

ESENSI PELEPASAN TANAH ADAT UNTUK KEPENTINGAN INVESTASI DI KABUPATEN MERAUKE

Yuldiana Zesa Azis
Fakultas Hukum Universitas Musamus
shesaazis@yahoo.com

Abstract

The aims of the study were to investigate to what extent the essence of waiver of customary land in Merauke Regency and to investigate to what extent the release of customary land can provide legal certainty for investors. The results of the research indicate that the waiver of customary land is the claim of the existence of indigenous people as a condition of the transfer of land rights in Papua Province especially in Merauke Regency. The release of customary land for investors benefit in Merauke Regency does not provide legal certainty for investors, so it causes the conflict of land affair. The conflict occurs due to the overlapping of tenure or claim by some tribes over the land rights and land boundaries which are not clear because they are natural boundaries.

Keyword : The Release of Customary Land, Investment

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana esensi pelepasan tanah adat di Kabupaten Merauke dan sejauhmana pelepasan adat dapat memberikan kepastian hukum terhadap investor. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa esensi pelepasan tanah adat dalam literatur hukum adat dikenalnya sifat kedalam dan keluar, dalam hal ini penguasaan hak tanah dalam bentuk *recognitie* dan untuk *recognitie* itu bermuara pada kesejahteraan masyarakat adat setempat serta untuk kemaslahatan seluruh umat yang ada di Kabupaten Merauke. Pelepasan tanah adat untuk kepentingan investasi di Kabupaten Merauke ternyata tidak memberikan kepastian hukum terhadap investor sehingga menimbulkan konflik pertanahan. Konflik terjadi karena adanya ketumpangtindihan penguasaan atau pengakuan oleh beberapa suku atas hak ulayat dan batas-batas tanah yang tidak jelas karena merupakan batas alam.

Kata kunci : Pelepasan Tanah Adat, Investasi

PENDAHULUAN

Tanah bagi kehidupan manusia, mengandung makna yang multidimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis, tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat. *Ketiga*, sebagai kapital budaya, dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. *Keempat*, tanah bermakna sakral, karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali kepada tanah. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila hak-haknya dilanggar.¹

Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat(3) Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat “.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Dalam UUPA pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah) berikut apa yang ada dibawahnya yang berada dibawah air. Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (3) mengatur :

“ Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum ”.

Masyarakat adat di Kabupaten Merauke mempunyai hubungan kekerabatan yang sangat dekat dan saling bahu-membahu dalam segala hal. Hubungan kedekatan dalam kekerabatan ini dapat dilihat dari corak hidup masyarakat yang sangat mengutamakan kepentingan sosial dibanding individual. Hal ini dapat dilihat misalnya apabila mendapat hasil dari perburuan, ataupun berkebun maka mereka akan membagi untuk semua anggota keluarganya. Masyarakat adat di Kabupaten Merauke terbagi menjadi 7 marga besar yaitu Gebze, Mahuze, Ndiken, Kaize, Samkakai, Balagaize dan Basik-basik. Marga-marga tersebut terdiri dari beberapa kepala keluarga yang dikenal dengan nama Suku Marind.

¹ Heru Nugroho. 2001. *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta. Muhammadiyah University Press. h.237

Kabupaten Merauke yang kaya akan sumber daya alam banyak dilirik oleh investor untuk menanamkan modalnya disana. Namun demikian, dalam pelaksanaannya mengalami hambatan karena adanya ketentuan untuk melepaskan tanah adat walaupun secara resmi telah dibebaskan oleh pihak yang membutuhkan tanah tersebut. Ditingkat implementasi kebijakan yang diperlihatkan selama ini telah mengabaikan aspek struktural penguasaan tanah yang pada akhirnya menimbulkan berbagai macam sengketa.²

Kasus pertanahan yang seringkali terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan antara lain :

1. Rakyat berhadapan dengan birokrasi negara ;
2. Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara ;
3. Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta ;
4. Konflik antara rakyat.³

Sengketa tanah di wilayah Kabupaten Merauke banyak terjadi, hal ini dapat dilihat dari adanya berbagai macam tuntutan ganti rugi atas tanah ulayat oleh masyarakat adat. Contoh kasus yang baru-baru terjadi adalah Pemalangan Kantor Bupati Merauke yang ditandai dengan mengikat janur di pagar kantor tersebut oleh pemilik tanah pada yaitu klaim gebze.⁴ Pemalangan ini dimaksudkan agar pemerintah memberikan ganti rugi kepada mereka yang mengklaim sebagai pemilik hak ulayat atas tanah yang telah dibangun kantor tersebut.

