

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang sangat penting untuk menyokong kehidupan dalam masyarakat. Tanah dalam makna hukum adalah bagian dari dan melekat pada permukaan bumi. Di dalam hukum adat antara tanah dengan masyarakatnya merupakan suatu kesatuan dan mempunyai hubungan yang sangat erat. Hubungan ini menyebabkan masyarakat memperoleh hak untuk menguasai, memanfaatkan, memungut dari hasil tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah tersebut. Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Bagi Masyarakat Indonesia tanah merupakan sumber kehidupan dengan nilai yang sangat penting. Indonesia adalah salah satu Negara agraris yang menggantungkan kehidupan masyarakatnya pada tanah. Terlebih lagi bagi para petani di pedesaan, tanah merupakan sumber utama penghidupan dan mata pencahariannya. Sehingga tidak sedikit masyarakat yang juga melakukan kegiatan jual beli tanah untuk kepentingan mereka.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UndangUndang Dasar Tahun 1945 tersebut Pemerintah menentukan UndangUndang Nomor 5 Tahun

19tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan UUPA menerangkan bahwa setiap tanah yang diperjual belikan mendapatkan kepastian hukum dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa :¹

“Pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Selanjutnya dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Artinya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa setiap adanya kegiatan jual beli tanah melakukan pendaftaran tanah dihadapan PPAT berguna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Agar pemegang Hak Milik atas tanah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang Hak Milik atas tanah tersebut.

¹ M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 95-96

Selanjutnya pasal 23 Undang Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

- Ayat (1): Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Transaksi tanah dalam hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh sekelompok orang atau secara individu untuk menguasai sebidang tanah yang dilakukan baik secara sepihak maupun secara dua pihak sesuai dengan kebutuhan mereka. Transaksi tanah terbagi atas :

1. Jual Lepas

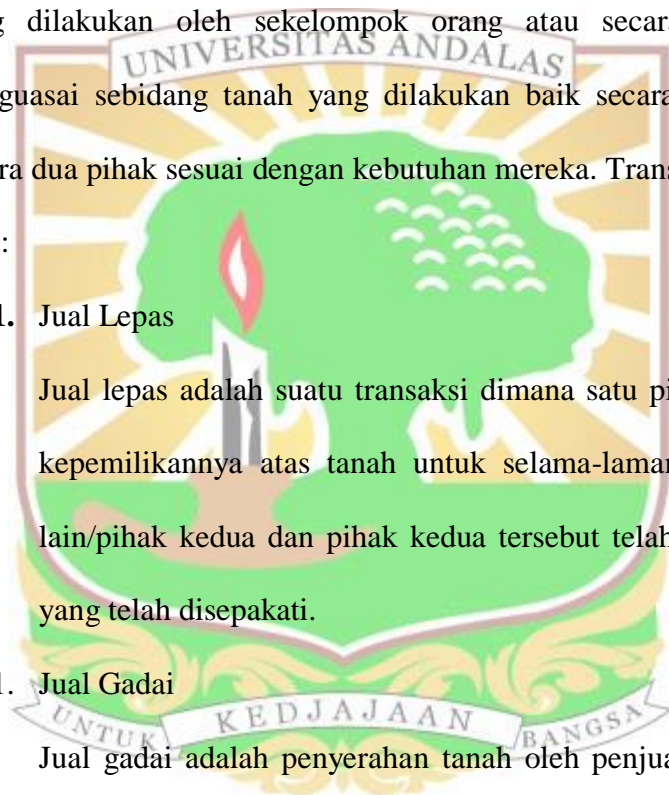
Jual lepas adalah suatu transaksi dimana satu pihak menyerahkan kepemilikannya atas tanah untuk selama-lamanya kepada pihak lain/pihak kedua dan pihak kedua tersebut telah membayar harga yang telah disepakati.

1. Jual Gadai

Jual gadai adalah penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli dengan harga tertentu dan dengan hak menebusnya kembali.

