

## PERAN LEMBAGA ADAT TERHADAP LEGALITAS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MILIK ADAT DI KECAMATAN MAKALE TANA TORAJA <sup>1</sup>

Oleh :

Robi Sampe <sup>2</sup>

[alexanderrobinson047@gmail.com](mailto:alexanderrobinson047@gmail.com)

Grace Henni Tampongango <sup>3</sup>

Revy S. M. Korah <sup>4</sup>

*Prodi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi*

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran lembaga adat terhadap legalitas pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale Tana Toraja dan untuk mengetahui legalitas pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale Tana Toraja. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Peran lembaga adat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale, Tana Toraja, dilaksanakan dengan musyawara keluarga untuk mendapatkan kesepakatan dari semua rumpun keluarga Tongkonan yang ada dan merupakan hal yang kompleks dan memerlukan perhatian dari berbagai pihak khususnya dari lembaga adat. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale telah memenuhi prinsip hukum adat, yaitu terang dan tunai, serta melibatkan persetujuan dari pihak keluarga dan lembaga adat. Prosedur ini menunjukkan integrasi antara hukum adat dengan kerangka hukum nasional yang diatur dalam UUPA. 2. Legalitas atau keabsahan jual beli tanah *Tongkonan* di Kecamatan Makale yaitu tanah *Tongkonan* seperti tanah sawah dapat diperjualbelikan ketika ada persetujuan dari semua keluarga untuk menjual tanah sawah tersebut melalui musyawarah keluarga.

Kata Kunci : *lembaga adat, legalitas, perjanjian jual beli, tanah milik adat*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan tersendiri. Manusia memiliki kebutuhan untuk melanjutkan kehidupan di masa yang akan datang, salah satu kebutuhannya adalah tanah.

Adanya tanah masyarakat dapat membuat atau melakukan apa saja, baik berupa tempat tinggal dan tempat sumber kehidupan manusia. Maka dari itu, tanah bagi kehidupan manusia mempunyai hubungan yang sangat abadi yang harus dimanfaatkan, dikelolah dan dijaga dengan baik.

Hukum tidak lepas dari kehidupan manusia sehingga pembicaraan mengenai hukum tidak dapat lepas dari pembicaraan tentang kehidupan manusia. Manusia hidup berkelompok sebagai kesatuan masyarakat dan masyarakat tersebut lahir dan berkembang dengan budaya dan nilai-nilai hukum yang juga beragam. Kehidupan masyarakat terus berkembang mulai dari masyarakat kelompok kecil, suku, bangsa dan Negara termasuk

masyarakat internasional yang aturan-aturannya tidak bisa dihindari oleh setiap orang. Pada waktu yang bersamaan dalam suatu kelompok kehidupan masyarakat juga berlaku sistem hukum selain hukum Negara yakni hukum adat, yaitu hukum yang dibangun melalui tradisi umumnya berbentuk tidak tertulis atau termasuk dalam hal ini, yaitu hukum agama sampai dengan hukum Negara.<sup>5</sup>

Hukum adat merupakan suatu istilah di masa silam terkait pemberian ilmu pengetahuan hukum kepada kelompok hingga beberapa pedoman serta kenyataan yang mengatur dan menerbitkan kehidupan masyarakat Indonesia.

Masyarakat dalam menghadapi suatu persoalan lebih mengutamakan penyelesaian masalah sesuai dengan prinsip adat-istiadat yang dianut. Sebagai masyarakat adat yang mengutamakan penyelesaian masalah secara adat, masyarakat memerlukan suatu wadah berupa lembaga kemasyarakatan yang bergerak di bidang adat-istiadat, yang dapat membantu masyarakat dalam upaya penyelesaian tersebut. Lembaga yang dimaksud di sini adalah lembaga adat yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010479

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Sri Hajati, Soelistiyowati, Christiani Widowati, Ellyne Dwi Poepsasari, Joeni Arianto Kurniawan, Oemar Moechthar, (2018). Buku Ajar Hukum Adat. Jakarta Timur: Prenadamedia Group, hlm 9

kebanyakan proses terbentuknya secara alamiah dalam masyarakat.<sup>6</sup>

Keberadaan lembaga ini belum mendapat penguatan secara yuridis dari pemerintah kabupaten Tana Toraja, sehingga dalam menjalankan fungsinya, lembaga adat berjalan sendiri tanpa ada dukungan dari pemerintah. Meskipun saat itu pemerintah mengakui dan menghormati keberadaan lembaga adat sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari masyarakat, namun dalam hal memfasilitasi dan membantu lembaga adat dalam menjalankan fungsinya, hal tersebut belum dilakukan pemerintah. Selain itu, kedudukan lembaga adat yang seharusnya terdapat disetiap lembang/kelurahan dan kecamatan belum sepenuhnya tercapai hingga saat itu, satu lembaga adat dapat merangkap beberapa lembang/kelurahan.<sup>7</sup>

Lembaga adat merupakan organisasi kemasyarakatan, baik yang sengaja dibentuk maupun yang secara wajar telah tumbuh didalam sejarah kehidupan masyarakat. Lembaga adat baik di tingkat kelurahan maupun ditingkat kecamatan bertugas dalam membantu pemerintah untuk menyelesaikan berbagai persoalan masyarakat khususnya yang berkaitan dengan adat istiadat setempat.

Lembaga adat diatur Dalam Peraturan Bupati Tana Toraja nomor 6 tahun 2022 tentang pedoman pembentukan lembaga kemasyarakatan lembang dan lembaga adat lembang kabupaten tana toraja, pada bab 1 poin 13 menjelaskan mengenai lembaga adat yaitu lembaga yang menyelenggarakan fungsi adat istiadat dan menjadi bagian dari susunan asli Lembang yang tumbuh dan berkembang atas prakarsa masyarakat.

Lembaga adat juga berperan penting dalam rangka mempertahankan dan melestarikan nilai-nilai budaya dan kearifan lokal yang tumbuh dalam masyarakat, Dalam keperdataan adat, lembaga adat berfungsi memberikan status hukum berdasarkan hukum adat mengenai hal-hal yang menyangkut harta benda, baik merupakan milik bersama maupun milik perorangan, yang dapat bermanfaat untuk kepentingan hubungan keperdataan pemilik juga saat terjadi sengketa menyangkut harta benda tersebut.<sup>8</sup>

Keberadaan masyaakat hukum adat yaitu dalam Pasal 18B undang undang 1945 No. 2 menjelaskan :“Negara mengakui dan menghormati

kesatuan – kesatuan masyarakat hukum adat serta hak – hak tradisionalnya sepanjang hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang di atur dalam undang – undang”.