Sengketa tanah juga terjadi pada Proyek Pasar Ampera Merauke yaitu Mozes W Mahuze yang menuntut ganti kerugian senilai 3, 196 Miliar dan pemerintah telah membayarkan uang ganti kerugian tersebut guna meneruskan pembangunan pasar yang belum selesai.

Selanjutnya sengketa antara masyarakat adat dan PT. Wedu pun terjadi tetapi tuntutan masyarakat adat bukan pada tanah yang telah dibayarkan kepada mereka tetapi tuntutan atas penggunaan dan pengelolaan air yang telah digunakan 50 tahun.⁵

Dari permasalahan inilah yang menjadi dasar penulis untuk mengkaji secara objektif dan mengedepankan nilai-nilai intelektual serta melihat perspektif yuridis, sehingga dalam penelitian ini jelas keterkaitan antara pelepasan tanah adat oleh masyarakat hukum adat dan kepastian hukum pelepasan tanah adat tersebut bagi kepentingan investasidi Kabupaten Merauke.

²*Ibid.* Hal. 71

³*Ibid.* Hal. 73

⁴Diakses pada tanggal 21 Januari 2013

<http://.tanahpapua.com/kasus-tanaq.0045.tanah>

⁵ Diakses pada tanggal 29 Januari 2013

<http://.tanahpapua.com/kasus-tanaq.0045.tanah>

PEMBAHASAN

Masyarakat di Kabupaten Merauke lebih merasa aman memiliki pelepasan adat dibandingkan sertifikat, hal ini dikarenakan banyak terjadi tuntutan ganti kerugian oleh masyarakat adat terhadap tanah milik perorangan, badan hukum dan pemerintah, hal ini banyak terjadi setelah adanya otonomi khusus untuk Provinsi Papua dengan dikeluarkannya Undang-undang Otonomi Khusus No. 21 Tahun 2001 bagi provinsi papua yaitu :

“Pengaturan kewenangan antara Pemerintah dengan Pemerintah Provinsi Papua serta penerapan kewenangan tersebut di Provinsi PPNJapua yang dilakukan secara khusus.”

Dalam prakteknya, terkadang hukum belum sama sekali memberi jaminan kepastian hukum terhadap perkara pelepasan tanah adat di kabupaten Merauke sehingga ada beberapa indikator yang mesti dipahami didalam penelitian ini, antara lain :

Esensi Pelepasan Hak Atas Tanah Adat Di Kabupaten Merauke.

Esensi pelepasan hak atas tanah adalah suatu syarat yang ditetapkan berdasarkan hukum adat di Kabupaten Merauke terhadap peralihan hak atas tanah. Pelepasan tanah adat dilakukan dengan memberikan ganti kerugian atau kompensasi tanah kepada pemegang hak ulayat melalui musyawarah dan kesepakatan bersama.

Menurut masyarakat adat Kabupaten Merauke, pelepasan adat dilakukan melalui ritual adat. Ritual adat ini mempunyai tata cara adat dengan beberapa tahapan yaitu harus ada kesepakatan, melakukan upacara Gatzi, melakukan pemotongan babi, pembagian babi kepada masyarakat adat. Menurut Mas’ud Samin,⁶ bahwa ada 3 tataran hak ulayat yaitu :

1. Hak ulayat perorangan berlaku pada individual
2. Hak ulayat marga berlaku pada tataran satu marga, misalnya marga gebze hanya marga gebze saja yang boleh mengambil, bmemanfaatkan, dan mencari kehidupan di tanah itu.

Menurut hukum adat di Papua pada umumnya dan di Kabupaten Merauke pada khususnya bahwa setiap peralihan hak atas tanah adat harus dengan kompensasi atau ganti kerugian. Hal ini karena menurut Suku Marind bahwa seluruh tanah yang ada di Kabupaten Merauke merupakan tanah adat. Peralihan hak atas tanah juga dilakukan melalui jual beli.

