

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH  
MELALUI HUKUM ADAT DI MANOKWARI**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM ISLAM/ ILMU HUKUM**

**OLEH**

**DYAH ANGGRAENI JASMIN**

**22103080043**

**PEMBIMBING**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**196610101992021001**

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2026**

## ABSTRAK

Jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari diakui dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945, Pasal 5 UUPA, Perdasus Papua Barat No. 9/2019, dan Permen ATR/BPN No. 14/2024. Namun, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 mewajibkan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di BPN. Ketentuan ini menimbulkan persoalan hukum karena praktik jual beli tanah adat di Manokwari tidak dilakukan di hadapan PPAT, melainkan hanya berdasarkan surat pelepasan tanah adat. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan hukum, terutama bagi pembeli. Oleh karena itu, penelitian ini menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari serta kendala-kendala yang dihadapi.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam terhadap informan kunci, yaitu Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, Sekretaris Dewan Adat Wilayah III Doberay, serta dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Manokwari. Adapun data sekunder meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan dan berbagai literatur hukum. Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori kemanfaatan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari memiliki regulasi yang jelas, surat pelepasan tanah adat memenuhi Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997 sebagai akta kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan di BPN namun tidak memiliki kejelasan status tanah. Perlindungan hukum bagi pembeli terwujud secara preventif melalui prosedur adat namun perlindungan represif hanya melalui mediasi Dewan Adat. Manfaatnya meliputi kemudahan akses, biaya rendah, dan peningkatan kesejahteraan namun, menimbulkan kerugian bagi pembeli. Kendala yang dihadapi adalah ketidakpastian status tanah akibat sistem pembuktian lisan dan komunal, ketidakpatuhan terhadap pendaftaran tanah, serta tidak adanya lembaga peradilan adat sehingga hasil mediasi tidak mengikat dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

**Kata Kunci:** *Jual Beli Tanah Adat, Manokwari, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum*

## ABSTRACT

*Customary land sale and purchase in Manokwari is recognized under Article 18B paragraph (2) of the 1945 Constitution, Article 5 of the Basic Agrarian Law (UUPA), West Papua Special Regional Regulation No. 9/2019, and Ministerial Regulation ATR/BPN No. 14/2024. However, Article 37 paragraph (1) of Government Regulation No. 24/1997 mandates that the transfer of land rights through sale and purchase must be evidenced by a PPAT deed and registered at the National Land Agency (BPN). This provision raises legal issues because the practice of customary land sale and purchase in Manokwari is not conducted before a PPAT, but is based solely on a customary land release letter. This condition raises questions regarding legal certainty, legal protection, and legal utility, especially for buyers. Therefore, this research analyzes the legal force of customary land sale and purchase in Manokwari as well as the obstacles encountered.*

*This research employs normative-empirical legal research with a descriptive-analytical nature and a qualitative approach. Primary data were obtained through in-depth interviews with key informants, namely the Head of the Control and Dispute Settlement Section of the Manokwari District Land Office, the Secretary of the Doberay Regional Customary Council III, and a lecturer at the Manokwari College of Law. Secondary data include relevant legislation and various legal literature. The theoretical framework used in this research consists of the theory of legal certainty, the theory of legal protection, and the theory of legal utility.*

*The research findings indicate that the sale and purchase of land through customary law in Manokwari is governed by clear regulations. The customary land release letter satisfies the requirements of Article 37 paragraph (2) of Government Regulation No. 24 of 1997 as an instrument whose level of truthfulness is considered sufficient for registration with the National Land Agency (BPN); however, it does not provide clarity regarding the legal status of the land. Legal protection for buyers is achieved preventively through customary procedures, whereas repressive protection is limited to mediation by the Customary Council. The benefits include ease of access, low costs, and improved community welfare, yet such practices also cause disadvantages to buyers. The obstacles encountered include the uncertainty of land status due to oral and communal evidentiary systems, non-compliance with land registration requirements, and the absence of a customary court, which renders mediation results non-binding and lacking executory power..*

**Keywords:** *Customary Land Sale and Purchase, Manokwari, Legal Certainty, Legal*

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dyah Anggraeni Jasmin  
NIM : 22103080043  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul "ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH MELALUI HUKUM ADAT DI MANOKWARI adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Yogyakarta, Tanggal 2 Mei 2026

Yang menyatakan,



Dyah Anggraeni Jasmin  
NIM 22103080043

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 515856 Yogyakarta 55281

### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Kepada:  
Yth. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamualaikum wr.wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Dyah Anggraeni Jasmin  
NIM : 22103080043  
Judul : Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat di Manokwari

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini saya berharap agar skripsi tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Pembimbing  
Iswantero, S.H., M.H.  
NIP 196610101992021001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-636/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH MELALUI HUKUM ADAT DI MANOKWARI

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : DYAH ANGGRAENI JASMIN  
Nomor Induk Mahasiswa : 22103080043  
Telah ditujikan pada : Rabu, 03 Juni 2026  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoen, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6a228175a0a2



Penguji I

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6a228081a9e3



Penguji II

Anissa Dian Arini, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6a2279a019a2



Yogyakarta, 03 Juni 2026  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 6a228a33a21

## MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا , إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*“Maka Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan. Sesungguhnya  
Bersama Kesulitan Ada Kemudahan”*

- QS. Al-Insyirah: 5-6

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ

*Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka  
mengubah keadaan diri mereka sendiri”*

- QS. Ar-Rad: 11

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan Ridha Allah SWT, karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- Bapak dan Ibu tercinta yang telah memberikan kasih sayang, kesabaran, pengorbanan yang luar biasa, segala dukungan dan cinta kasih tiada terhingga yang menjadi sumber kekuatan dalam setiap langkah penulis.
- Keluarga besar dan adik yang selalu memberikan doa dan kasih sayang tanpa henti, kehangatan dan ketulusan yang menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan setiap perjuangan ini
- Almamater tercinta, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, tempat penulis menimba ilmu, membentuk karakter, dan belajar tentang arti perjuangan serta tanggung jawab