Lembaga jual beli tanah dan pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan cara tunai/kontan dan terang tanpa ada pihak yang dirugikan. Yang dimaksud dengan “Tunai” adalah terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai adanya suatu pembayaran yang dilakukan secara kontan dan “Terang” yang diketahui masyarakat karena disaksikan oleh pemangku adat atau keluarga dekat, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak itu juga putus hubungan antara pemilik tanah yang lama dengan tanah tersebut selamalamanya. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menambahkan unsur terang atau dengan pembuktian adanya akta yang telah dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah ditandatangani oleh para pihak maka setelah itu dilanjutkan pendaftaran di Kantor Pertanahan.<sup>9</sup>

Lahirnya hak milik atas tanah dimulai karena hubungan dan persekutuan hidup antara masyarakat hukum adat. Dimana, dalam hal ini orang yang tidak melakukan persekutuan atau bukan bagian dari masyarakat adat tidak berhak atas tanah, terlebih jika dia menyerahkan tanah kepada orang asing. Tanah adat tentu saja tidak lepas dari yang namanya masyarakat adat, dimana masyarakat adat diyakini memiliki hubungan yang erat dengan lingkungan alam di sekitar mereka dan mempraktikkan cara hidup yang dipengaruhi oleh nilai-nilai budaya tradisional mereka. Hubungan antara tanah adat dan masyarakat adat sangat erat dan sering kali menjadi titik sentral dalam kehidupan dan identitas masyarakat adat.

Masyarakat Adat adalah tidak lain daripada kesatuan manusia yang teratur, menetap disuatu daerah tertentu, mempunyai penguasa-penguasa dan mempunyai kekayaan yang berwujud ataupun tidak berwujud, dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat sebagai hal yang wajar menurut kodrat alam dan tidak seorangpun diantara para anggota itu mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk membubarkan ikatan yang telah bertumbuh itu atau meninggalkan dalam arti melepaskan diri dari

<sup>6</sup> Pemerintah Kabupaten Tana Toraja, *PERDA Kabupaten Tana Toraja Nomor 6 Tahun 2006*, Bab I Pasal 1 Ayat 20.

<sup>7</sup> Siti Hardiyanti Akbar, *Fungsi Lembaga Adat dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Tongkonan di Kabupaten Tana Toraja*, 2015, 4. <http://digilib.unhas.ac.id>.

<sup>8</sup>Pemerintah Kabupaten Tana Toraja, *PERDA Kabupaten Tana Toraja Nomor 6 Tahun 2006*, Bab III Pasal 13 Ayat 2.

<sup>9</sup> Adat, H., & Ulayat, H. PENYELESAIAN HUKUM MENGENAI ORANG YANG MENJUAL TANAH ADAT TANPA PERSETUJUAN DARI MASYARAKAT ADAT. Hlm 3

ikatan itu untuk selama-lamanya.<sup>10</sup> Masyarakat hukum adat di atur dalam peraturan daerah kabupaten tanah toraja nomor 1 tahun 2019 tentang Pengakuan dan perlindungan hak masyarakat hukum adat bab 1 poin 6 menjelaskan bahwa .

Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu di Negara Kesatuan Republik Indonesia, karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, memiliki hubungan yang kuat dengan lahan, wilayah, sumberdaya alam, pranata, pemerintahan adat, dan tatanan hukum adat di wilayah adatnya.

Penjualan tanah adat seringkali menjadi permasalahan yang sensitif dan kompleks karena melibatkan aspek-aspek hukum, budaya, ekonomi, dan sosial yang penting bagi masyarakat adat. Menjual tanah adat tanpa persetujuan dari masyarakat adat yang berhak juga atas itu dapat menimbulkan konflik atau perseteruan. Dalam hal ini juga lembaga adat sangat berperan penting dalam proses penjualan tanah adat sesuai yang diatur dalam Peraturan Bupati Tanah Toraja nomor 6 tahun 2022 bagian kedua pasal 11 mengenai tugas dan fungsi lembaga adat, Salah satu penjualan tanah adat yang pernah terjadi berlokasi di Garonggong, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja, kelurahan Burake Tongkonan Kalisosso. Dimana seorang warga di daerah tersebut menjual tanah adat kepada salah seorang warga di daerah tersebut bernama bapak Serag.

Orang ini menjual tanah adat tersebut dengan tujuan untuk kepentingan bersama untuk melanjutkan pembangunan sebuah rumah Tongkonan yaitu Tongkonan Kalisosso. Akan tetapi dalam penjualan tanah adat tersebut terjadi masalah antar keluarga dimana dalam penjualannya belum diketahui oleh semua rumpun keluarga Tongkonan walaupun tujuannya untuk kepentingan bersama, karena tanah adat tersebut adalah milik bersama. Maka harus dilakukan musyawara keluarga untuk mendapat kesepakatan bersama seluruh rumpun keluarga Tongkonan Kalisosso

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atau tanah hak milik dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Kecamatan Makale, khususnya wilayah Makale masih banyak bidang Tanah Hak Milik Adat yang belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Tana Toraja khususnya di kecamatan Makale Tanah Hak Milik (pribadi) maupun Tanah Tongkonan (tanah milik keluarga besar) yang belum didaftarkan masih dapat dilakukan jual beli asal ada persetujuan dari pihak keluarga dan pemerintah setempat seperti Kepala Desa, Kepala Lingkungan dan Kepala RT.

Tanah Tongkonan atau tanah hak milik adat terikat Hukum Adat sehingga tunduk atas Hukum Adat yang berlaku, antara lain tanah tersebut dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain di luar masyarakat Tongkonan (masyarakat adat Toraja). Hal ini dikarenakan masuknya orang yang bukan merupakan rumpun keluarga dari Tongkonan ke wilayah Tongkonan sehingga akan mengakibatkan lunturnya tatanan masyarakat hukum adat Tongkonan yang merupakan masyarakat hukum genealogis. Adapun jika memang berdasarkan persetujuan keluarga besar Tanah Tongkonan tersebut di jual maka berlaku terang tunai dan perlu sepenuhnya pemangku adat. Akan tetapi hal tersebut sangat jarang terjadi.