⁶ Mas’ud Samin, sekretaris Lembaga Masyarakat Adat Marind Imbuti. wawancara Tanggal 13 Mei 2013 .

Menurut penulis dalam peralihan hak melalui jual beli dapat menghilangkan kepemilikan hak ulayat masyarakat adat karena terlepasnya hak masyarakat adat melalui jual beli dan tidak ada lagi kepemilikan secara turun temurun sehingga tanah tersebut tidak dapat lagi dimanfaatkan oleh keturunan mereka. Seharusnya yang diberlakukan dalam memberikan perlindungan terhadap tanah ulayat yaitu hanya memungut uang (*Recognitie*). *Recognitie* adalah pemberian ganti rugi atau pembayaran atas tanah yang tidak selalu berupa materi atau uang sehingga tanah dapat kembali dimanfaatkan setelah habisnya jangka waktunya bukannya jual beli.

Pada saat ini pelepasan secara tertulis telah dilaksanakan baik oleh masyarakat maupun badan hukum sebagai syarat untuk memiliki sertifikat di BPN. Hal ini juga diperkuat dengan pernyataan Maurid,⁷ bahwa di kabupaten Merauke bahwa hak ulayat masyarakat hukum adat masih diakui keberadaannya yaitu dilihat dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Masih adanya kelompok-kelompok warga masyarakat yang merasa terikat dengan tatanan hukum adat tertentu dan jika ada masyarakat hukum adat ingin melepaskan tanahnya kepada pihak lain (perorangan, badan hukum, dan instansi pemerintah) harus melalui persetujuan ketua marga terlebih dahulu dan apabila dalam hal pelepasan/ jual beli atas tanah adat tidak diketahui oleh Ketua Marga maka jual beli/ pelepasan tersebut dinyatakan tidak sah.
2. Masih adanya suatu wilayah tertentu yang merupakan lingkungan yang dipergunakan sebagai pemenuhan kebutuhan sehari-hari bagi warga masyarakat adat tersebut
3. Masih adanya penguasa adat (ketua marga) yang melaksanakan ketentuan hukum mengenai hak ulayat.

Oleh karena itu pelepasan tanah adat sangat penting untuk menjadi dasar adanya peralihan hak oleh masyarakat adat kepada pihak lain. Pelepasan tanah diakui oleh BPN setelah ada pengesahan dari Kepala distrik atau oleh notaris sebagai wakil pemerintah. Apabila tidak ada pelepasan adat maka BPN tidak akan menerbitkan sertifikat.

Simson Moses Silubun⁸, merincikan program-program Kabupaten Merauke yang sekarang sedang berjalan adalah :

1. Program Strategis
2. Program Prioritas
3. Program Gerakan Pembangunan Kampung (Gerbangku)

⁷ Maurid. Kepala Seksi pendaftaran Tanah BPN Merauke. Wawancara Tanggal 5 Mei 2013.

⁸Moses Silubun. Kepala Bagian Hukum Merauke. wawancara Tanggal 15 Mei 2013.

Berdasarkan hasil penelitian telah ada 46 Perusahaan yang berinvestasi di Kabupaten Merauke baik Perusahaan PMA (Penanaman Modal Asing) maupun PMDN (Penanaman Modal Dalam Negara) yang bergerak dibidang Pertanian dan pertkebunan yaitu perkebunan tebu, Kelapa sawit, Tanaman palawija dan IUPHHK-HTI. Selanjutnya, berikut ini data beberapa perusahaan yang berinvestasi di Kabupaten Merauke.

Tabel 1.
*Realisasi Luas Tanam, Panen, Produktivitas Dan Produksi Padi
Musim Tanam 2011/2012.*