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR



*Assalamu,alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alam, puji dan syukur atas segala berkah, rahmat, dan karunia hidayahnya yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang, shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman dan juga berkat doa dan dukungan orang-orang yang berada disekeliling penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat Di Manokwari" Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini terwujud berkat bantuan, arahan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., MA., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku Dekan, Bapak Dr. Ocktoberrinsyah, M.Ag. selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku Wakil Dekan II dan Bapak Dr. Saifuddin, SHI., MSI. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak A Hashfi Luthfi, M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan, motivasi, arahan serta dorongan dengan penuh kesabaran kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan
5. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan banyak ilmu dan masukan yang berharga kepada penulis
6. Segenap jajaran staf Tata Usaha yang telah memberikan bantuan administrasi kepada penulis selama perkuliahan.
7. Bapak Marius S Sakmaf, S.H., M.H. selaku Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum. Ottow Ajui, selaku Pengurus Dewan Adat Wilayah III Doberay, dan Bapak Adhiyanto Patabang, S.H., M.H. sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan yang bersedia menjadi narasumber dalam penelitian penulis.
8. Yang paling utama kepada kedua orang tua saya, malaikat pelindung saya, terimakasih atas kehidupan yang telah diberikan kepada penulis. Maka tulisan ini penulis persembahkan kepada ibu saya, Baiduri Intan yang cantik dan baik hati juga bapak saya, Muhammad Jasmin yang ganteng dan lucu yang selama ini mendoakan, menyayangi dan memberikan dukungan kepada penulis tanpa henti hingga bisa kuliah sampai jenjang S-1, terimakasih telah menjadi orangtua yang hebat bagi penulis, tak ada yang bisa membalas kebaikan mereka kecuali surga-Nya kelak. Aamiin.
9. Kepada adik saya Muhammad Iqbal Jasmin dan Julya Eva Fadillah yang memberikan support yang tiada hentinya baik secara materi maupun non materi,

yang selalu mengingatkan untuk terus semangat dalam menyelesaikan tugas yang sedang dijalani, yang membuat penulis termotivasi untuk menjadi sosok kakak yang baik.

10. Kepada sahabat seperjuangan penulis di Yogyakarta, Lhaura Gabriela terima kasih selalu ada di masa-masa sulit penulis, terima kasih karena selalu memberikan dukungan positif serta mendengarkan segala keluh kesah penulis. Ucapan syukur kepada Allah SWT karena telah memberikan sahabat terbaik.
11. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan penulis Zahrah Nur Fadillah dan Izzul Hanifah atas segala dukungan, motivasi, doa dan tawa canda selama penulis menempuh studi di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, terimakasih telah menjadi tempat berkeluh kesah selama perkuliahan dan bersabar menghadapi penulis. Ucapan syukur kepada Allah SWT karena telah memberikan sahabat terbaik.
12. Kepada teman-teman penulis yang tak kalah penting kehadirannya, terimakasih telah hadir dan menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, yang telah berkontribusi banyak dari awal hingga akhir penulisan, memberikan semangat, mendukung, menghibur, mendengarkan keluh kesah dan selalu ada untuk penulis, baik dalam suka maupun duka.
13. Segala pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Yogyakarta, 3 Mei 2026

Penyusun



Dyah Anggraeni Jasmin

NIM: 22103080043

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan .....	7
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Kegunaan Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Kerangka Teoretik.....	9
1. Teori Kepastian Hukum .....	9
2. Teori Perlindungan Hukum.....	11
3. Teori Kemanfaatan Hukum.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian.....	13

2. Sifat Penelitian .....	14
3. Pendekatan Penelitian. ....	14
4. Teknik Pengumpulan Data.....	14
G. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TEORI KEPASTIAN HUKUM, TEORI PERLINDUNGAN HUKUM DAN TEORI KEMANFAATAN HUKUM....</b>	<b>18</b>
A. Tinjauan Kepastian Hukum .....	18
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	18
2. Unsur-Unsur Kepastian Hukum.....	24
B. Tinjauan Perlindungan Hukum .....	25
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	25
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	28
C. Tinjauan Kemanfaatan Hukum .....	31
1. Pengertian Kemanfaatan Hukum .....	31
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KOTA MANOKWARI DAN JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM FORMAL DAN HUKUM ADAT DI MANOKWARI.....</b>	<b>35</b>
A. Gambaran Umum Kota Manokwari.....	35
1. Letak Geografi dan Kondisi Wilayah .....	36
2. Keadaan Demografis.....	37
3. Kondisi Sosial dan Struktur Masyarakat Adat.....	38
4. Sistem Penguasaan dan Kepemilikan Tanah Adat di Manokwari .....	40
B. Praktik Jual Beli Tanah Menurut Hukum Formal.....	44

1. Pengertian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	44
2. Pengaturan Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	46
3. Pengaturan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	48
4. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Formal .....	53
C. Praktik Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	56
1. Pengaturan Jual Beli Tanah dalam Hukum Adat .....	56
2. Asas Nyata, Terang dan Tunai dalam Hukum Adat .....	61
3. Syarat Sah Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	63
4. Mekanisme dan Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Adat .....	66

**BAB IV ANALISIS KEKUATAN HUKUM DAN KENDALA JUAL BELI  
TANAH MELALUI HUKUM ADAT DI MANOKWARI ..... 72**

A. Analisis Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum dan Manfaat Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat di Kota Manokwari .....	72
1. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat di Manokwari. .....	73
2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat di Manokwari.....	83
3. Manfaat Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat Bagi Masyarakat Manokwari.....	86
B. Kendala-Kendala Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat di Kota Manokwari.....	90
1. Ketidakpastian dan Ketidakjelasan Status Tanah adat.....	91

2. Ketidakpatuhan Masyarakat terhadap Pendaftaran Tanah.....	94
3. Absennya Lembaga Peradilan Adat.....	98
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>102</b>
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	103
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>107</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

**Tabel 3. 1** Alur Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat ..... 67

**Tabel 3. 2** Alur Pendaftaran Jual Beli Tanah Melalui Hukum Adat ..... 70



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 3. 1</b> Pola Ruang Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Manokwari Tahun 2013-2033.....	36
<b>Gambar 3. 2</b> Peta Wilayah Adat Papua .....	41



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Bagi masyarakat Indonesia tanah bukan sekadar aset ekonomi tetapi simbol kehidupan dan identitas. Setiap transaksi tanah memiliki nilai hukum dan moral yang penting. Dalam regulasi nasional, sistem hukum pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini menetapkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 5 UUPA dijelaskan bahwa hukum agraria nasional berdasar pada hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan lainnya.<sup>2</sup> Pengakuan ini semakin ditegaskan dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No 5 Tahun 1960, Pasal 1 Ayat 2.