2. Jual Tahunan

Jual tahunan terjadi apabila pemilik tanah menyerahkan milik tanahnya kepada orang lain untuk beberapa tahun panen dengan menerima pembayaran terlebih dahulu dari penggarap (orang lain itu)



Transaksi tanah juga sering dilakukan oleh masyarakat adat. Dalam hukum adat transaksi tanah bersifat *terang* dan *tunai*. Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum. Disebut tunai karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan, maksudnya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah itu telah diserahkan. Tanah yang diperjual belikan adalah tanah ulayat. Tanah ulayat diartikan sebagai tanah bersama para masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan hak ulayat. Dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:²

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.

Selanjutnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan tertentu dalam Pasal (2) menyatakan :

“Masyarakat hukum adat yang memenuhi persyaratan dapat dikukuhkan hak atas tanahnya.”

² Kurnia Warman, *Hukum Agraria dalam Masyarakat Majemuk*. Huma, Van Vollenhoven Institute, dan KITLV, Jakarta, 2012, hlm 40

Pemerintah menyederhanakan ketentuan kepemilikan hak ulayat untuk masyarakat adat. Seluruh prosedurnya menetapkan kelompok masyarakat hukum adat dan hak atas tanah ulayatnya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat yang berbunyi :

(1) Bupati/Walikota melalui Camat atau sebutan lain melakukan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a dengan melibatkan masyarakat hukum adat atau kelompok masyarakat.

(2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencermati :

- b. Sejarah masyarakat hukum adat
- c. Wilayah adat
- d. Hukum adat
- e. Harta kekayaan dan/ atau benda-benda adat
- f. Kelembagaan/system pemerintahan adat

(3) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan verifikasi dan validasi oleh Panitia Masyarakat Hukum Adat kabupaten/kota

(4) Hasil verifikasi dan validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diumumkan kepada Masyarakat Hukum Adat setempat dalam waktu 1 (satu) bulan.

Menurut hukum agraria bila terjadi jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa :

Pasal 37 Ayat (1): Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

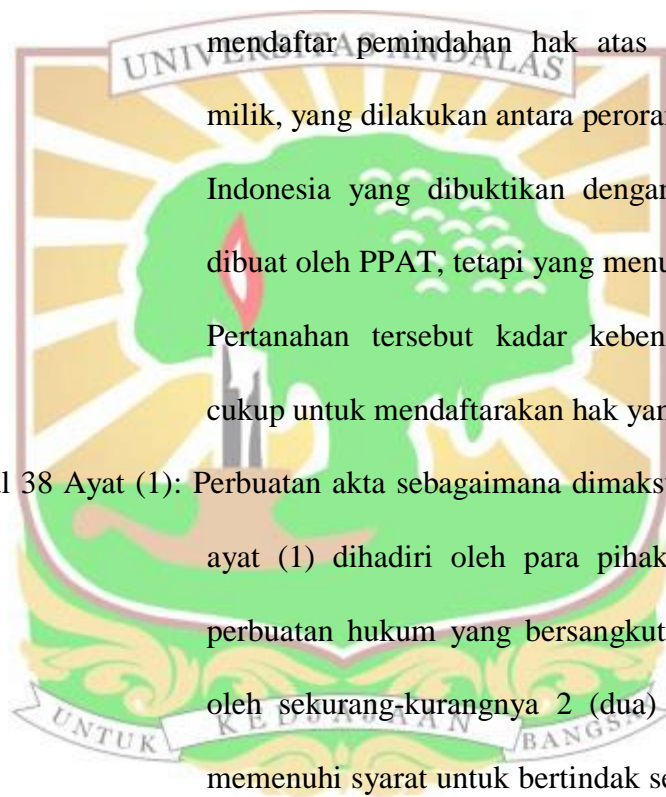
Pasal 37 Ayat (2): Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat

mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak yang bersangkutan.