NO	DISTRIK	TARGET TANAM (Ha)	REALISASI TANAM (Ha)	REALISASI PANEN (Ha)	RUSAK (Ha)	PROVIT (Ton/Ha)	PRODUKSI (Ton)
1	MERAUKE	923	1,203.00	1,171.00	32.00	4.65	5,450.20
2	NAUKENJERAI	304	296.00	296.00	-	3.20	947.20
3	SEMANGGA	7,049	7,337.00	7,302.00	35.00	3.58	26,128.50
4	TANAH MIRING	9,496	10,361.75	10,343.75	18.00	4.82	49,840.10
5	JAGEBOB	927	810.70	805.70	5.00	3.91	3,150.41
6	KURIK	8,060	8,446.00	8,434.00	12.00	4.58	38,608.50
7	ANIMHA	205	185.00	159.00	26.00	3.27	520.50
8	MALIND	3,879	407,625.00	4,016.25	60.00	4.30	17,288.21
9	SOTA	25	10.00	10.00	-	3.80	38.00
10	KIMAAM	417	218.00	218.00	-	4.00	872.00
11	TABONJI	5	11.00	11.00	-	3.20	35.20
12	WAN	162	30.00	30.00	-	3.00	90.00
13	ILWAYAB	30	30.00	30.00	-	3.00	90.00
14	OKABA	216	56.00	56.00	-	3.00	168.00
15	TUBANG	-	-	-	-	-	-
16	NGGUTI	-	-	-	-	-	-
17	KAPTEL	6	-	-	-	-	-
18	MUTING	301	280.00	280.00	-	2.00	560.00
19	ELIKOBEL	470	183.00	178.00	5.00	3.49	622.00
20	ULILIN	608	269.00	269.00	-	2.00	538.00
	Jumlah	33,083.00	33,807.70	33,609.70	193.00		144,946.82

Tabel 2
Data Luas Lahan Komoditi Perkebunan Tahun 2012

NO	DISTRİK	LUAS/Ha								
		KELAPA	KARET	JAMBU MENTE	PINANG	KAPUK RANDU	KEMIRI	KELAPA SAWIT	LADA	TEBU
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Kimaam	73	-	86	6	48	-	-	-	-
2	Ilwayab	58	-	23	-	-	-	-	-	-
3	Tabonji	33	-	15 15	-	-	-	-	-	-
4	Waan	71	-	17 17	-	-	-	-	-	-
5	Okaba	1,203	-	138	-	-	23	-	-	-
6	Ngguti	31	-	7	-	-	-	200	-	-
7	Kaptel	27	-	15	-	-	-	-	-	-
8	Tubang	2,062	-	3	-	-	-	-	-	-
9	Kurik	25	-	59	-	107	15	-	-	270
10	Animha	15	-	300	-	-	-	-	-	-
11	Malind	1,023	-	180	-	-	-	-	-	-
12	Merauke	412	-	32	-	32	8	-	-	-
13	Naukenjerai	1,081	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Semangga	75	-	123	-	115	7	-	-	-
15	Jagebob	27	252	815	-	141	18	115	-	-
16	Sota	32	32	6	6	-	28	-	-	-
17	Muting	127	354	171	13	44	11	-	-	-
18	Ulilin	21	186	23	7	-	-	403	6	-
19	Tanah Miring	16	20	31	-	84	5	-	-	-
20	Elikobel	60	244	41	2	-	-	-	-	-
		6,472	1,088	2,085	34	571	115	718	6	270

(Sumber : Dinas Perkebunan dan kehutanan Kabupaten Merauke)

Pelepasan Tanah Adat Dapat Memberikan Kepastian Hukum Bagi Investor.

Pelepasan tanah adat untuk kepentingan investor ternyata tidak memberikan kepastian hukum, hal ini dilihat dari masih adanya gugatan dari masyarakat adat terhadap investor sehingga menimbulkan konflik pertanahan. Gugatan yang terjadi karena adanya tumpang tindih penguasaan atau pengakuan oleh beberapa suku atas tanah adat/hak ulayat dan batas-batas tanah yang tidak jelas karena masih merupakan batas alam.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pelepasan tanah adat secara tidak tertulis dimulai sejak zaman dahulu yaitu melalui ritual adat dengan kesepakatan antara pemilik tanah ulayat dan pihak yang akan membeli tanah tersebut. Selain pelepasan secara tidak tertulis, dikenal pula pelepasan secara tertulis ada sejak tahun 1972, yang

diwakili oleh pemerintah dalam hal ini kepala desa, distrik, lembaga kampung dan kelurahan.