Tanah tongkonan adalah hak milik banyak orang atau milik keluarga sehingga tanah tongkonan ini tidak boleh disertifikatkan (disertifikasi) dan diperjualbelikan (dibalukan, ma baluk) tanpa sepenuhnya dan persetujuan dari rumpun keluarga akan tetapi tanah tongkonan ini masih boleh diperjualbelikan asalkan ada persetujuan dalam rumpun keluarga (kapamisaran lan sangkombongan), (Hukum Adat Tanah Toraja) namun terkadang ada anggota keluarga tertentu yang memaksa untuk diperjualbelikan sehingga terjadi sengketa antar keluarga. Berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

#### A. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran lembaga adat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale Tana Toraja?
2. Bagaimana legalitas perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale Tana Toraja?

#### C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Normatif Empiris.

### PEMBAHASAN

#### A. Peran Lembaga Adat Terhadap

<sup>10</sup> Ibid hlm 2

## Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Milik Adat di Kecamatan Makale Tanah Toraja

Tanah Toraja adalah salah satu kabupaten yang ada di provinsi Sulawesi Selatan. Pusat Kota Makale berada di Kecamatan Makale. Tana Toraja memiliki luas wilayah 2.054,30 km<sup>2</sup> dan pada tahun 2020 memiliki penduduk sebanyak 288.202 jiwa dengan kepadatan 140,29 jiwa/km<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

Suku Toraja merupakan suatu daerah yang menganut suatu hukum adat yang masih sering digunakan oleh masyarakatnya. Hukum adat adalah suatu hukum yang tidak tertulis yang dipatuhi oleh anggota masyarakat yang menghuni suatu daerah tertentu karena dianggap memiliki makna tersendiri yang bermanfaat yang dapat mengatur pola kehidupan masyarakat.<sup>12</sup>

Sebelum menggunakan kata Tana Toraja pada mulanya terkenal dengan nama *Tondok Lepongan Bulan Tana Matari'allo*, yang mengandung arti: Negeri Dengan Bentuk Pemerintahan Dan Kemasyarakatannya, Merupakan Suatu Kesatuan Yang Bulat Bagaikan Bulan Dan Matahari "Kata Tana Toraja baru dikenal sejak abad ke-17 yaitu sejak daerah ini mengadakan hubungan dengan beberapa daerah tetangga, yang dalam hal ini kerajaan - kerajaan didaerah bugis yakni: Bone, Sidenreng dan Luwu. Adapun beberapa pendapat tentang arti tentang arti kata tana Tana Toraja antara lain dari bahasa bugis *TO = ORANG, RIAJA = DARI UTARA*. Ada pula yang berpendapat bahwa kata Toraja berasal dari kata *TO RIAJA* yang berarti *ORANG DARI BARAT*, anggapan ini diberikan oleh orang-orang dari daerah Luwu, pada pemulaan abad ke-19 yang pada saat itu penjajah mulai merentangkan sayapnya kedaerah pedalaman Sulawesi selatan.

Fungsi dan peranan dari pada Tongkonan baik sebagai lembaga dalam menghadapi masing-masing keluarga, juga pada masyarakat luas, dimana masih banyak segi-segi yang mendukung kedudukan Tongkonan itu dalam kehidupan sosial, seperti dalam menghadapi tugas-tugas adat, dalam menghadapi upacara adat yang beraneka ragam yang dapat dilihat dalam kehidupan orang Toraja sehari-hari. Tongkonan sekaligus merupakan balai-balai pertemuan tempat pemangku adat membimbing dan mengatur masyarakat.

Tongkonan merupakan pusat ilmu dan kehidupan serta regenerasi dalam tatanan masyarakat Toraja. Di dalam Tongkonan itulah para leluhur menyampaikan pesan dan amanah kepada generasi pelanjut Tongkonan. Sebagian besar amanah dan pesan leluhur disampaikan

dalam bentuk lisan yang biasa dikenal dengan ungkapan Kada disedan sarong, Bisara ditoke' tambane baka. Bagi penguasa adat adalah tempat tinggal atau istana, serta Singgah Sana dan sebagai tempat melaksanakan perintah serta pemerintahannya, tetapi bagi masyarakat umum sebagai tempat penyelesaian persoalan-persoalan dalam lingkungan keluarga dan inilah yang merupakan peranan besar dari pada Tongkonan bagi masyarakat Toraja.

Pembangunan Rumah Tongkonan di Tana Toraja terdapat aturan-aturan tersendiri dalam semua proses pembangunannya serta pemeliharaannya, namun pada garis besarnya dalam hal ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian masing-masing :

1. Dasar Pengabdian tiap orang kepada Tongkonannya.
2. Aturan Pembangunan Tongkonan.
3. Aturan Penabisan Tongkonan.

Tana Toraja sekarang ini dikenal beberapa tingkatan Tongkonan sesuai dengan peranan dan fungsinya dalam masyarakat yang umumnya peranan itu ditentukan oleh Penguasa-Penguasa yang pertama membangun Tongkonan tersebut masing-masing:

- a) Tongkonan Layuk (layuk = maha = tinggi = agung) yaitu Tongkonan yang pertama-tama menjadi sumber Perintah dan kekuasaan dengan peraturan-peraturan tertentu dahulu kala di Tana Toraja, dan Tongkonan-Tongkonan yang dimaksud adalah sebagai tempat peraturan masyarakat dan peraturan agama di susun dan Tongkonan ini dinamakan pula Tongkonan Pesiok Aluk (pesiok = penyusun; aluk = aturan)
- b) Tongkonan Pekaindonor/Pekamberan dan lasim sekarang dikenal dengan nama Tongkonan Kaparenggesan, Tongkonan Kabarasan/Tongkonan Anak Patalo yaitu Tongkonan yang didirikan oleh Penguasa-Penguasa Adat dalam masing-masing daerah untuk membangun pemerintahannya berdasarkan Aturan dari Tongkonan Pesio' aluk atau Tongkonan Layuk.
- c) Tongkonan Batu A'riri (batu = batu; a'riri = tiang) adalah Tongkonan sebagai Tiang Batu keluarga hanya sebagai Tongkonan persatuan keluarga, yang kuat dan tempat pembinaan warisan keluarga tetapi Tongkonan ini tidak mempunyai kekuasaan atau Peranan Adat.
- d) Banua Pa'rapuan adalah sebenarnya Tongkonan Batu A'riri keluarga Turunan Kasta rendah atau Tana' Karurung dan Tana'

<sup>11</sup>L. T. Tangdilintin, 1981: Toraja dan Kebudayaannya, Tana Toraja, Yayasan Lepongan Bulan.

