 81.

terhadap status tanah dan prioritas kepemilikan dengan harapan bisa memperoleh penyelesaian secara administrasi atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>15</sup>

Transaksi-transaksi jual atas tanah adat pada sengketa yang biasanya muncul disebabkan adanya perbedaan pendapat mengenai keabahan suatu hak yang berupa; pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah yang termasuk dalam peralihan serta penerbitan bukti atas haknya dari pihak yang berkepentingan, dan adanya wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah. Masalah pewarisan yang menjadi sengketa dan bentuk persengketaan lainnya yaitu disebabkan dengan adanya peralihan hak terhadap tanah maupun tanah adat, baik dengan transaksi jual beli ataupun dengan gadai dan hibah. Penyelesaian sengketa tanah tidak hanya dapat diselesaikan melalui jalur litigasi saja, melainkan juga melalui jalur non litigasi, seperti arbitrase, mediasi, juga konsiliasi. Sengketa-sengketa yang berkaitan dengan tanah adat tersebut menghendaki adanya penyelesaian secara adat dengan sesuai asas musyawarah untuk mufakat yang dikandungnya.

Mediasi pada hakekatnya bertujuan untuk mempercepat dan lebih menyederhanakan proses penyelesaian sengketa yang terjadi diantara para pihak yang bersangkutan, dengan lahirnya mediasi yang merupakan suatu *alternative* penyelesaian sengketa melalui lembaga lain selain lembaga peradilan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan dianggap sangat lambat, membuang waktu, mahal, dan berbelit-belit, semakin lama para pencari keadilan semakin tidak percaya kepada kinerja pengadilan.<sup>16</sup>

Penyelesaian sengketa atas tanah adat dengan jalur *litigasi* yang lambat menimbulkan biaya tinggi, maka bentuk penyelesaian sengketa dengan jalur *non litigasi* dari bentuk mediasi adalah yang paling tepat untuk menyelesaikan persoalan sengketa tanah sebab mediasi memiliki ciri khasnya untuk menyelesaikan persengketaan tanah dengan menggunakan lembaga lain contohnya Badan Pertanahan Nasional, dan Lembaga Adat untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Mediasi adalah *alternative* dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disingkatkan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.<sup>17</sup>

Sengketa transaksi tanah adat oleh persekutuan masyarakat hukum adat dapat diselesaikan dengan proses penyelesaian sengketa pertanahan dengan menggunakan jalur *litigasi* dan *non litigasi*, penyelesaian sengketa tanah khususnya transaksi tanah adat dengan penyelesaian melalui jalur *non litigasi* yaitu *mediasi*, hal ini didasari karena penyelesaian sengketa dengan biaya yang murah dan cepat maka masyarakat persekutuan adat memilih menggunakan penyelesaian dengan jalur *non litigasi*.

Hukum pertanahan mengatur tentang penyelesaian sengketa melalui jalur *non litigasi*, dan kesatuan masyarakat dapat menempuh jalur *non litigasi* berdasarkan pada Pasal 130 HIR Ayat (2); "Akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi", sehingga masyarakat hukum adat dalam menempuh penyelesaian sengketa atas

---

<sup>15</sup> Rusmadi Muradl, *Loc Cit*, h. 22.

<sup>16</sup> Rahmadi T, "*Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*", Rajawali Pers, Jakarta, 2011, h. 12.

<sup>17</sup> Rahmadi. T, *Op. Cit*, h 32

transaksi tanah adat dapat memilih penyelesaian sesuai kebutuhan sebab telah terbuka banyak akses untuk mencapai keadilan.