Salah satu ketentuan Perundang-undangan yang mengatur kewenangan masyarakat adat dalam hal pelepasan tanah adat untuk kepentingan pembangunan, khususnya di kabupaten Merauke adalah Undang-undang No.21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus bagi Provinsi Papua Pasal 43, yang secara tegas mengakui akan hak kepemilikan masyarakat adat yang harus dilindungi dan dihormati oleh daerah. Adanya pengakuan dan penghormatan akan masyarakat hukum adat terhadap hak kepemilikan atas tanah secara kolektif.

Menurut Mas'ud Samin⁹ pelepasan tanah adat di Kota Merauke juga terjadi dalam perjanjian jual beli tanah yang pada umumnya mengikuti tata cara dan ketentuan hukum yang berlaku dalam masyarakat adat Merauke, melalui pendekatan kepada penguasa adat setempat juga dibutuhkan. Penguasa adat/ ketua adat sebagai lembaga adatnya ibarat pemerintah kecil dalam wilayah adatnya, yang menjalankan kewenangan umum dan karenanya perbuatan atas tanah-tanah adat di wilayah adat haruslah sepengetahuan dan seizin ketua adatnya.

Produk hukum yang juga menjadi dasar pelepasan tanah adat yaitu Peraturan Gubernur Provinsi Papua No. 23 tahun 2008 Tentang Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dan Hak Perorangan Warga Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Kemudian dalam hal pelepasan tanah untuk kepentingan Investor maka Produk Hukum yang berlaku yaitu Peraturan Gubernur Papua No. 64 Tahun 2012 Tentang Standar Kompensasi Atas Hasil Hutan Kayu Dan Hasil Hutan Bukan Kayu Yang Dipungut Pada Areal Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dan Peraturan Bupati kabupaten Merauke No. 17 Tahun 2012 Tentang Tugas, Fungsi, Dan Tugas Badan Penanaman Modal Daerah kabupaten Merauke. Peraturan-peraturan ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk Pemerintah Daerah, masyarakat dan investor yang berinvestasi di Kabupaten Merauke.

Lembaga Masyarakat Adat di Kabupaten Merauke ada 2 yaitu LMA Kabupaten dan LMA distrik. LMA Kabupaten menyangkut permasalahan seluruh wilayah masyarakat adat Merauke, dan apabila ada permasalahan yang tidak dapat diselesaikan oleh LMA distrik maka diserahkan ke LMA Kabupaten. Dalam hal pelepasan hak atas tanah kepada perseorangan yang telah melalui kesepakatan maka LMA melakukan pengesahan yaitu tanda tangan tujuh marga yang

⁹ Mas'ud Samin, Sekertaris Lembaga Masyarakat adat Marind Imbuti. Wawancara Tanggal 13 Mei 2013.

kemudian dilanjutkan dengan pembuatan sertifikat. Implikasi dari perbuatan pelepasan yaitu menjadi jaminan dikemudian hari supaya tidak ada lagi yang menuntut sehingga tidak ada kerancuan dikemudian hari. Tanpa itu masyarakat tetap mengklaim tanahnya. Kepemilikan pelepasan tanah adat merupakan kepastian jaminan kelak dikemudian hari atas putusanya hubungan oleh pemilik hak ulayat.

Dalam hal pelepasan hak atas tanah kepada investor maka ketentuannya agak sedikit berbeda dengan perorangan. Pada investasi pelepasan tanah disebut dengan istilah Tali Asih. Tali asih merupakan pemberian kompensasi atas pemanfaatan lahan yang dipergunakan oleh investor.

Menurut Gatot Dwiyanto¹⁰, masalah tali asih menjadi permasalahan di PT. Medco yaitu telah terjadi tiga kali tuntutan ganti rugi dari tahun 2008 sampai tahun 2013, sehingga hal ini sangat merugikan perusahaan. Padahal telah ada perjanjian antara masyarakat adat dan investor yang telah disahkan oleh notaris.

Hal serupa juga terjadi pada PT. Korindo menurut Agus Malissa¹¹, bahwa tanah yang merupakan hak milik PT. Korindo yang telah bersertifikat juga diminta kompensasi lagi karena pemilik hak ulayat yang dulu menerima uang pelepasan bukan merupakan pemilik sebenarnya tetapi milik marga lain.

