

SKRIPSI
PRAKTEK JUAL BELI TANAH HAK ULAYAT MENURUT HUKUM
ADAT OLEH MASYARAKAT DI DESA MAUTENDA, KECAMATAN
WEWARIA KABUPATEN ENDE



Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum

OLEH:

APRILIANA SEKO TIBO

NIM: 2018110965

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS FLORES

ENDE

2022

LEMBAR PERSETUJUAN

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH HAK ULAYAT MENURUT HUKUM
ADAT OLEH MASYARAKAT DI DESA MAUTENDA, KECAMATAN
WAWARIA KABUPATEN ENDE**

SKRIPSI

OLEH:

**APRILIANA SEKO TIBO
NIM: 2018110965**

DISETUJUI

DOSEN PEMBIMBING I


DOSEN PEMBIMBING II


KOSMAS MINGGU, S.H.,M.HUM
NIDN : 081 604 5901


HENDRIKUS HAIPON, S.H.,M.HUM
NIDN : 081 211 7801

MENGETAHUI

**Wakil Dekan Fakultas Hukum
Universitas Flores**


YOHANES PANDE, S.H.,M.H
NIDN : 080 712 7403

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**


CHRISTINA BAGENDA, S.H.,M.H
NIDN : 082 303 6701

LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN

PRAKTEK JUAL BELI TANAH HAK ULAYAT MENURUT HUKUM
ADAT OLEH MASYARAKAT DI DESA MAUTENDA, KECAMATAN
WEWARIA KABUPATEN ENDE

SKRIPSI


OLEH:

APRILIANA SEKO TIBO
NIM: 2018110965

DISAHKAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI

- | | | |
|---|--------|-------------------|
| 1. Paulinus Seda, S.H.,M.H (Ketua) | 1..... | |
| 2. Ernesta Arita Ari, S.H.,M.Hum (Sekretaris) | 2..... | <i>Ernesta</i> |
| 3. Christiana Sri Murni, S.H.,M.Hum (Anggota) | 3..... | <i>Christiana</i> |
| 4. Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum (Anggota) | 4..... | <i>Hendrikus</i> |
| 5. Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum (Anggota) | 5..... | |

MENGESAHKAN

Wakil Dekan Fakultas Hukum
Universitas Flores

YOHANES PANDE, S.H.,M.H
NIDN: 080 712 7403

Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores

CHRISTINA BAGENDA, S.H.,M.H.
NIDN: 082 303 6701

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Apriliana Seko Tibo
Nim : 2018110965
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini bahwa skripsi dengan judul: **Praktek Jual Beli Tanah Hak Ulayat Menurut Hukum Adat Oleh Masyarakat di Desa Mautenda, Kecamatan Wewaria Kabupaten Ende**, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang rujuk sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiat tulisan/ karya orang lain, maka saya siap menerima sanksi yang telah ditentukan oleh Lembaga.

Ende, 11 Agustus 2022

Peneliti



Apriliana Seko Tibo

MOTTO

MELINDUNGI HAK SETIAP MASYARAKAT ADAT MERUPAKAN
SEBUAH KEWAJIBAN

(Apriliana Seko Tibo)

LEMBAR PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan karya ilmiah ini kepada:

1. Tuhan Yang Maha Kuasa atas semua penyertaan dan berkatnya dalam hidup penulis.
2. Bapak dan Mama tercinta, Eko Yulianto dan Kristina Tiwe yang selalu mendukung saya dengan cinta dan kasih sayang yang tulus tanpa batas
3. Suami tercinta Marianus Adiputra Ndopo, kedua buah hatiku tersayang Dominiko Savio Ndopo dan Maurintien Rosalia Ke, serta kedua Mertuaku yang terkasih. terimakasih atas cinta dan dukungannya.
4. Kedua dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan waktu, tenaga, kritik serta saran kepada penulis demi penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Flores yang telah memberikan ilmu sangat berharga dan menjadi inspirasi bagi masa depan penulis.
6. Teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Flores Angkatan 2018.
7. Terimakasih untuk Almamater tercinta Universitas Flores, khususnya Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum.

ABSTRAK

Apriliana Seko Tibo, NIM: 2018110965. Praktek Jual Beli Tanah Hak Ulayat Menurut Hukum Adat oleh Masyarakat di Desa Mautenda, Kecamatan Wewaria, Kabupaten Ende. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum -Universitas Flores Ende, Skripsi 2022. Pembimbing I Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum, Pembimbing II Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh proses jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Mautenda dari dulu sampai sekarang masih dilakukan menurut hukum adat yang dalam pelaksanaannya hanya dihadiri oleh kepala persekutuan adat/ mosalaki, pembeli dan penjual tanah dalam proses jual beli tanah. Hal ini tentunya berbeda dengan sistem dalam Undang-Undang Pokok Agraria dimana proses jual beli tanah harus melalui pejabat yang berwenang, sehingga pemilik hak atas tanah akan memperoleh sertifikat yang menjadi bukti otentik bahwa dirinyalah yang mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