<sup>12</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Tana\\_Toraja](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Tana_Toraja)

Kua-Kua. Peranan dari pada Banua Pa'rapuan ini tidak ada bedanya dengan Tongkonan Batu A'riri (pa'rapuan = kekeluargaan). (L.T. Tangdilintin, 1981:163-164)<sup>13</sup>

Masyarakat Tana Toraja mengenal sistem stratifikasi sosial. Di lingkungan masyarakat *Tallu Lembang* (Makale, Mengkendek, dan Sangalla), golongan tertinggi adalah golongan puang. Pada lingkungan masyarakat Toraja bagian barat dikenal dengan sebutan *Ma'dika*, dan pada Toraja bagian utara golongan tertinggi adalah golongan *Tomakaka Matasak* yang bergelar *Sindo* untuk perempuan dan *Siambe* untuk laki-laki.

Lembaga adat di Tana Toraja memiliki fungsi yang sangat penting dalam hal pengaturan dan pelestarian adat-istiadat, juga dalam membangun koordinasi dengan pemerintah untuk menyelesaikan berbagai permasalahan di masyarakat.

Tugas dan fungsi lembaga adat di Tanah Toraja sebagaimana di atur dalam Peraturan Bupati Tanah Toraja nomor 25 tahun 2022 bagian ke dua pasal 11 :

1. Lembaga adat bertugas membantu Pemerintah Lembang dan sebagai mitra dalam memberdayakan, melestarikan, dan mengembangkan adat istiadat sebagai wujud pengakuan terhadap adat istiadat masyarakat Lembang.
2. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Lembaga adat berfungsi:
  - a. melindungi identitas budaya dan hak tradisional masyarakat hukum adat termasuk kelahiran, kematian, perkawinan dan unsur kekerabatan lainnya;
  - b. melestarikan hak ulayat, tanah ulayat, hutan adat, dan harta dan/atau kekayaan adat lainnya untuk sumber penghidupan warga, kelestarian lingkungan hidup, dan mengatasi kemiskinan di Lembang;
  - c. mengembangkan musyawarah mufakat untuk pengambilan keputusan dalam musyawarah Lembang;
  - d. mengembangkan nilai adat istiadat dalam penyelesaian sengketa pemilikan waris, tanah dan konflik dalam interaksi manusia;
  - e. pengembangan nilai adat istiadat untuk perda naian ketentraman dan ketertiban masyarakat Lembang;
  - f. mengembangkan nilai adat untuk keäatan kesehatan, pendidikan masyarakat, seni dan budaya, lingkungan, dan lainnya; dan

g. mengembangkan kerjasama dengan Lembaga adat lainnya.<sup>14</sup>

Lembaga adat sebagai organisasi kemasyarakatan, yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, namun ada pula yang sengaja dibentuk oleh pemerintah, baik tingkat kecamatan maupun ditingkat lembang.

Tana Toraja merupakan salah satu daerah yang masyarakatnya masih memegang teguh nilai-nilai kebudayaan dan adat-istiadat. Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari meyakini dan berpedoman pada hukum adat. Demikian pula dalam menyelesaikan suatu masalah, masyarakat melakukan musyawarah untuk membicarakan masalah tersebut secara kekeluargaan sehingga masalah dapat diselesaikan secara damai. Musyawarah dilakukan dalam lingkungan keluarga sendiri atau bila dipandang perlu dimusyawarahkan dalam musyawarah perdamaian adat yang disaksikan oleh suatu lembaga adat.

Hal ini karena sengketa biasanya masih terjadi dalam suatu rumpun keluarga (*sangrapuan*), sehingga diupayakan kesepakatan yang berakhir secara damai agar hubungan kekeluargaan tetap rukun dan utuh. Lembaga adat di Tana Toraja memiliki fungsi yang sangat penting dalam hal pengaturan dan pelestarian adat-istiadat, juga dalam membangun koordinasi dengan pemerintah untuk menyelesaikan berbagai permasalahan di masyarakat.

Lembaga adat sebagai organisasi kemasyarakatan, yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat, namun ada pula yang sengaja dibentuk oleh pemerintah, baik tingkat kecamatan maupun ditingkat lembang.

Pemangku adat (*To Pareng'e*) adalah jabatan yang diwarisi secara turun-temurun dalam sebuah rumpun keluarga *tongkonan*. Pemangku adat (*To Pareng'e*) berkedudukan di setiap *tongkonan*, sebagai orang yang dituakan dalam *tongkonan* yang bersangkutan dan ditunjuk oleh pihak keluarga untuk mengurus serta menjaga harta pusaka keluarga, baik *banua tongkonan* itu sendiri maupun harta pusaka lainnya agar tetap utuh dan tidak terbagi-bagi sehingga dapat terus menyatukan seluruh rumpun keluarga.

Adapun hakim adat yang sengaja dibentuk oleh pemerintah untuk mengatur dan menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam masyarakat berdasarkan hukum adat yang berlaku baik menyangkut persoalan perdata maupun menyangkut persoalan lainnya.

<sup>13</sup> 2018. Tongkonan Rumah Adat Toraja Arsitektur dan Ragam Hias Toraja, Makassar, Lembaga Kajian dan Penulisan Sejarah Budaya Sulawesi Selatan.

<sup>14</sup> Peraturan Bupati Tanah Toraja nomor 25 tahun 2022 bagian ke dua pasal

Pembentukan hakim adat sesuai dengan kebijakan bupati Tana Toraja yang selanjutnya ditangani oleh Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Lembang (DPML). Dalam hal pemilihan hakim adat, Bupati Kabupaten Tana Toraja melalui DPML memberikan arahan kepada pemerintah kecamatan serta pemerintah lembang untuk merekomendasikan tokoh-tokoh masyarakat yang dianggap berpotensi untuk diangkat menjadi hakim adat baik ditingkat lembang maupun ditingkat kecamatan.

Syarat untuk bisa menjadi hakim adat yaitu tokoh yang aktif berperan dalam masyarakat, memiliki pengetahuan yang luas tentang adat-istiadat, serta memiliki keahlian dalam menganalisis suatu permasalahan. Selanjutnya, para tokoh masyarakat yang telah direkomendasikan oleh pemerintah kecamatan dan pemerintah lembang, disampaikan kepada DPML dan diteruskan kepada Bupati Tana Toraja untuk dipertimbangkan dan diangkat secara resmi menjadi hakim adat melalui penerbitan surat keputusan Bupati Kabupaten Tana Toraja. Pembentukan ini dilakukan dalam rangka pemberdayaan dan peningkatan peran hakim adat di tingkat kecamatan dan lembang dalam memfasilitasi dan menyelesaikan suatu permasalahan yang dihadapi masyarakat demi terciptanya ketertiban dan kedamaian.

lembaga adat bentukan pemerintah, hakim adat memiliki hubungan dengan pemerintah kecamatan maupun pemerintah lembang dalam struktur pemerintahan di Kabupaten Tana Toraja. Hubungan tersebut bersifat kemitraan. Kemitraan dalam hal ini berarti dalam menjalankan fungsinya di masyarakat, hakim adat senantiasa menjalin kerja sama dengan pemerintah kecamatan dan lembang baik dalam hal penerimaan laporan sengketa dari masyarakat maupun dalam proses penyelesaian sengketa. Hakim adat juga menjalin koordinasi serta berkonsultasi untuk meminta saran dan pendapat dari pemerintah kecamatan maupun lembang terkait sengketa yang dihadapi yang berguna dalam pengambilan keputusan, sehingga keputusan yang diambil dapat mencapai keadilan bagi para pihak. Hubungan pemerintah dengan hakim adat yang harmonis juga akan terpelihara dengan adanya komunikasi dan koordinasi.