Dari konflik-konflik tanah antara investor dan masyarakat adat selalu diselesaikan dengan mediasi yang diakomodir oleh pemerintah dan Lembaga Masyarakat Adat tidak pernah diteruskan di pengadilan.

Pelepasan tanah adat sebagai syarat pendaftaran tanah pertama kali, dimana proses pendaftaran tanah kantor pertanahan kabupaten Merauke terhadap jual beli Hak ulayat mendasarkan pada surat pelepasan adat sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah. Pelepasan adat sebagai syarat mendapatkan penegasan hak / pengakuan hak dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan sistem hukum adat sangatlah berbeda dengan hukum barat secara umum pelaksanaan Jual beli dengan pelepasan adat yang seringkali terjadi di masyarakat adat Merauke dilakukan secara adat, yang ternyata telah memenuhi beberapa asas yakni :

- a. Dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak sehingga memenuhi Asas konsensual yaitu persetujuan/ persesuaian dari si pembeli mengenai jumlah uang yang harus dibayarkan, waktu pembayaran, sedangkan dari penjual mengenai luas tanah, letak lokasi, batas-batas, aman dari sengketa. Apabila kesepakatan tersebut telah dipenuhi, biasanya dilanjutkan dengan musyawarah

¹⁰ Gatot Dwiyanto. Manager CSR dan Perizinan PT.Medco. Wawancara Tanggal 16 Mei 2013.

¹¹ Agus Malissa. Supervisor Perizinan PT. Korindo. Wawancara Tanggal 16 Mei 2013.

adat dan panjer sebagai tanda jadi. Perbuatan jual beli secara adat seperti tersebut diatas jarang ditemukan dalam sistem hukum barat.

- b. *Reel Contract* ialah perjanjian yang nyata yaitu suatu perbuatan tunai yang dapat dilihat, namun tidak jarang pembayaran dilakukan dengan panjer, biasanya panjer tersebut tidak mengikat, sehubungan pada saat diberikan panjer telah terjadi perjanjian, maka bila terjadi wanprestasi yang dilakukan calon pembeli panjer tersebut akan hilang, sedangkan wanprestasi yang dilakukan calon penjual, maka ia harus mengembalikan lagi uang panjer dimaksud, biasanya dua kallipat.
- c. Terang tidak gelap, yaitu perbuatan jual beli yang dilakukan harus ada saksi baik orang-orang tua / tokoh masyarakat, Tetangga batas maupun kepala desa, Kepala Distrik yang dikuatkan kepala adat *Ondoafi* dengan surat pelepasan adat. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga perbuatan jual beli tersebut menjadi terang, karena diketahui para tokoh adat dan dari pihak pemerintah.

Berdasarkan aturan yang dilakukan oleh masyarakat adat yang seharusnya dijalankan, didalam prakteknya terkadang melenceng dari aturan yang telah disepakati oleh tokoh-tokoh adat yang ada, perihal batas-batas kepemilikan hak atas tanah yang akan diproses pelepasannya terkadang tidak mendapat kejelasan sehingga kepastian hukum yang diberikan kepada calon pembeli sangatlah lemah, dan menjadikan sengketa dikemudian hari.

Adapun syarat pendaftaran Tanah pertama kali terhadap pemohon hak baru dari tanah Hak ulayat sebagai berikut :

- a. Surat keterangan pelepasan adat.
- b. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon.
- c. Akta jual beli dari PPAT.
- d. Foto copy KTP pemohon yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan tentang penguasaan dan perihal selalu yuridis tanah belum bersertipikat.
- f. Penelitian dari Kantor Badan Pertanahan Nasional mengenai Batasb atas tanah dan penetapan batas tanah.
- g. Berita acara pengesahan pengumuman.
- h. Data fisik dan data yuridis.
- i. Peta bidang tanah.
- j. Kwintansi jual beli tanah hak ulayat.
- k. Kwintansi biaya pendaftaran tanah sesuai surat perintah setor (SPS) kepada kas negara.