## KESIMPULAN

Keabsahan perbuatan hukum melalui transaksi tanah adat yang dilakukan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah tanah dengan transaksi tanah setelah sesuai memenuhi syarat-syarat transaksi dari hukum adat yang berlaku yang dapat dikatakan sah menurut hukum adat, masyarakat hukum adat setempat dan perbuatan peralihan hak tanah harus memenuhi syarat sesuai asas terang dan tunai. Transaksi-transaksi yang dilakukan dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat, keseimbangan tersebut menjadi asas dari transaksi bahkan jauh sebelum orang-orang sadar keberadaannya, asas keseimbangan telah lazim diterapkan. Asas keseimbangan merupakan konstruksi dari kesusilaan, itikad baik, kepantasan dan kepatutan, penyalahgunaan keadaan, dan *iustum pretium*. Keseimbangan menentukan keabsahan transaksi. Janji diantara pihak hanya mengikat sepanjang dilandasi asas keseimbangan dan hubungan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Maka penutupan kontrak/ janji yang baik adalah jika perstasi yang di janjikan terpenuhi dan secara umum telah tercipta kepuasan. Asas keseimbangan sebagai salah satu asas penentu keabsahan suatu kontrak, asas ini diklaim mandiri dan universal sama seperti asas perjanjian/ transaksi klasik lain: *konsensualisme, pacta sunt servanda*, dan kebebasan berkontak, dalam proses penyelesaian sengketa transaksi tanah adat dapat dilakukan dengan cara *litigasi* dan *non litigasi*. Penyelesaian sengketa atas tanah adat melalui jalur *litigasi* sebagai penyelesaian sengketa diantara pihak yang dilakukan melalui pemeriksaan di hadapan hakim dalam lembaga pengadilan, pada perkembangan zaman kebutuhan masyarakat akan keadilan dan kesejahteraan semakin besar. Maka penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi* atau pengadilan lambat-laun dirasakan kurang efektif lagi, penyelesaian sengketa atas tanah melalui *litigasi* dirasakan terlalu lama dan memakan biaya yang cukup besar. Situasi ini menyebabkan pencari keadilan mencari *alternative* yang lain yaitu dengan penyelesaian sengketa diluar proses pengadilan yang bersifat *formal*, maka *alternative* yang dikenal dengan penyelesaian sengketa melalui jalur *non litigasi*. Sejak zaman dahulu, masyarakat Indonesia telah mempraktekkan mediasi dalam menyelesaikan konflik, sebab mereka percaya bahwa dengan melakukan usaha damai maka akan mengantarkan mereka dalam kehidupan yang harmonis, adil, seimbang dan terciptanya nilai-nilai kebersamaan yang kuat dalam kehidupan masyarakat. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau yang dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* dapat ditempuh dengan cara melalui, *Arbitrase, Mediasi, Konsultasi, Minitrial, Summary Jury Trial, and Settlement Conference*. Mediasi adalah *alternative* dalam penyelesaian sengketa tanah diluar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesaian sengketa yang disingkatakan berstruktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peran serta pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama.

## REFERENSI

Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya", Cet.1, Djambatan, Jakarta, 2003.

- Boedi Harsono, *“Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya”*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Desy Kosita Hallauw, Jenny Kristiana Matuankotta, Novyta Uktolseja, *“Analisis Hukum Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Adat (Dati) di Kota Ambon”*, Jurnal Terakreditasi Nasional, SASI, Vol. 26 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, 2020.
- Koentjaraningrat dan Irin S. Musnita, *“Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi di Kabupaten Sorong”*, Tesis, Semarang, 2008.
- Novyta Uktolseja, Pieter Radjawane, *“Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Aadat (Dahulu, Kini dan Akan Datang)”*, SASI, Vol.25, No.1, 2019.
- Putri Ayu Trisnawati, *“Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah”*, 2019, <https://pdb-lawfrim.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>,(26,02/2023).
- Rusmadi Muradl, *“Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah Adat”*, Alumi, Madar Maju, Bandung, 1991.
- Rahmadi T, *“Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat”*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011.
- Sudjito, *“Prona Pensertifikasian Tanah secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis”*, Cet.1, Liberty, Yogyakarta, 1987.
- Soerjono Soekanto dan Soeleman B. Taneko, *“Hukum Adat Indonesia”*, PR. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2021.
- Soerjono Soekanto, *“Hukum Adat Indonesia”*, Cet.14, Rajawali, Jakarta, 1983.
- Sudiyat, & Iman, *“Hak Adat Sketsa Azas”*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Tolib Setiady, *“Intisari Hukum Adat Indonesia dalam Kajian Perpustakaan”*, Cet.5, ALFABETA CV, Bandung, 2018.
- Yulies Tiena Masriani, *“Pengantar Hukum Indonesia”*, Cet.1, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.