Lembaga adat dalam menjalankan fungsinya, tidak terlepas dari peran pemerintah setempat yaitu pemerintah lembang serta pemerintah kecamatan yang mendukung serta memfasilitasi terselenggaranya fungsi lembaga adat tersebut.

Sebagai contoh, dalam hal musyawarah untuk penyelesaian sengketa adat di tingkat lembang, pemerintah lembang memfasilitasi terselenggaranya musyawarah tersebut dimulai dengan menerima laporan dari masyarakat, pemberitahuan laporan tersebut kepada para anggota lembaga adat, sampai mengatur jadwal pelaksanaan musyawarah. Lembaga adat juga memperkaya, melestarikan dan mengembangkan nilai-nilai adat istiadat dan kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang tidak bertentangan dengan nilai-nilai pancasila dan agama, serta menjaga, dan memanfaatkan ketentuan-ketentuan adat-istiadat masyarakat yang hidup dan berkembang dalam masyarakat untuk kesejahteraan masyarakat, sebagaimana yang dikatakan oleh pak Paulus Tandi dalam wawancara mengatakan:

“kedudukan lembaga adat di kabupaten tana toraja bersifat kemitraan, artinya tidak hanya bertugas membantu pemerintah dalam penyelesaian permasalahan dalam suatu lembang tetapi juga bertugas dalam melestarikan dan memelihara adat-istiadat setempat”.<sup>15</sup>

Penyelesaian sengketa tanah tongkonan, biasanya diawali dengan pembicaraan dalam ruang lingkup keluarga yang bersangkutan, akan tetapi, ketika tidak ada kesepakatan maka penyelesaiannya dapat ditangani oleh lembaga adat . Sebagaimana dikatakan oleh bapak Nasaruddin Tangdiesak dalam wawancara menyatakan

“Apabilah ada sengketa yang terjadi maka terlebih dahulu dilaporkan kepada kami (pihak pemerintah lembang), lalu kami akan memberikan arahan kepada pihak pelapor dan terlapor untuk menyelesaikan masalah tersebut secara kekeluargaan sehingga hubungan antar pihak tetap harmonis, akan tetapi jika tidak ada kesepakataan, baarulah kami melanjutkan permasalahan tersebut ke tingkat lembang yang ditangani oleh lembaga adat tingkat lembang”.<sup>16</sup>

Prosedur penyelesaian sengketa tanah *tongkonan* yang dilakukan oleh lembaga adat diawali dengan adanya laporan oleh salah satu pihak yang bersengketa. Laporan tersebut mengenai tanah yang menjadi objek sengketa, bagaimana terjadinya sengketa serta para pihak yang terlibat di dalamnya (pelapor dan terlapor). Laporan terlebih dahulu disampaikan kepada pemerintah lembang, kemudian pemerintah lembang menindak lanjuti laporan tersebut dengan menentukan jadwal dan mengundang para pihak yang bersangkutan dalam pelaksanaan musyawarah (jalur non litigasi) dalam hal ini untuk

<sup>15</sup>Paulus Tandi, Fungsional, Penggerak Swadaya Masyarakat (PSM), Wawancara pada tanggal 15 februari 2025

<sup>16</sup> Nasaruddin Tangdiesak, , Wawancara, Tanggal 15 februari 2025

menyelesaikan sengketa tersebut, penyelesaian sengketa terlebih dahulu dilakukan dalam lingkup kekeluargaan dengan tujuan permasalahan tersebut terselesaikan secara damai. Akan tetapi, ketika dalam proses musyawarah yang dilakukan dalam lingkup keluarga tidak terselesaikan maka akan dilanjutkan ke tingkat pemerintah lembang, yang akan ditangani oleh lembaga adat dengan mengundang lembaga adat yang terdiri dari hakim adat sebagai hakim pendamai dan para tokoh masyarakat.

Pelaksanaan musyawarah, kedua belah pihak akan diberikan kesempatan untuk menyampaikan pandangan dan pendapat mengenai objek sengketa tersebut. Dalam musyawarah tersebut dihadirkan pula saksi-saksi yang mengetahui asal usul tanah yang menjadi objek sengketa, dimana para saksi diutamakan pihak yang berbatasan langsung dengan tanah yang menjadi objek sengketa. Selain itu, diberikan pula kesempatan kepada para pihak untuk menunjukkan bukti-bukti yang dapat memperkuat pendapat dari para pihak. Dalam hal ini, lembaga adat mendengar dan menyimak keterangan-keterangan dari kedua belah pihak serta keterangan para saksi dan bukti-bukti yang dilampirkan. Setelah pelaksanaan musyawarah, lembaga adat (dalam hal ini hakim adat) mengambil keputusan dengan cara mempertimbangkan keterangan-keterangan dari kedua belah pihak yang bersengketa, pernyataan para saksi, bukti-bukti yang dilampirkan, serta saran dari tokoh-tokoh masyarakat dan juga pemerintah setempat.

Keputusan lembaga adat di tingkat lembang apabila telah diterima oleh kedua belah pihak, maka sengketa tersebut dianggap sudah selesai di tingkat lembang untuk selanjutnya dilaksanakan keputusan tersebut kepada para pihak. Akan tetapi, ketika keputusan lembaga adat di tingkat lembang tidak diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak maka pemerintah lembang akan memberikan surat rekomendasi kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan sengketa tersebut ke tingkat kecamatan, yang ditangani oleh lembaga adat tingkat kecamatan.