Penelitian bertujuan untuk mengkaji praktek jual beli tanah hak ulayat menurut hukum adat oleh masyarakat adat di Desa Mautenda, Kecamatan Wewaria, Kabupaten Ende, serta mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan masih terjadi praktek jual beli tanah hak ulayat menurut hukum adat oleh masyarakat adat di Desa Mautenda, Kecamatan Wewaria, Kabupaten Ende.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui wawancara dari responden dan narasumber. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum yang bersifat primer, sekunder dan tersier. Keseluruhan data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif dan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek jual beli tanah di desa Mautenda, Kecamatan Wewaria sebagian besar terjadi dalam lingkup desa saja, kecuali dalam keadaan yang amat mendesak dan dalam satu lingkup desa tidak ditemukan calon pembeli. Praktek jual beli di desa Mautenda telah memenuhi sifat-sifat hukum adat secara umum yaitu sifat terang, tunai dan riil. Praktek jual beli tanah ini dilakukan dengan pembayaran langsung, lunas maupun dengan tanda. Pembayaran panjar dapat berupa uang maupun dengan barang bergerak. Faktor-faktor yang mempengaruhi masih terjadinya praktek jual beli adalah faktor pendidikan, faktor sosial budaya, faktor komunikasi dan faktor waktu.

Kata kunci: Praktek Jual Beli, Tanah, Hukum Adat

ABSTRACT

Apriliansa Seko Tibo, NIM: 2018110965. The Practice of Buying and Selling Customary Rights Land According to Customary Law by the Community in Mautenda Village, Wewaria District, Ende Regency. Law Study Program, Faculty of Law -University of Flores Ende, Thesis 2022. Supervisor I Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum, Supervisor II Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum

This research is motivated by the process of buying and selling land carried out by the people of Mautenda Village from the past until now it is still carried out according to customary law which in its implementation is only attended by the head of the customary alliance / mosalaki, buyers and sellers of land in the process of buying and selling land. This is certainly different from the system in the Basic Agrarian Law where the process of buying and selling land must go through an authorized official, so that the owner of the land rights will obtain a certificate that is authentic proof that he is the one who has the right to the land he purchased.

The study aims to examine the practice of buying and selling customary rights land as well as examine the factors that cause the practice of buying and selling the land according to customary law by indigenous peoples in Mautenda Village, Wewaria District in Ende Regency.

This research was conducted with an empirical juridical approach. The data used in this study are primary data and secondary data. Primary data is data obtained through interviews from respondents and speakers. Secondary data are data obtained through literature studies to obtain legal materials of a primary, seunder and tertiary nature. The overall data obtained was then analyzed descriptively and qualitatively.

The results showed that the practice of buying and selling land in Mautenda village, Wewaria District mostly occurred within the scope of the village only, except in very urgent circumstances and in one village scope no prospective buyers were found. The practice of buying and selling in the village of Mautenda has fulfilled the general properties of customary law, namely the nature of light, cash and real. The practice of buying and selling land is carried out by direct payment, in full or by sign. Panjar payments can be in the form of money as well as with movable goods. Factors that influence the still occurrence of buying and selling practices are educational factors, socio-cultural factors, communication factors and time factors.

Keywords: Buying and Selling Practices, Land, Customary Law

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa karena hanya atas kuasa, rahmat dan berkatnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Praktek Jual Beli Tanah Hak Ulayat Menurut Hukum Adat Oleh Masyarakat di Desa Mautenda, Kecamatan Wewaria Kabupaten Ende”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Flores.

Pada kesempatan ini pula penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Rektor Universitas Flores Dr. Simon Sira Padji, M.A. beserta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan Pendidikan di Universitas Flores.
2. Bapak Paulinus Seda, S.H.,M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores, yang senantiasa memberikan dukungan dan usul saran kepada penulis selama proses bimbingan ini berjalan.
3. Bapak Yohanes Pande, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores.
4. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga selesai siding skripsi.
5. Bapak Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing dan memberi dukungan kepada penulis selama proses bimbingan Skripsi.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik dalam bidang hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum khususnya, dan Universitas Flores umumnya, yang telah dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.

Penelitian ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan.

Ende, 11 Agustus 2022

Aprilian Seko Tibo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Ruang Lingkup Masalah.....	7
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Metodologi	9
1.6 Lokasi Penelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Pengertian Jual Beli.....	13
2.2 Pengertian Tanah Menurut UUPA Dan Hukum Adat.....	14
2.3 Cara Peralihan Hak Atas Tanah	22
2.4 Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	27
2.5 Sifat Jual Beli Tanah Hak Ulayat	33
2.6 Praktek Jual Beli Hak Atas Tanah.....	35
BAB III PRAKTEK JUAL BELI TANAH HAK ULAYAT MENURUT HUKUM ADAT OLEH MASYARAKAT DI DESA MAUTENDA KECAMATAN WEWERIA KABUPATEN ENDE	43
3.1. Jual Beli Tanah Secara Lisan	43

3.2. Perjanjian Jual Beli dengan Sistem Barter	49
BAB IV FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB MASIH DIJALANKAN PRAKTIK JUAL BELI TANAH HAK ULAYAT OLEH MASYARAKAT DI DESA MAUTENDA KECAMATAN WEWERIA KABUPATEN ENDE	63
4.1. Faktor Pendidikan.....	63
4.2. Faktor Sosial Budaya.....	66
4.3. Faktor Komunikasi	67
4.4. Faktor Ekonomi	68
4.5. Faktor Waktu	69
BAB V PENUTUP	71
5.1 Kesimpulan.....	71
5.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