<sup>2</sup> Pasal 5.

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 18B ayat (2).

Di berbagai wilayah Indonesia terutama di daerah yang masyarakat adat dan hukum adatnya masih kuat praktik jual beli tanah sering dilakukan melalui mekanisme hukum adat tanpa melanjutkan pada prosedur formal.<sup>4</sup> Salah satunya adalah Manokwari. Manokwari merupakan daerah dengan keberadaan masyarakat adat yang kuat seperti Suku Doreri, Meyah, Hatam, Sougb, dan Arfak yang hingga kini masih memegang teguh sistem hukum adat termasuk dalam jual beli tanah.<sup>5</sup>

Bagi masyarakat adat di Manokwari tanah bukan hanya sebagai aset ekonomi melainkan sebagai warisan leluhur yang memiliki makna sosial dan spiritual. Oleh karena itu ketika terjadi jual beli tanah prosesnya tidak semata-mata dilihat sebagai transaksi ekonomi tetapi juga sebagai proses sosial yang diatur oleh norma-norma adat.

Jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari biasanya dilakukan dengan cara musyawarah antara pihak penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala suku atau tokoh adat dan kemudian diakhiri dengan upacara adat atau penyerahan simbolik tanah. Dalam beberapa kasus, dibuat surat pelepasan hak adat yang ditandatangani oleh pihak-pihak terkait dan disaksikan oleh tokoh-tokoh adat.

---

<sup>4</sup> Johan Pieter Elia Rumangun, "Jual Beli Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel Kabupaten Kepulauan Aru," *Jurnal Cakrawala Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3563–3580.

<sup>5</sup> Yuliana Y. R. Mandacan, "Eksistensi Hukum Adat dalam Pengaturan Tanah Ulayat di Kota Manokwari," *Jurnal Supremasi Hukum* 19, no. 1 (2024): 45–58.

Di Manokwari terdapat dualisme sistem hukum pertanahan yang berjalan secara berdampingan yaitu sistem hukum formal dan sistem hukum adat. Pada beberapa distrik masyarakat adat masih mempertahankan praktik jual beli tanah berdasarkan hukum adat melalui musyawarah adat dan surat pelepasan hak adat yang disahkan oleh tokoh adat. Namun di sisi lain telah terjadi pergeseran dalam praktik transaksi tanah di sejumlah wilayah.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, Maizar, menyatakan bahwa meskipun sebagian besar transaksi tanah masih menggunakan dokumen pelepasan hak adat, masyarakat di beberapa daerah seperti Manokwari Barat dan Manokwari Selatan mulai beralih menggunakan dokumen formal berupa sertifikat hak atas tanah dan akta PPAT. Peralihan tersebut dilakukan untuk memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat serta mencegah terjadinya sengketa dan tumpang tindih kepemilikan tanah.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1320 KUHPertdata menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat perjanjian yakni kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat.<sup>7</sup> Jual beli tanah yang dilakukan melalui hukum adat tetap sah menurut KUHPertdata sepanjang memenuhi syarat-syarat tersebut.

---

<sup>6</sup> Maizar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, dalam artikel "Kantor Pertanahan Ungkap Banyak Jual Beli Tanah di Manokwari Masih Pakai Dokumen Pelepasan Adat," VOI.id, 29 Juli 2023, <https://voi.id/berita/297486/kantor-pertanahan-ungkap-banyak-jual-beli-tanah-di-manokwari-masih-pakai-dokumen-pelepasan-adat>.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPertdata), Pasal 1320.

Namun, menurut PP No 24 Tahun 1997 jual beli tanah merupakan bentuk peralihan hak yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang sah dan menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>8</sup> Dalam hukum nasional sahnya transaksi jual beli tanah tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak (KUHPerduta Pasal 1320) tetapi juga bergantung pada pemenuhan aspek formal: yaitu dibuatnya akta otentik oleh PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan/BPN. Akta otentik dan pendaftaran memastikan kepastian hukum bagi pembeli dan mencegah sengketa di kemudian hari.<sup>9</sup>

Dalam aspek pembuktian hukum adat di Manokwari memiliki kekuatan sosiologis yang kuat meskipun kekuatan yuridis formalnya masih lebih lemah dibandingkan akta yang dibuat oleh PPAT, pembuktian dalam hukum adat dapat dilakukan melalui kesaksian tokoh adat, penguasaan fisik atas tanah, serta pengakuan masyarakat adat terhadap adanya peralihan hak atas tanah tersebut sehingga surat pelepasan hak adat sering digunakan sebagai alat bukti tertulis yang memuat tanda tangan para pihak, saksi adat, dan pengesahan dari lembaga adat atau kepala kampung. Keberadaan dokumen tersebut menunjukkan adanya pengakuan sosial atas transaksi yang dilakukan meskipun belum memenuhi

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

<sup>9</sup> Clarita Cahyandari, Kalila Nashwa Ludmilla & Firsty Oxana Dayinta Talia, "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 3 (2025).

persyaratan formal sebagaimana yang ditentukan dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Berdasarkan data dari Aliansi Masyarakat Adat Nusantara (AMAN, 2025), jumlah sengketa pertanahan masyarakat adat keseluruhan pada tahun 2025 tercatat sekitar 135 konflik.<sup>10</sup> Sedangkan di Manokwari sengketa objek tanah yang masuk sampai ke Pengadilan Negeri Manokwari dari Tahun 2013-2022 ada sekitar 9 sengketa. Selain itu, sengketa tanah yang diselesaikan secara adat di Manokwari dari tahun 2025 hingga 2026 awal sekitar 5 sampai 10 sengketa yang dipublikasikan. Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa sengketa tanah adat masih sering diselesaikan secara adat dibandingkan dengan perkara yang ditangani melalui jalur pengadilan.