Peran lembaga adat yang dalam jual beli tanah di tanah toraja Menurut Toko adat di keluarahan Burake Bapak Samuel Palebangan, " yaitu memimpin musyawara keluarga dari awal sampai selesai untuk mendapat kesepakatan antara penjual dan pembeli dan dari semua rumpun keluarga di Tongkonan Kalisosso. Dalam musyawara tersebut di hadiri oleh semua keluarga tongkonan kalisosso atau yang mewakili, pemangku adat, kepala lingkungan, ketua RT/RW, PPAT sementara, dan

lurah. Beberapa dokumen yang akan disiapkan dan di tanda tangani yaitu :

1. berita acara jual beli tanah.

Berita acara tersebut kemudian ditandatangani oleh pihak penjual keluarga tongkoanan kalisosso, pihak pembeli, Lurah, Kepala Lingkungan, camat, dan Ketua RT/RW setempat.

2. Surat kuasa

Surat kuasa dari pemilik Tanah Tongkonan tersebut ditandatangani oleh pihak keluarga dari Tongkonan Kalisosso, pihak pembeli Lurah, Kepala Lingkungan, dan Ketua RT/RW setempat .

Hasil dari penjualan tanah adat tersebut kemudian diserahkan kepada salah satu tim yang terdiri dari ketua, sekertaris, dan bendahara dan tim ini akan mengelolah dan mempergunakan uang tersebut untuk pembangunan Tongkonan Kalisosso (hasil wawancara pada tanggal 23 Desember 2024 di kelurahan Burake)<sup>17</sup> Setelah semua di atas sudah terlaksana selanjutnya akan di proses oleh PPAT Sementara Kecamatan untuk menerbitkan atau mengeluarkan surat akta jual beli. Pada waktu musyawara berlangsung tidak ada pihak keluarga yang keberatan karena sudah diketahui bersama tujuan dari penjualan tanah adat tersebut adalah untuk membangun salah satu Tongkoanan<sup>18</sup>

Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani oleh PPATS ementara (camat) diberi stempel jabatan yang sudah dibuat oleh PPAT Sementara (camat) lalu diserahkan kepada Pembeli, maka proses jual beli tanah dinyatakan selesai. Dan selanjutnya Pemilik tanah yang baru harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar dapat dibuatkan akta outentik atau sertifikat tanah.

Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi beberapa syarat agar sah secara hukum. Pertama, dokumen perjanjian harus ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh pihak ketiga yang berwenang. Hal ini penting untuk memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan secara transparan dan adil.

Pendaftaran perjanjian jual beli di kantor pertanahan setempat juga merupakan langkah krusial untuk mendapatkan pengakuan resmi. Proses ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, tetapi juga melindungi hak-hak mereka di mata hukum . Selain itu, kepatuhan terhadap norma-norma adat yang berlaku di masyarakat setempat sering kali diperlukan, yang dapat melibatkan persetujuan dari lembaga adat. Ini menunjukkan bahwa meskipun ada kerangka hukum nasional, nilai-nilai dan tradisi lokal tetap dihormati dalam pelaksanaan

<sup>17</sup> wawancara pada tanggal 23 Desember 2024

<sup>18</sup> wawancara 23 Desember 2024

transaksi.<sup>19</sup>

PPAT Sementara (camat) menjamin kebenaran Akta Jual Beli yang dibuatnya baik mengenai subjek maupun objek yang sedang diperjual belikan. PPAT menjamin keaslian tanda tangan para pihak yang berkepentingan. PPAT dapat menjamin bahwa tanda tangan yang tertera di Akta Jual Beli adalah benar-benar tanda tangan para pihak yang bersangkutan, penanda tanganan Akta Jual Beli oleh para pihak penjual dan pembeli dengan disaksikan Kepala RT, Kepala Lingkungan dan Kepala Desa/Lurah dilaksanakan setelah surat-surat tanahnya diteliti (diperiksa) kebenarannya oleh PPAT Sementara (camat) dan dinyatakan tidak ada masalah serta berdasarkan keterangan dari Ketua RT dan Kepala Desa/Lurah bahwa sebidang tanah tersebut juga tidak dalam sengketa.

Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT adalah perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT disebut akta PPAT. Akta PPAT menurut Pasal 1 No. 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta jual beli berisi segala suatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban antara si penjual dan si pembeli. Hak penjual menerima pembayaran dan kerkewajiban menyerahkan Objek yang diperjual belikan dan hak dari pembeli menerima dan berkewajiban membayar harga yang telah disepakati bersama.

Aturan atau kebijakan yang berlaku dan ditetapkan di Tongkonan sebagaian besar tidak tertulis. Berbicara mengenai hukum tidak tertulis, erat dengan keberadaan suatu masyarakat. Karena hukum tidak tertulis lahir dan terbentuk dalam masyarakat. Masyarakat adalah sekumpulan orang yang terdiri dari berbagai macam individu yang menempati suatu wilayah tertentu dimana di dalamnya terdapat berbagai macam fungsi-fungsi dan tugas-tugas tertentu. Masyarakat dapat terbentuk akibat kesamaan genealogis, kultur, budaya, agama, atau karena ada di suatu teritori yang sama. Keterikatan akan hukum adat berarti bahwa hukum adat masih hidup dan dipatuhi dan ada lembaga adat yang masih berfungsi antara lain untuk mengawasi bahwa hukum adat memang dipatuhi. Walaupun dibanyak tempat aturan yang berlaku tidak tertulis, namun diingat oleh sebagian besar masyarakatnya.

Tanah sebagai sumber daya alam memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat, terutama di Indonesia yang kaya akan keberagaman budaya dan sistem hukum. Di Kecamatan Makale, Tana Toraja, tanah hak milik adat menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat. Legalitas pelaksanaan perjanjian jual beli tanah hak milik adat harus dipahami dalam konteks hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah hak milik adat di Tana Toraja memiliki karakteristik yang unik. Masyarakat Toraja mengatur penggunaan dan penguasaan tanah berdasarkan norma-norma sosial dan budaya mereka. Hak milik adat ini tidak hanya meliputi aspek kepemilikan, tetapi juga aturan-aturan mengenai pemanfaatan tanah yang berakar pada tradisi. Oleh karena itu, pemahaman tentang hak milik adat sangat penting dalam konteks legalitas perjanjian jual beli tanah. UUPA yang diundangkan pada tahun 1960 menjadi landasan hukum bagi penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. UUPA mengatur tentang hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, UUPA memberikan pedoman mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- Kejelasan subjek: Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus memiliki kapasitas hukum.
- Sengketa Tanah  
Sengketa tanah sering terjadi akibat kurangnya dokumentasi yang jelas dan perbedaan pemahaman tentang hak milik adat. Konflik ini dapat merugikan semua pihak yang terlibat.
- Kendala Administratif  
Proses pendaftaran tanah sering kali terhambat oleh kendala administratif, seperti dokumen yang tidak lengkap atau prosedur yang rumit, sehingga masyarakat enggan untuk melakukannya.<sup>20</sup>

## B. Legalitas Perjanjian Jual Beli Tanah Milik Adat di Kecamatan Makale Tana Toraja

Legalitas perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale Tana Toraja diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yang menekankan pentingnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat. Meskipun tanah milik adat diakui, perjanjian jual beli harus tetap mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini termasuk pendaftaran tanah dan pengesahan dokumen perjanjian di instansi terkait.