Pasal 38 Ayat (1): Perbuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu

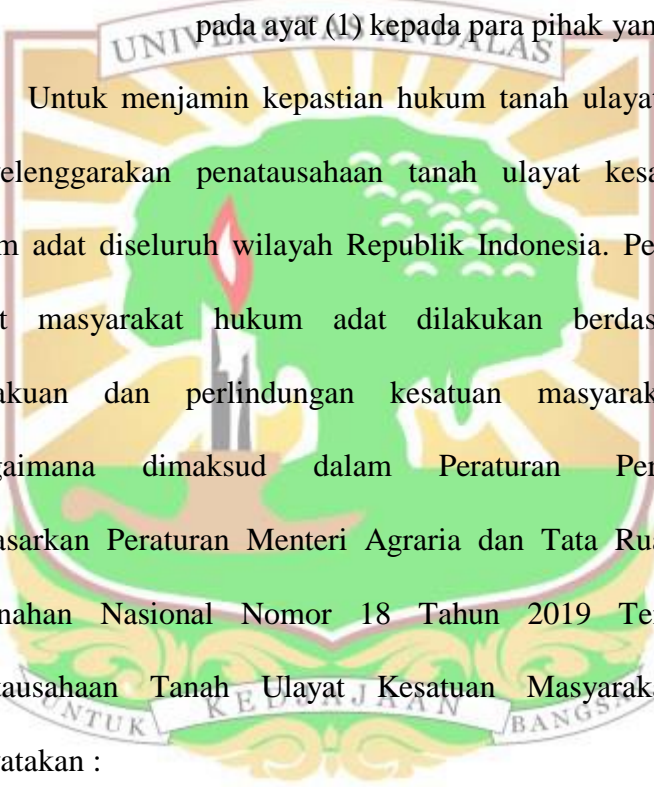
Pasal 38 Ayat (2): bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39 Ayat (1): PPAT menolak membuat akta jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar



Pasal 40 Ayat (1): Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda-tanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar.

Pasal 40 Ayat (2): PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.



Untuk menjamin kepastian hukum tanah ulayat, pemerintah juga menyelenggarakan penatausahaan tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat diseluruh wilayah Republik Indonesia. Penatausahaan tanah ulayat masyarakat hukum adat dilakukan berdasarkan penetapan pengakuan dan perlindungan kesatuan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menyatakan :

Pasal 5 Ayat (3): Permohonan penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 5 Ayat (4) : Penatausahaan tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat meliputi pengukuran, pemetaan, dan pencatatan dalam daftar tanah.

Pasal 6 Ayat (1): Pengukuran dilaksanakan terhadap batas-batas bidang tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat yang telah ditetapkan.

Pasal 6 Ayat (2): Setelah dilakukan pengukuran, dilakukan pemetaan atas bidang tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat dalam peta pendaftaran tanah.

Pasal 6 Ayat (3): Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan kaidah pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pasal Ayat (4): Bidang tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat diberikan nomor identifikasi bidang tanah dengan satuan wilayah kabupaten/kota.

Pasal 6 ayat (5): Tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat dicatat dalam daftar tanah.

Di Minangkabau hak ulayat termasuk kepala hak pusaka tinggi. Salah satu hak ulayat ialah hak atas tanah ulayat. Hak atas tanah ulayat ini bukan kepunyaan pribadi akan tetapi kepunyaan hak sepasukuan atau *nagari* yang hanya boleh diusahakan untuk kepentingan umum, seperti mendirikan balai adat, membangun mesjid nagari dan sebagainya.³ Menurut ajaran di Minangkabau pengertian tanah dan ulayat dipisahkan. Pemisahan ini dilatar-belakangi dengan dianutnya asas terpisah horizontal yang dalam bahasa Belanda disebut *horizontale splitzing*. Dengan dianutnya asas terpisah horizontal ini mempunyai arti bahwa tanah ulayat tidak dapat dipindah-tangankan kepada pihak lain.⁴

³ Suardi Mahyudin, *Dinamika Sistem Hukum Adat Minangkabau dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*, PT. Candi Cipta Paramuda, Jakarta, 2009, hlm 71

⁴ Nurullah Dt Perpatih Nan Tuo, *Tanah Ulayat Menurut Ajaran Adat Minangkabau*, Yayasan Sako Batuah LKAAM Sumatra Barat, PT Singgalang Press, Padang, 1999, hlm 7.