Penelitian ini penting untuk dikaji karena adanya dualisme sistem hukum pertanahan yang berlaku dalam praktik jual beli tanah. Di satu sisi terdapat sistem hukum nasional yang menekankan pemenuhan aspek administratif dan pembuktian formal melalui dokumen tertulis. Di sisi lain terdapat sistem hukum adat yang menempatkan pengakuan sosial dan kesepakatan masyarakat adat sebagai dasar legitimasi suatu transaksi. Keberadaan dua sistem hukum tersebut menunjukkan adanya pluralisme hukum dalam bidang agraria serta menimbulkan berbagai implikasi terhadap kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah adat.

---

10 Aliansi Masyarakat Adat Nusantara, "*Catatan Akhir Tahun AMAN 2025 : Negara Gagal Menghentikan Perampasan Wilayah Adat*," AMAN (Aliansi Masyarakat Adat Nusantara), 20 Desember 2025.

Selain itu, penelitian ini juga penting secara praktis. Menurut data LSM Yayasan Pusaka Bentala Rakyat (2023), sekitar 70% tanah di wilayah Manokwari masih berstatus tanah adat yang belum terdaftar secara formal di BPN.<sup>11</sup> Kondisi ini menimbulkan tantangan bagi pembangunan dan investasi karena banyak tanah adat berpindah tangan tanpa sertifikat resmi, sehingga pemahaman tentang kekuatan hukum jual beli tanah adat menjadi penting bagi masyarakat, pemerintah, dan pelaku usaha.

Berdasarkan pada banyaknya sengketa yang terjadi, lemahnya kepastian hukum akibat pluralisme hukum yang tidak terintegrasi, dan urgensi pemahaman yang komprehensif mengenai kekuatan hukum transaksi tanah adat, peneliti merasa terdorong dan tertarik untuk mengkaji lebih lanjut persoalan tersebut dengan mengangkat judul: **ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH MELALUI HUKUM ADAT DI MANOKWARI.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan melalui hukum adat di Manokwari?
2. Apa kendala yang timbul dalam pelaksanaan jual beli tanah adat di Manokwari?

---

<sup>11</sup> Yayasan Pusaka Bentala Rakyat, *Laporan Pengelolaan Tanah Adat di Papua Barat* (2023).

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan melalui hukum adat di Manokwari.
- b. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan jual beli tanah adat di Manokwari.

### **2. Kegunaan Penelitian**

#### **a. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata, serta memperkaya literatur ilmiah sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya.

#### **b. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan berkontribusi pada kebijakan pemerintah terkait perlindungan hak masyarakat adat. Selain itu, bertujuan meningkatkan pemahaman dan kesadaran masyarakat terkait kekuatan hukum jual beli tanah adat.

## **D. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini membahas Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Hukum Adat di Manokwari, yang menarik karena mengandung kompleksitas antara hukum positif dan hukum adat. Kajian serupa masih terbatas di Manokwari, meskipun topik jual beli tanah adat secara umum banyak dibahas dan tetap relevan hingga kini. diantaranya sebagai berikut:

Aninditya Widya Pratama dalam skripsinya yang berjudul Pelaksanaan Jual Beli Hak Atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua terdapat persamaan pada kajian yang membahas jual beli hak atas tanah adat namun, perbedaannya terletak pada lokasi penelitian dimana Aninditya meneliti di Sentani Jayapura dan peneliti di Manokwari. Perbedaan juga terdapat pada fokus penelitian dimana penulis fokus pada kekuatan hukumnya dan Aninditya fokus pada pelaksanaannya.<sup>12</sup>

Setyo Wibowo dalam tesisnya yang berjudul Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bekas (Adat) di Kabupaten Bekasi terdapat persamaan yaitu pada kajian yang mengenai jual beli hak atas tanah adat namun, perbedaannya yaitu penulis membuat penelitian mengenai jual beli hak atas tanah adat sedangkan penelitian terdahulu membahas bekas tanah adat. Perbedaan juga terdapat pada fokus penelitian dimana penulis fokus pada kekuatan hukumnya dan Setyo fokus pada pelaksanaannya.

James Yoseph Palenewen, Daniel Tanati, dan Marthinus Solossa dalam jurnalnya yang berjudul Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuatan Akta Tanah di Kota Jayapura terdapat persamaan dalam penelitian yaitu membahas mengenai jual beli tanah tanpa akta PPAT, namun terdapat perbedaan pada lokasi penelitian dimana James Yoseph Palenewen, Daniel

---

<sup>12</sup> Aninditya Widya Pratama, "Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2020.

Tanati, dan Marthinus Solossa meneliti di Jayapura dan peneliti di Manokwari.<sup>13</sup>

Muhammad Taufiq Hidayat dan Eko Rial Nugroho dalam jurnalnya yang berjudul Kedudukan Hak Milik Perorangan Atas Tanah Adat Suku Moi Di Papua Barat (Studi Kasus Pada Kota Sorong Provinsi Papua Barat) memiliki kesamaan meneliti hukum pertanahan adat dengan pendekatan yuridis, menyoroti dualitas hukum adat dan positif. Namun, fokus mereka pada hak milik perorangan, sedangkan penelitian ini pada kekuatan hukum jual beli tanah adat.<sup>14</sup>

## E. Kerangka Teoretik

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan asas yang menyatakan bahwa hukum harus jelas bagi subjek-subjeknya supaya mereka bisa menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada serta agar negara tidak sewenang-wenang dalam menjalankan kekuasaan. Sehingga asas kepastian hukum dianggap sebagai salah satu elemen utama dalam konsep *rule of law* atau negara hukum.

---

<sup>13</sup> James Yoseph Palenewen, Daniel Tanati, dan Marthinus Solossa, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura," *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (November 2024): 175–183, diakses 2 Juli 2025.