Disamping itu hal lain yang menjadi sengketa antara pemerintah daerah Merauke, investor atau calon pembeli tanah dan masyarakat adat adalah para investor bekerjasama dengan Pemerintah setempat membentuk panitia pembebasan tanah dengan tujuan memperoleh tanah dibawah harga pasaran. Kebijakan pemerintah tidak memihak pada kepentingan rakyat, sehingga rakyat dirugikan. Pelaksanaan pembebasan tanah seringkali ditentukan sepihak, akibat yang ditimbulkan adalah semakin menderitanya masyarakat pemilik tanah karena lahan usahanya telah tergusur, sehingga berbagai lapisan masyarakat mendesak pemerintah untuk menghentikan intervensi tersebut. Selain itu, peranan pemerintah daerah yang lemah terkait pemberian kekuatan hukum bagi pembeli yang telah melakukan pelepasan hak tanah adat, kepentingan pembeli seolah tidak mendapatkan kepastian disebabkan pemerintah tidak mampu menanggulangi masalah konflik dengan masyarakat adat yang juga memiliki aturannya sendiri.

Seharusnya pelepasan tanah adat dapat memberikan rasa aman bagi investor yang berinvestasi tetapi karena tidak ada peraturan daerah yang mengatur mengenai peta hak ulayat dan standar pemberian kompensasi maka kepastian hukum bagi investor belum terjamin.

PENUTUP

Esensi pelepasan hak atas tanah adat yaitu dalam literature hokum adat dikenalnya sifat kedalam dan keluarnya penguasaan hak atas tanah dalam bentuk recognitie dan untuk recognitie ini harus bermuara pada kesejahteraan masyarakat adat setempat serta untuk kemaslahatan seluruh umat yang berada di Kabupaten Merauke.

Pelepasan tanah ada tuntutan kepentingan investor di Kabupaten Merauke ternyata tidak memberikan kepastian hukum ,hal ini dilihat dari masih adanya gugatan dari masyarakat adat terhadap investor sehingga menimbulkan konflik pertanahan. Konflik pertanahan yang terjadi terkait dengan batas tanah adat merupakan bukti kerentanan sosial yang dihadapi orang Marind, yang tanah adat mereka menjadi sasaran investasi dan dibangun oleh sector swasta tanpa melalui proses yang benar dan konsultasi yang cukup dengan komunitas-komunitas (suku) dan marga pemilik tanah adat.

Setiap pelepasan hak atas tanah adat yang untuk kepentingan perorangan, pemerintah dan investor hendaknya dilakukan melalui proses yang benar dan melibatkan semua pihak yang terkait tdengan kepemilikan hak ulayat sehingga dapat terwujudnya kesejahteraan bagi masyarakat di Kabupaten Merauke. Pemerintah kabupaten Merauke sebagai pemegang kekuasaan di daerah harus bersikap cepat dan

tegas serta menjadi mediator dalam menyelesaikan konflik-konflik pertanahan yang berkaitan dengan insvetor dalam hal ganti kerugian yang dilakukan oleh masyarakat adat sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi investor yang berinvestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurachman. 2010. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Rangka Pembangunan Nasional*. Bandung. Alumni.
- Aminuddin Ilmar. 2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta. Kencana.
- Arief Budiman. 1996. *Fungsi Tanah dan Kapitalis*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Bushar Muhammad. 2000. *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta. Praduya Paramitha.
- Hazairin. 1974. *sekelumit Persangkutpautan Hukum Adat dalam tujuh Serangkainan tentang Hukum*. Jakarta.
- Hendrik Budi Untung. 2010. *Hukum Investasi*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Heru Nugroho. 2001. *Menggugat Kekuasaan Negara*. Surakarta. Muhammadiyah University Press.
- Iman Sudiyat. 1998. *Asas-asas Hukum Adat Pengantar*. Yogyakarta. Liberty.
- Jan Boelars. 1992. *Manusia Irian, Dahulu, Sekarang, Masa Depan*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Jhon Salindeho. 1994. *Manusia Tanah Hak dan Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 1983. “*Hukum Adat dan Ilmu Hukum Adat, dalam konteks perubahan social*” dalam masalah-masalah hukum No.5 Tahun XII.
- Soerjono Soekanto, *Kedudukan dan Peranan Hukum Adat di Indonesia*. Jakarta. Kurniaesa.
- Supriadi. 2011 *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta.
- Soerjono Soekanto. 1979. *Masalah Kedudukan dan Peranan Hukum Adat*, Jakarta. Academica.