<sup>19</sup> Wawancara pada tanggal 23 di Kelurahan Burake

<sup>20</sup> Palenewen, J. Y. (2022). Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.hlm 77

Legalitas perjanjian jual beli tanah hak milik adat dapat dianggap sah jika: Dokumen perjanjian telah ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh pihak ketiga yang berwenang. Pendaftaran perjanjian jual beli dilakukan di kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan pengakuan resmi. Kepatuhan terhadap norma-norma adat yang berlaku di masyarakat setempat, yang sering kali memerlukan persetujuan dari lembaga adat.

Untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli tersebut sah, beberapa langkah harus diikuti. Pertama, perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta yang sah, yang biasanya disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini penting untuk memberikan kekuatan hukum pada perjanjian tersebut.

Pendaftaran perjanjian jual beli di kantor pertanahan setempat harus dilakukan untuk mendapatkan pengakuan resmi. Proses ini memastikan bahwa hak atas tanah yang diperjualbelikan tercatat secara resmi dan dapat dipertanggungjawabkan. Ketiga, kepatuhan terhadap norma-norma adat yang berlaku di masyarakat setempat juga menjadi faktor penting dalam menentukan legalitas perjanjian. Persetujuan dari lembaga adat sering kali diperlukan untuk memastikan bahwa transaksi tersebut tidak bertentangan dengan tradisi dan norma yang ada. Dengan demikian, meskipun tanah milik adat memiliki karakteristik tersendiri, legalitas perjanjian jual beli tetap harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Notaris Edy stevanus S.H M.Kn (hasil wawancara, 9 Desember 2024) mengatakan: "Keabsahan dalam jual beli tanah khususnya Tanah Tongkonan dan Tanah Hak Milik Adat (pribadi) di wilayah Kecamatan Makale dapat dinyatakan sah apabila sudah ada persetujuan yang telah ditandatangani oleh pemerintah setempat karena itu yang dipercayakan oleh PPAT sementara Kecamatan untuk mendapatkan bukti sehingga selanjutnya dapat di proses, jika tidak ada persetujuan/ditandatangani oleh pemerintah setempat maka PPAT sementara Kecamatan tidak akan memproses jual beli tanah itu". Untuk dapat memperoleh keabsahan dalam jual beli Tanah Tongkonan yaitu ketika sudah ada Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPATS (camat). Melalui Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT maka pembeli memperoleh keabsahan jual beli

tersebut".<sup>21</sup>

Untuk dapat memenuhi persyaratan di atas bahwa jual beli Tanah Tongkonan dapat sah yaitu apabila semua pihak sudah sepakat untuk menjual tanah dan Tanah Tongkonan tersebut juga mempunyai dokumen-dokumen pendukungnya untuk dapat dijadikan bukti yang kuat, maka PPAT Sementara (camat) juga dengan mudah mendapatkan data-data untuk dapat dibuatkan Akta Jual Beli dan juga dapat menjadi bukti apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan yang dapat menyebabkan sengketa.

Hasil wawancara bersama bapak Muhammad Justang S.H menyatakan Analisis Hukum Pertanahan kota Makale mengatakan: jual beli tanah adat tidak lepas dari BW dalam pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian (wawancara pada tanggal 25 Desember 2024)<sup>22</sup>

Camat Makale Fius Minggu SH M.si. : "Keabsahan dalam perjanjian jual beli Tanah Tongkonan dan Tanah Hak Milik Adat (pribadi) sah jika akta dibuat dihadapan pejabat PPAT yang berwenang, yang jelas bila masih dalam perjanjian jual beli berarti itu perjanjian awal untuk dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli. Sama seperti Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPATS Kecamatan dilengkapi dengan adanya keterangan kepemilikan tanah dari Lurah/Lembang" (Wawancara tgl 11 Desember di kantor kecamatan Makale)<sup>23</sup>.

Perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.<sup>24</sup>

Perjanjian perlu diperhatikan juga syarat-syarta yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Syarat-syarta sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini sangat perlu dipahami agar tercipta sebuah perjanjian yang sah. Di dalam pasal 1320 KUHPerdata disebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Dimana para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjian tanpa adanya suatu paksaan atau kekhilafan.
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan; Dimana para pihak harus memiliki kecakapan menurut hukum diantara sudah

<sup>21</sup> Hasil wawancara, 9 Desember 2024

<sup>22</sup> Wawancara tanggal 23 Desember 2024

<sup>23</sup> wawancara tanggal 16 desember 2024

<sup>24</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Ke-4, ( Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm 6

- dewasa dan dalam keadaan sehat.
3. Suatu hal tertentu; Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan objek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan.
  4. Suatu sebab yang halal. Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.<sup>25</sup>

Proses dalam menjual *Tanah Tongkonan* harus melalui kesepakatan keluarga untuk dapat menjual *Tanah Tongkonan* tersebut, salah satu bentuk untuk mendapat kesepakatan adalah melalui musyawarah keluarga. Jual beli Tanah Hak Milik Adat dapat sah secara hukum apabila dibuatkannya Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PPAT Sementara (camat) merupakan salah satu pembuktian yang kuat bahwa telah dilakukannya jual beli hak milik atas tanah yaitu pembeli menjadi sah pemilik tanah tersebut. Untuk dapat memenuhi persyaratan di atas bahwa jual beli Tanah Hak Milik Adat dapat sah yaitu apabila semua pihak sudah sepakat untuk menjual Tanah Adat tersebut dan Tanah Adat tersebut juga mempunyai dokumen-dokumen pendukungnya untuk dapat dijadikan bukti yang kuat, maka PPAT Sementara (camat) juga dengan mudah mendapatkan data-data untuk dapat dibuatkan Akta Jual Beli dan juga dapat menjadi bukti apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan yang dapat menyebabkan sengketa.

Masyarakat Tanah Toraja merupakan masyarakat adat yang masih menggunakan sistem hukum adatnya hingga saat ini, hal tersebut dapat dilihat dari kegiatan jual beli hak atas tanah pada masyarakat Tanah Toraja dalam prosesnya hampir sama dengan jual beli tanah dibawah tangan yang mana pembuktianya hanya dengan selembar kwitansi, surat sporadik dan surat pelepasan adat sebagai alat bukti telah terjadi perjanjian jual beli.

Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2008 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah yang menyatakan bahwa pemerintah mengakui keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat serta hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah, maka berdasar keputusan Bupati dan Gubernur yang menetapkan bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih ada, maka dari itu pengelolalny hak ulayat masyarakat hukum adat atau hak perorangan masyarakat hukum adat atas tanah masih sesuai dengan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Namun dalam Peraturan Daerah

tersebut tidak dijelaskan mengenai pemindahan hak atas tanah adat melalui jual beli.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Peran lembaga adat terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale, Tana Toraja, dilaksanakan dengan musyawara keluarga untuk mendapatkan kesepakatan dari semua rumpun keluarga Tongkonan yang ada dan merupakan hal yang kompleks dan memerlukan perhatian dari berbagai pihak khususnya dari lembaga adat. Dengan memahami ketentuan yang diatur dalam UUPA dan melibatkan elemen-elemen adat serta pemerintah, diharapkan perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan secara sah dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah milik adat di Kecamatan Makale telah memenuhi prinsip hukum adat, yaitu terang dan tunai, serta melibatkan persetujuan dari pihak keluarga dan lembaga adat. Prosedur ini menunjukkan integrasi antara hukum adat dengan kerangka hukum nasional yang diatur dalam UUPA.
2. Legalitas atau keabsahan jual beli tanah *Tongkonan* di Kecamatan Makale yaitu tanah *Tongkonan* seperti tanah sawah dapat diperjualbelikan ketika ada persetujuan dari semua keluarga untuk menjual tanah sawah tersebut melalui musyawarah keluarga. Begitupun dengan keabsahan jual beli tanah hak milik adat perseorangan yaitu ketika ada persetujuan dari pihak keluarga dan di setujui oleh pemerintah setempat maka jual beli tanah perseorangan dapat di proses sampai diterbitkannya surat Akta Jual Beli dari PPAT Sementara (Camat).

### B. SARAN

1. Diharapkan kepada masyarakat Tana Toraja agar sebaiknya Tanah Hak Milik Adat itu tidak untuk di perjual belikan walaupun dalam keadaan yang penting maupun mendesak melainkan Tanah Hak Milik Adat sebaiknya dikelola dengan baik karena Tanah Adat itu juga merupakan peninggalan yang sangat penting dari nenek moyang kita yang sudah mendahului kita. Kita harus mengikuti aturan Tanah Tongkonan untuk tidak boleh diperjualbelikan tetapi Tanah Tongkonan tersebut harus di jaga dan di pelihara agar kekompakan masyarakat Toraja juga tidak

<sup>25</sup> Subekti, 1992, aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.16

hilang melain akan memperkuat persaudaraan. Masyarakat adat diharapkan untuk lebih aktif memahami dan mematuhi aturan terkait jual beli tanah, baik yang berlaku secara adat maupun nasional. Selain itu, musyawarah keluarga harus dilaksanakan secara inklusif untuk menghindari konflik internal.

2. Sebaiknya lembaga adat, Kantor Pertanahan dan PPATS Camat Tana Toraja bekerjasama untuk tidak memproses jual beli Tanah Hak Milik Adat khususnya Tanah *Tongkonan*, sudah diketahui bahwa Tanah Hak Milik Adat/ Tanah *Tongkonan* merupakan Tanah Tongkonan milik bersama. Pemerintah daerah bersama PPAT perlu meningkatkan upaya edukasi kepada masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah adat agar memiliki kekuatan hukum. Kegiatan seperti sosialisasi dan pelatihan di tingkat kelurahan atau desa dapat membantu mengurangi konflik tanah di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Sutedi Adrian, 2019: Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Miru Ahmadi, 2018: Hukum Perikatan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Santoso Urip , 2020: Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Prenada Media, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020: Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUHPerdata (BW) Edisi Revisi, Prenamedia Group, Jakarta
- Marlang Abdullah, Irwansyah, dan Kaisaruddin Kamaruddin, 2009: *Pengantar Hukum Indonesia*. As Center: Makassar.
- 2014: *Tongkonan Rumah Adat Toraja Arsitektur dan Ragam Hias Toraja*, Makassar, Lembaga Kajian dan Penulisan Sejarah Budaya Sulawesi Selatan
- Waskito dan Hadi Ardowo, 2019: *Penyelenggara Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta
- Subekti, 1992, aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Palenewen, J. Y. (2022). Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.

### Jurnal

- Sri Hajati, Soelistiyowati, Christiani Widowati, Ellyne Dwi Poespasari, Joeni

- Arianto Kurniawan, Oemar Moechthar, (2018). Buku Ajar Hukum Adat. Jakarta Timur: Prenadamedia Group,
- Urip Santoso, (2015). Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenamedia Group.
- Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2023). Hukum Tanah Adat/Ulayat. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 4(1), 14-22.
- Tanuramba, Reggina Renata. "Legalitas Kepemilikan Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria." *Lex Privatum* 7.5 (2020).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT. Pradnya paramita, jakarta. 2013. Ijon, pelaksanaan perjanjian jual timur; kuhterdata, ditinjau dari perspektif. Jurnal ilmiah.
- Mondoringin, J. F. (2023). Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata. *Lex Privatum*, 12(3).
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Jurnalica*, 13(3), 147934.
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 60-76.
- Jiwong, Y. (2012). perolehan sertipikat hak milik karena jual-beli tanah dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di kabupaten sleman, daerah istimewa yogyakarta (Doctoral dissertation, UAJY)
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional)." *Lex Jurnalica* 13.3 (2016): 147934.
- Rana, G. V., & Allagan, T. M. P. (2021). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang Dan Tunai. *Jatiswara*, 36(3), 262-271

### Perundang – Undangan

- Undang-Undang Dasar Pasal 33 ayat (3).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo.

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021  
tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963  
tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum  
Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas  
Tanah.

Pasal 1320 tentang sahnya suatu perjanjian

Pasal 18B Undang – Undang Dasar 1945 No. 2

Peraturan menteri dalam negri nomor 18 tahun  
2018 tentang lembaga adat

Peraturan Bupati Tana Toraja nomor 6 tahun 2022  
tentang pedoman pembentukan lembaga  
kemasyarakatan lembang dan lembaga  
adat lembang kabupaten tana toraja

Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Toraja Nomor  
1 Tahun 2019 tentang Pengakuan Dan  
Perlindungan Hak Masyarakat Hukum  
Adat