<sup>14</sup> Muhammad Taufiq Hidayat dan Eko Rial Nugroho, "Kedudukan Hak Milik Perorangan Atas Tanah Adat Suku Moi di Papua Barat (Studi Kasus pada Kota Sorong Provinsi Papua Barat)," dalam *Prosiding Nasional Hukum Aktual: Perkembangan dan Isu Hukum Keperdataan-Bisnis Kontemporer*, hlm. 113

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat secara pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila terjadi multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum serta bukan kepastian tindakan terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu tujuan utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan, karena memastikan masyarakat memahami hak dan kewajibannya serta menjamin kejelasan akibat setiap tindakan hukum.<sup>15</sup> Di Indonesia, asas kepastian hukum ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum.<sup>16</sup>

Dalam praktik jual beli tanah adat, teori kepastian hukum menjadi penting karena transaksi berdasarkan hukum adat sering tidak sesuai dengan ketentuan formal dalam sistem nasional, seperti diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta ketentuan dalam

---

<sup>15</sup> Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaften* (Stuttgart: Kohlhammer Verlag, 1947), 27.

<sup>16</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).

KUHPerdata.<sup>17</sup> untuk memperoleh kepastian hukum yang kuat, peralihan hak atas tanah sebaiknya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP 24/1997.<sup>18</sup>

Dengan demikian, teori ini digunakan dalam untuk menganalisis sejauh mana kekuatan hukum jual beli tanah adat di Manokwari dapat diakui secara sah oleh hukum nasional – karena teori ini relevan untuk menjelaskan hubungan antara pengakuan hukum adat dengan hukum positif serta menilai apakah praktik jual beli tanah adat sudah memberikan kepastian hukum yang pasti bagi para pihak yang bertransaksi.<sup>19</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum kini menekankan aspek substantif dan keadilan sosial. Menurut Qodariah Barkah dan Andriyani, hukum yang efektif harus melindungi masyarakat dari ketidakpastian dan ketimpangan kekuasaan serta mengakomodasi nilai-nilai lokal.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat adat diwujudkan melalui dua pendekatan: preventif dan represif. Pendekatan preventif dilakukan melalui pengakuan formal negara terhadap eksistensi

---

<sup>17</sup> Hyronimus Rhiti, *Kepastian Hukum: Pengantar, Teoretis, dan Filosofis* (Yogyakarta: Kanisius, 2023)

<sup>18</sup> D. Apriani, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Atas Tanah* (Bandung: [Penerbit], 2021).

<sup>19</sup> Oksidelfa Yanto, *Negara Hukum: Kepastian, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum* (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020).

<sup>20</sup> Qodariah Barkah dan Andriyani, *Perlindungan Hukum* (Palembang: UIN Raden Fatah Press, 2024), 5.

masyarakat adat, sedangkan pendekatan represif dilakukan melalui penyelesaian sengketa oleh lembaga adat atau pengadilan.<sup>21</sup>

perlindungan hukum bagi masyarakat adat harus berorientasi pada keadilan sosial dan pengakuan eksistensial, bukan sekadar kepastian administratif. Teori ini digunakan untuk membantu menjelaskan peran negara dalam menjamin agar jual beli tanah adat di Manokwari memperoleh legitimasi hukum yang diakui, baik menurut hukum adat maupun hukum nasional.<sup>22</sup>

Kerangka teori ini penting karena menjelaskan antara hukum adat dan hukum positif. Perlindungan hukum tidak hanya berarti menegakkan aturan tertulis, tetapi juga menjaga nilai hukum adat terlindungi sistem hukum nasional. Teori ini menjadi jembatan agar masyarakat adat tetap mendapatkan tempat yang setara dalam sistem hukum Indonesia.

### **3. Teori Kemanfaatan Hukum**

Teori kemanfaatan hukum menegaskan bahwa tujuan utama hukum adalah memberikan manfaat sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Dengan kata lain, hukum harus berguna dan mampu meningkatkan kesejahteraan, menghilangkan kerugian atau penderitaan, dan memenuhi kesejahteraan sosial. Dalam konteks transaksi jual beli tanah adat, teori ini relevan karena

---

<sup>21</sup> STPN Press, *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

<sup>22</sup> Konflik Lahan dan HAM: Telaah Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Hak Masyarakat Adat di Indonesia,” *Jurnal Referendum Hukum dan HAM* (2024).

membutuhkan manfaat nyata yakni pengakuan hak atas tanah, kejelasan status, dan kesejahteraan komuniti adat.<sup>23</sup>

Jika jual beli tanah adat di Manokwari dilakukan tanpa pengakuan negara, manfaat hukumnya diragukan. Namun, jika hukum adat dan hukum positif seperti UUPA No. 5 Tahun 1960 saling melengkapi, maka transaksi tersebut dapat memberi manfaat optimal berupa pengakuan hak, perlindungan masyarakat adat, dan keterpaduan hukum.<sup>24</sup>

Teori kemanfaatan hukum digunakan untuk menilai sejauh mana jual beli tanah adat di Manokwari memberi manfaat sosial, ekonomi, dan hukum bagi para pihak. Dengan teori ini, penelitian menganalisis dampak positif praktik jual beli tanah adat, sehingga kerangka teori mencakup tiga aspek yang saling melengkapi: kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan hukum.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian ini menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Sumber data utamanya adalah data primer yang

---

<sup>23</sup> Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum – Refleksi Kritis terhadap Hukum dan Hukum Indonesia* (Cetakan 8, 2021).

<sup>24</sup> Renaldy Afriyanto, Ainur Gufron, Ahmad Syauqi Bawashir, “Eksistensi Asas Kepastian Hukum, Kemanfaatan Hukum dan Keadilan Hukum sebagai Tujuan Hukum di Indonesia dalam Perspektif Para Filsuf,” *Unizar Law Review*, Vol.7 No.2 (2024).

diperoleh langsung dari lapangan yaitu praktik jual beli hak atas tanah melalui hukum adat di Manokwari.

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Sifat deskriptif analitis digunakan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai kekuatan hukum jual beli hak atas tanah melalui hukum adat di Manokwari. Penelitian ini tidak hanya menjelaskan fenomena yang terjadi, tetapi juga menganalisis hubungan antara ketentuan hukum adat dan hukum nasional serta pelaksanaan jual beli tanah.