Pada hakikatnya tidak boleh menggadaikan hak pusaka tinggi atau ulayat di minangkabau, karena jika diperbolehkan menggadaikan atau menjual maka hilanglah keistimewaan Minangkabau. Jika hukum adat bertentangan dengan hukum positif maka tidak akan berjalan, tapi apabila masih dilakukan berarti ada pengecualian yang dapat menyebabkan tanah ulayat itu dapat dijual atau tergadai.

Tergadainya harta pusaka tinggi atau ulayat terjadi karena 4 hal :⁵

1. Gaduh gadang indak balaki (perawan tua yang tidak bersuami)
2. Mayik tabujua ditangah rumah (mayat terbujur diatas rumah)
3. Rumah gadang karitisan (rumah besar bocor)
4. Mambangkik batang tarandam (membangkitkan kembali marwah / kehormatan yang telah lama terabaikan karena suatu keadaan)

Dalam hukum positif tidak diatur, akan tetapi apabila semua hal itu terjadi barulah harta pusaka tinggi dapat diperjual-belikan. Artinya bisa berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum positif. Semestinya hukum agraria yang diikuti tapi pada faktanya hukum adat yang sering terjadi.

Saat ini di Desa Talang Tangah Kabupaten Tanah Datar masih ada yang melakukan kegiatan jual beli tanah dibawah tangan. Dalam melakukan Pra Penelitian melalui wawancara terhadap Wali Jorong Desa Talang Tangah menyebutkan bahwa ada 2 buah transaksi jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di desa tersebut pada tahun 2015.⁶ Tanah

⁵ https://www.kompasiana.com/azhari_qa/55007902a333117c6f5112c6/harta-pusaka-tinggi (diakses pada 19 September 2020 pukul 21.08)

⁶ *Pra penelitian melalui wawancara dengan Wali Jorong Nagari Talaang Tangah Tanah Datar*

yang diperjual belikan adalah tanah ulayat. Hak Ulayat diatur dalam pasal 18B ayat (2) yang menentukan:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang.”

Selanjutnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa :⁷

“Pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”

Dalam pra penelitian ternyata masih banyak masyarakat Desa Talang Tengah yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Jual beli tanah dibawah tangan terjadi dihadapan Kepala Desa. Padahal dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa transaksi tanah dilakukan dihadapan PPAT. Masyarakat Desa Talang Tengah mempercayakan proses jual beli tanah dihadapan Kepala Desanya (wali nagari). Artinya proses jual beli tanah ini berlangsung dibawah tangan yang dilakukan dihadapan Wali Nagari. Dalam prakteknya masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah dibawah tangan bersifat tunai. Praktek jual beli tanah yang pengurusannya dipercayakan kepada Wali Nagari dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli meskipun isinya sudah

⁷ M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 95-96

mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru hanya sebatas pengikatan jual beli saja, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau pendahuluan.⁸ Meski disebutkan dalam UUPA bahwa dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.⁹

Jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah dengan tanah adat atau tanah hak milik adat, yang demi penyederhanaan cara pendaftaran, maka bukti hak dimaksud dapat dijadikan dasar untuk penegasan hak oleh kepala kantor pendaftaran tanah. Padahal Wali Nagari tidak mempunyai wewenang dalam transaksi jual beli tanah kecuali jika Wali Nagari tersebut hanya dilibatkan sebagai saksi.

Tugas, Wewenang, Kewajiban Wali Nagari dapat disimpulkan bahwa Wali Nagari mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud Wali Nagari mempunyai wewenang seperti memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Dalam Peraturan Daerah Provinsi Sumatra Barat Nomor 7 Tahun 2018 Wali Nagari mempunyai wewenang :

1. Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Nagari
2. Mengangkat dan memberhentikan Perangkat Nagari

⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, 2001, Jakarta. hlm. 87.