## **3. Pendekatan Penelitian.**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk memahami secara mendalam fenomena sosial yang kompleks, seperti praktik hukum adat dan persepsi masyarakat terhadap hukum, melalui interpretasi data yang kaya dan deskriptif. Pendekatan ini berfokus pada pemahaman konteks, makna, dan pengalaman subjek penelitian.

## **4. Teknik Pengumpulan Data**

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui cara mendalam dan observasi.

#### **1) Informan Kunci:**

- a) Bapak Ottow Ajui selaku Pengurus Dewan Adat Wilayah III Doberay.
  - b) Bapak Marius Sakmaf S.H., M.H. selaku Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Manokwari.
  - c) Bapak Adhiyanto Patabang, S.H., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Manokwari.
- 2) Observasi: Pengamatan langsung dan interaksi sosial terkait di lokasi penelitian.
- b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka dan dokumen.

- 1) Bahan Hukum Primer:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
  - b) Peraturan Daerah Kabupaten Manokwari Nomor 4 Tahun 2018 tentang Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.
  - c) Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Barat Nomor 9 Tahun 2019.
  - d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

- e) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024 tentang Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - g) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.
  - h) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - i) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Bahan Hukum Sekunder: Buku-buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, artikel, dan publikasi lain yang berkaitan dengan hukum adat, hukum agraria, legal pluralism, dan teori-teori hukum.
- 3) Bahan Hukum Tersier: Wikipedia dan ensiklopedia, yang digunakan untuk mencari bahan hukum primer dan sekunder.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Agar mempermudah pembahasan dalam skripsi ini, maka penulis membagi secara sistematis pembahasan skripsi ini dalam 5 (Lima) bab. Kelima bab ini akan membahas sebagai berikut:

Bab I, Bab ini terdiri dari tujuh sub bab, yaitu: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori (kepastian hukum, perlindungan hukum dan mandaat hukum)), metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab II, berisi tinjauan umum yang menyajikan landasan teoritis dan konseptual terkait penelitian ini. Pada bab ini dibahas mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum dan kemanfaatan hukum.

Bab III, menjelaskan mengenai gambaran umum kota Manokwari dan pengaturan jual beli tanah melalui hukum adat di manokwari berdasarkan hukum formal dan hukum adat.

Bab IV memuat hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab rumusan masalah, meliputi: (1) Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan melalui hukum adat di Manokwari? (2) Apa kendala yang timbul dalam pelaksanaan jual beli tanah adat di Manokwari?

Bab V, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang diperoleh sekaligus jawaban dari rumusan masalah yang telah diajukan dan saran-saran yang ditujukan kepada masyarakat adat, pemerintah daerah, maupun pembentuk kebijakan

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis yuridis kekuatan hukum jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari, penulis menarik simpulan sebagai berikut:

1. Secara normatif, kekuatan hukum jual beli tanah menurut hukum adat di Manokwari belum memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kemanfaatan hukum, ketiganya memiliki dasar regulasi namun mengandung kelemahan. Dalam regulasi memang memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai akta yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi ketidakpastian muncul akibat ketidakjelasan status tanah yang berisiko menimbulkan sengketa. Perlindungan hukum bagi pembeli secara preventif diwujudkan melalui regulasi yang memastikan subjek dan pelaksanaan adat yang mencegah pembeli dari cacat secara prosedur namun perlindungan represif tidak berperan aktif karena absennya peradilan adat sehingga penyelesaian sengketa hanya melalui mediasi adat. Adapun kemanfaatan hukum meliputi kemudahan akses, biaya yang relatif rendah, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat, tetapi menurut Jeremy Bentham kemanfaatan bagi seluruh masyarakat belum sepenuhnya terwujud karena masih timbul potensi kerugian bagi pembeli akibat sengketa di kemudian hari.

2. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan jual beli tanah melalui hukum adat di Manokwari meliputi tiga hal utama. *Pertama*, ketidakpastian dan ketidakjelasan status tanah adat akibat sistem pembuktian yang bersifat lisan, komunal, dan tertutup, sehingga menyulitkan pembeli dalam membuktikan kepemilikan di hadapan hukum formal. *Kedua*, ketidakpatuhan masyarakat terhadap kewajiban pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, yang disebabkan oleh minimnya pemahaman hukum, pertimbangan biaya, serta anggapan bahwa surat pelepasan adat sudah cukup kuat sebagai dasar penguasaan tanah. *Ketiga*, absennya lembaga peradilan adat sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Barat Nomor 9 Tahun 2019 Pasal 45 ayat (1), sehingga hasil mediasi yang difasilitasi oleh Dewan Adat tidak memiliki kekuatan mengikat dan eksekutorial.

## **B. Saran**

Berdasarkan simpulan di atas, penulis mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Pembentuk Kebijakan (Pemerintah Pusat dan DPR RI) Perlu dilakukan penguatan regulasi yang memberikan pengakuan dan kekuatan hukum yang setara antara surat pelepasan tanah adat dengan akta PPAT, terutama untuk wilayah-wilayah yang masyarakat hukum adatnya masih kuat. Regulasi tersebut harus mengatur secara tegas jangka waktu wajib pendaftaran tanah setelah terjadinya transaksi adat, serta memberikan sanksi administratif bagi pelanggaran guna mendorong

kepatuhan masyarakat. Selain itu, pembentuk kebijakan hendaknya memperhatikan harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional dengan tetap menghormati hak-hak tradisional masyarakat adat sebagaimana dijamin dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945.

2. Bagi Pemerintah Manokwari, Pemerintah Provinsi Papua Barat, serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) hendaknya segera memetakan wilayah tanah adat di Manokwari dibantu Dewan Adat Wilayah III Doberay guna memperjelas objek tanah dan pemilik sukunya, serta menerbitkan surat resmi kepemilikan tanah adat agar setiap transaksi tanah adat memiliki dokumen yang jelas dan berkekuatan hukum sehingga kepastian hukum jual beli tanah adat akan tercapai. Selain itu, pemerintah daerah perlu meningkatkan sinergi antara lembaga adat, Kantor Pertanahan, dan instansi terkait lainnya melalui penyuluhan hukum lintas budaya secara berkelanjutan, serta menyediakan layanan terpadu pasca-penerbitan surat pelepasan adat dengan skema keringanan biaya pendaftaran tanah bagi masyarakat ekonomi lemah. Lebih lanjut, pemerintah daerah harus segera merealisasikan pembentukan pengadilan adat tingkat distrik atau kecamatan sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Daerah Khusus (Perdapus) Papua Barat Nomor 9 Tahun 2019, dengan mengangkat hakim adat yang dilantik dan diberi kewenangan untuk memutus sengketa tanah adat secara mengikat, sehingga hasil mediasi adat memiliki kekuatan eksekutorial.

3. Bagi Dewan Adat, disarankan untuk menyusun dan menetapkan struktur kelembagaan yang mencerminkan pembagian wilayah adat secara hierarkis dan selaras dengan batasan administratif provinsi di Papua Barat. Penataan struktur ini penting untuk menciptakan kejelasan rantai komando, distribusi kewenangan, serta hubungan fungsional antar tingkat wilayah adat (misalnya dari tingkat kampung, distrik, hingga wilayah adat). Dengan demikian, baik Dewan Adat maupun masyarakat dapat memahami secara sistematis mekanisme kepemimpinan, jalur koordinasi, dan penyelesaian sengketa tanah adat sesuai dengan tingkatan hierarki masing-masing, sehingga efektivitas pelaksanaan hukum adat dapat ditingkatkan.
4. Bagi masyarakat adat, setelah pemetaan wilayah dilaksanakan dan surat resmi kepemilikan tanah adat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka setiap transaksi jual beli tanah adat wajib dilakukan dengan menggunakan surat kepemilikan tanah adat resmi tersebut. Selain itu, masyarakat adat hendaknya lebih memahami pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum.
5. Bagi pembeli tanah di Manokwari, Masyarakat adat selaku pemegang hak atas tanah Pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah melalui hukum adat disarankan untuk segera mendaftarkan tanah yang telah diperoleh ke Kantor Pertanahan setempat guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang diakui secara hukum nasional. Selain itu, para pihak

hendaknya memastikan bahwa setiap transaksi dilengkapi dengan surat pelepasan tanah adat yang ditandatangani oleh seluruh pihak yang berwenang, termasuk camat sebagai pejabat pemerintahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Daerah Kabupaten Manokwari Nomor 4 Tahun 2018 tentang Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Daerah Khusus Provinsi Papua Barat Nomor 9 Tahun 2019.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024 tentang Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### Buku

Bentham, Jeremy. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Kitchener, ON: Batoche Books, 2000.

Barkah, Qodariah, dan Andriyani. *Perlindungan Hukum*. Palembang: UIN Raden Fatah Press, 2024.

Dimara, Boaz. *Hak Ulayat Masyarakat Adat Papua: Perspektif Hukum dan Realitas Sosial*. Jayapura: Penerbit Universitas Cenderawasih, 2018.

Erwin, Muhamad. *Filsafat Hukum – Refleksi Kritis terhadap Hukum dan Hukum Indonesia*. Cetakan 8, 2021.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Haar, Ter. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Magnis-Suseno, Franz. *Etika Politik: Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1987.
- Otto, Jan Michiel. "Real Legal Certainty in Developing Countries." In *Kajian Socio-Legal [Socio-Legal Studies]*, edited by A. W. Bedner, S. Irianto, and T. D. Wirastri. Pustaka Larasan; Universitas Indonesia; Universitas Leiden; Universitas Groningen, 2012.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000 (cet. 2012 juga disebutkan, gunakan salah satu: 2012).
- Rahardjo, Satjipto. *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas, 2003.
- Rhiti, Hyronimus. *Kepastian Hukum: Pengantar, Teoretis, dan Filosofis*. Yogyakarta: Kanisius, 2023.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- STPN Press. *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: STPN Press, 2020.
- Yanto, Oksidelfa. *Negara Hukum: Kepastian, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.

### **Jurnal**

- Afriyanto, Renaldy, Ainur Gufron, dan Ahmad Syauqi Bawashir. "Eksistensi Asas Kepastian Hukum, Kemanfaatan Hukum dan Keadilan Hukum sebagai Tujuan Hukum di Indonesia dalam Perspektif Para Filsuf." *Unizar Law Review* 7, no. 2 (2024).
- Arizona, Yance. "Peran Lembaga Adat dalam Penyelesaian Sengketa dan Pengelolaan Tanah Adat." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 45, no. 2 (2015): 220–222.
- Atmaja, Dewa Gede. "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum." *Jurnal Kertha Wicaksana* 12, no. 2 (2018): 146.
- Cahyandari, Clarita, Kalila Nashwa Ludmilla, dan Firsty Oxana Dayinta Talia. "Kepastian Hukum Pembeli Hak Atas Tanah Tanpa Akta Jual Beli yang

- Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 3 (2025).
- David, Mikhael Silas. “Tinjauan Yuridis Mengenai Hak Ulayat Masyarakat Adat Papua Barat terhadap Sengketa Tanah antara Pertamina dengan Warga Setempat.” *Lex Administratum* 12, no. 1 (2023).
- Dirkareshza, Rianda, Aji Lukman Ibrahim, dan Roni Pradana. “Urgensi Hak Ulayat terhadap Perlindungan Masyarakat Hukum Adat di Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Hukum De’Jure* 5, no. 1 (2020): 94–109.
- Gefilem, Maria Fanisa. “Pelepasan Tanah Adat Suku Moi di Kota Sorong Provinsi Papua Barat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” *Lex Crimen* 5, no. 3 (2016).
- Julyano, Mario, dan Aditya Yuli Sulistyawan. “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum.” *Jurnal Crepido: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum* 1, no. 1 (Juli 2019).
- Kende, D. C., I. Permadi, dan Herlindah. “Legal Issues When Buying and Selling Customary Land in Papua.” *Theoretical and Applied Law* 4 (2024): 8–17.
- Konflik Lahan dan HAM: Telaah Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Hak Masyarakat Adat di Indonesia.” *Jurnal Referendum Hukum dan HAM* (2024).
- Mamonto, Annisa Nurlia. “Kekuatan Surat Pelepasan Tanah Adat terhadap Sertifikat Tanah yang Diterbitkan.” *UNES Law Review* 5, no. 4 (Juni 2023).
- Mandacan, Yuliana Y. R. “Eksistensi Hukum Adat dalam Pengaturan Tanah Ulayat di Kota Manokwari.” *Jurnal Supremasi Hukum* 19, no. 1 (2024): 45–58.
- Mulyawan, Iwan. “Kedudukan Tanah Adat dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Manokwari Papua Barat.” *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Narotama* (2025).
- Otto, Jan Michiel. “Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto.” *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1 (2009): 173–95.
- Palenewen, James Yoseph, Daniel Tanati, dan Marthinus Solossa. “Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura.” *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (November 2024): 175–183.