⁹ Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada Universitas Press, Yogyakarta, 1987, hlm. 59

3. Memegang kekuasaan pengelolaan keuangan dan asset Nagari
4. Menetapkan Peraturan Nagari
5. Menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Nagari
6. Membina kehidupan masyarakat Nagari
7. Membina ketentraman dan ketertiban masyarakat
8. Membina, melestarikan dan mengembangkan kehidupan sosial budaya dan adat istiadat masyarakat Nagari.

Menurut aturan tersebut dapat disimpulkan bahwa Wali Nagari tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli tanah atau sebagai orang yang dapat memindahkan hak atas tanah.

Pada sisi ini peranan Wali Nagari menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam proses peralihan hak atas tanah di pedesaan dalam konteks menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas transaksi tanah yang dilakukannya. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Adat Dibawah Tangan Dihadapan Wali Nagari Studi Kasus Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Mengapa masyarakat di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan Wali Nagari?

2. Bagaimanakah peran Wali Nagari dalam pelaksanaan jual beli tanah di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar?
3. Bagaimana kedudukan hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Wali Nagari?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kenapa masyarakat di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan Wali Nagari
2. Untuk mengetahui peran Wali Nagari dalam pelaksanaan jual beli tanah di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar?
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum dan penyelesaian yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli tanah di Nagari Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran dalam dan memperkaya pengetahuan masyarakat khususnya pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dengan membaca tesis ini Wali Nagari beserta Perangkat Nagari Desa Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar dapat membuat Peraturan Nagari tentang jual beli tanah adat.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan, terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya penelitian yang sebelumnya yang terkait dengan judul penulis di atas yaitu :

1. Nova Susanti, NIM 1520123006, Magister Kenotariatan, Unand dengan judul tesis “ Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan Kabupaten Padang Pariaman”. dalam tesis ini, perbedaannya adalah lebih membahas bagaimana kedudukan jual beli tanah dibawah tangan Kabupaten Padang Pariaman. Serta apa saja persyaratan pendaftaran tanah pertama kali.
2. Nur Susanti, NIM 1520123006, Magister Kenotariatan, Undip dengan judul tesis “ Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus” Tesis ini lebih membahas bagaimana pelaksanaan proses jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Kudus.

Dari kedua judul tesis diatas, dapat dikatakan tidak terdapat kesamaan dari segi judulnya, demikian juga jika dilihat dari permasalahan penelitian dan dari teknik pembahasan dan tujuan penelitiannya.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

- a) Teori kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative (sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu¹¹. Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi

¹⁰ Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 20 Januari 2020.

¹¹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian¹². Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan akta jual beli di bawah tanah yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli. Sebagaimana teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, tujuan dari pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli adalah untuk mendapatkan kepastian hukum agar terhindar dari sengketa dan kesewenangan Pemerintah. Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan¹³. Teori kepastian hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis,

¹² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83

¹³ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁴

b) Teori Kewenangan

Praktek jual beli tanah dibawah tangan tidak ada kekuatan hukum didalamnya, karena proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa yang bukan wewenangnya dan yang berhak adalah PPAT menurut peraturan sesuai dengan legalitasnya. Jika melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT maka tanah tersebut dapat didaftarkan dan memiliki kekuatan hukum, serta peralihan hak atas tanah dan dapat langsung melakukan proses balik nama dari penjual ke pembeli. Apabila ada masyarakat yang ingin mendapatkan sertifikat tanah atas namanya atau dengan membalik nama sertifikat atas nama penjual menjadi nama pembeli pada kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang :

“Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”

Jual Beli hak atas tanah sah secara hukum dan dibuatnya akta jual beli yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan, tetapi hanya untuk

¹⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 134.

memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga. Pelaksanaan pembuktian hak jual beli atas tanah harus dihadiri para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan pemberian surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Jadi pelaksanaan jual beli tanah ini sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai peraturannya.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran dari hubungan antara konsep konsep yang akan diteliti. Dalam penelitian ini yang akan menjadi konsepnya adalah sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan Pengertian akta di bawah tangan secara umum adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak secara pribadi, dan bukan dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang.

3. Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian

didefenisikan sebagai:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Dalam hal ini suatu perjanjian adalah peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara orang yang membuat perjanjian tersebut.

G, Metode Penelitian

1. Metode Penelitian

Setelah memperoleh gambaran tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, selanjutnya akan diuraikan tentang metode penelitian yang akan digunakan untuk mendapatkan data-data dalam penulisan tesis ini. Metode penulisan yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Untuk mengumpulkan data dalam tesis ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis.¹⁵ Deskriptif berarti menggambarkan serta menjelaskan kedudukan akta jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali serta bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali yang didasarkan pada bukti berupa akta jual beli di bawah tangan yang dilakukan oleh ahli waris Pembeli.

Untuk jenis penelitiannya adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data penelitian ini penulis peroleh dengan cara turun langsung ke lapangan dan mewawancarai pihak-pihak yang terkait yaitu Pihak Penjual dan ahli waris pembeli yang melakukan dan membuat akta jual beli di bawah tangan serta Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah datar.

2) Data Sekunder

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan.

¹⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 36

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier¹⁶

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum mengikat, seperti Kitab Undang-Undang Hukum perdata, Peraturan Hukum Daerah, dan Yurisprudensi.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang mendukung dan memberikan penjelasan dalam melalui literatur-literatur, makalah-makalah yang berkaitan dengan bahan penelitian. Bahan hukum sekunder juga merupakan bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer, yaitu berupa karya ilmiah dari para sarjana.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan merupakan bahan hukum yang penulis gunakan untuk mengartikan sinonim atau istilah penulisan seperti kamus hukum.

b. Sumber data

- 1) Penelitian kepustakaan (library reseacrh) yaitu dengan membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber hukum data sekunder yang penulis gunakan adalah :

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Daerah Kota Padang

¹⁶ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* , Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 106

- 2) Penelitian lapangan (*field research*) yaitu dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara, dilakukan secara langsung kepada informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Penelitian menurut Suggono, Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi penelitian ini adalah masyarakat Desa Talang Tengah yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Sampel menurut Ismayanto adalah sebagian dari totalitas subyek atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu. Adapun yang menjadi sampel dalam penulisan ini adalah Masyarakat Desa Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara purposive sampling artinya sampel diambil berdasarkan pertimbangan peneliti sendiri dari efektifitasnya penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Wawancara

Untuk mendapatkan data di lapangan dilakukan prawawancara dimana pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah dirancang terlebih dahulu kepada pihak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan Desa Talang Tengah Kabupaten Tanah Datar untuk

memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah yang diteliti. Wawancara dilakukan kepada tiga orang yang terlibat dalam jual beli tanah dibawah tangan.

2) Studi Dokumen

Untuk mendapatkan data sekunder tentang jual beli tanah dibawah tangan dihadapan diperlukan studi dokumen yang erat kaitannya masalah yang akan diteliti tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan yang Dilakukan Dihadapan Wali Nagari Desa Talang Tangah Kabupaten Tanah Datar.

6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

a) Metode Pengolahan Data

Setelah semua data diperoleh kemudian dilakukan pengolahan data melalui proses editing, karena dalam pengumpulan data tidak seluruh data yang dikumpulkan dimasukkan tetapi mengambil yang diperlukan dari semua data yang telah dikumpulkan.

b) Analisis Data

Metode analisis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, artinya uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan tidak mempergunakan rumus statistik karena data tidak merupakan angka-angka tetapi dipaparkan dengan kalimat yang dapat dimengerti dipahami secara logis, sistematis, dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