- Patahuddin, Miftahul Khair. “Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Lex Administratum* 8, no. 4 (2020).
- Pratiwi, Endang, Theo Negoro, dan Hassanain Haykal. “Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?” *Jurnal Konstitusi* 19, no. 2 (2022): 270–272.
- Prayogo, R. Tony. “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang.” *Jurnal Legislasi Indonesia* 13, no. 2 (2016): 194.
- Rumangun, Johan Pieter Elia. “Jual Beli Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat Desa Wangel Kabupaten Kepulauan Aru.” *Jurnal Cakrawala Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3563–3580.
- Sampe, Robi, Nelson Naue, dan Elisabeth Nuwa. “Peran Lembaga Adat Terhadap Legalitas Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Milik Adat di Kecamatan Makale Tana Toraja.” *Lex Privatum* 15, no. 2 (2025): 89.
- Sinaga, S. H. M. T. “Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.” *Jurnal Hukum to-Ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 10, no. 1 (2024): 138–150.
- Spaak, Torben. “Meta-ethics and Legal Theory: The Case of Gustav Radbruch.” *Law and Philosophy* 28, no. 3 (2009): 261–290.
- Wambrauw, Ebenhaizer I.S. “Hak Kepemilikan Tanah Adat pada Masyarakat Hukum Adat di Papua Barat.” *Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2020): 52–55.

### **Skripsi, Tesis, Disertasi**

- Muchsin. “Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia.” Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2003.
- Pratama, Aninditya Widya. “Pelaksanaan Jual Beli Hak atas Tanah Adat pada Masyarakat Sentani Jayapura Papua.” Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2020.
- Suciana, Aprilia Silvi. “Analisis Yuridis Putusan Lepas oleh Hakim dalam Tindak Pidana Pencucian Uang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Nomor 555/Pid. Sus/2021/PN. Sby).” Disertasi, Universitas Nasional, Jakarta, 2023.

Thedy, Iriani. “Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat untuk Kepentingan Umum di Kota Manokwari (Studi Kasus Tanah Bandara Rendani).” Tesis magister, Universitas Diponegoro, 2016.

### Lain-Lain

“Mulai April 2025, Orang Asli Papua di Manokwari Berjumlah 87.748.” *SatukanIndonesia.com*, 8 April 2025. <https://satukanindonesia.com> (diakses 17 Februari 2026).

Antara Papua Barat. “BPN Petakan 5.730 Hektare Tanah di Manokwari dalam Program PTSL.” *Antara News*, 2023. <https://papuabarat.antarane.ws.com/> (diakses 31 Oktober 2025).

Darmawan, Agus Dwi. “Update 2024: Jumlah Penduduk Kabupaten Manokwari 204,11 Ribu Jiwa.” *Databoks Katadata*, 2025. <https://databoks.katadata.co.id> (diakses 17 Februari 2026).

Hidayat, Muhammad Taufiq, dan Eko Rial Nugroho. “Kedudukan Hak Milik Perorangan Atas Tanah Adat Suku Moi di Papua Barat (Studi Kasus pada Kota Sorong Provinsi Papua Barat).” Dalam *Prosiding Nasional Hukum Aktual: Perkembangan dan Isu Hukum Keperdataan-Bisnis Kontemporer*, 113.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> (diakses 27 Maret 2026).

JDIH Kabupaten Manokwari. Perda Nomor 4 Tahun 2018 tentang Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat. Manokwari: JDIH Kabupaten Manokwari, 2018.

La Porta, Rafael, Florencio Lopez-de-Silanes, Andrei Shleifer, dan Robert W. Vishny. “Law and Finance.” *Journal of Financial Economics* 52, no. 1 (1999): 6–7. <https://doi.org/...> (jika ada DOI).

Maizar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manokwari, dalam artikel “Kantor Pertanahan Ungkap Banyak Jual Beli Tanah di Manokwari Masih Pakai Dokumen Pelepasan Adat.” *VOI.id*, 29 Juli 2023.

[Nokenlive.com](https://nokenlive.com). “Markus Waran Resmi Jabat Plt Ketua DAP Doberay dan Demianus Mandacan Plt Ketua Dewan Adat Daerah Mnukar.” <https://nokenlive.com> (diakses 17 Februari 2025).

Pemerintah Kabupaten Manokwari. Surat Keputusan Bupati Manokwari Nomor 38 Tahun 2016 tentang Penetapan Hak Komunal Masyarakat Adat Doreri. Manokwari: Pemerintah Kabupaten Manokwari, 2016.

Radbruch, Gustav. *Einführung in die Rechtswissenschaften*. Stuttgart: Kohlhammer Verlag, 1947.

[Sastrapapua.com](https://sastrapapua.com). “Suku dan Masyarakat Adat Papua Barat: Tradisi dan Budaya Asli.” Komunitas Sastra Papua. <https://sastrapapua.com> (diakses 17 Februari 2026).

Sinaga, Baritim Parjuangan. “Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum.” <https://osf.io/preprints/osf/xnpy6> (diakses 25 Maret 2026).

Sun Property. “Akta Jual Beli Tanah: Pengertian, Syarat, Prosedur Pembuatan, dan Biayanya.” <https://sunproperty.com> (diakses 12 Maret 2026).

Ulum, Wizdan. “Konsep Kepastian Hukum sebagai Dasar Perlindungan.” STEKOM. <https://stekom.ac.id> (diakses 18 Februari 2026).

Yayasan Pusaka Bentala Rakyat. *Laporan Pengelolaan Tanah Adat di Papua Barat*, 2023.

