

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yudis yang disebut hak.<sup>1</sup> Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan social di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan factor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>2</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disingkat dengan UUPA. Dalam Pasal 4 ayat (1) “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang berisi serangkaian

---

<sup>1</sup>Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana PrenadaMedia Group, Jakarta, hlm. 9.

<sup>2</sup>Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hlm. 5.

wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai hak yang di haki.<sup>3</sup> Pasal 4 ayat (2) menyatakan hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini member wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dengan perkembangan zaman, cara pandang masyarakat sekarang sudah berubah. Dulu tanah hanya di pergunakan untuk tempat tinggal, tetapi sekarang tanah sudah dijadikan untuk usaha atau dijadikan asset yang sangat tinggi nilai harganya. Tanah biasanya sangat mudah untuk diperjual belikan.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.<sup>4</sup> Hak yang dipunyai oleh perorangan terhadap tanah harus didaftarkan untuk mendapatkan alas haknya sebagai pemilik tanah yang sah.

Dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya, diadakan dan disediakan suatu lembaga

---

<sup>3</sup>Ibid, hlm 10.

<sup>4</sup>Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 10.

baru, yang sebelumnya tidak dikenal dalam Hukum Adat, yaitu lembaga pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. Di samping itu, pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Pasal 19 UUPA merupakan sasaran untuk mengadakan kesederhanaan hukum. Tentang pendaftaran tanah lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan umum angka III alinea terakhir UUPA yang berbunyi: “ adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini semua akan dikonversikan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA”.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA pendaftaran tanah meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. PP Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak mampu memberikan hasil yang memuaskan, sehingga perlu disempurnakan dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah).<sup>7</sup> Tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

<sup>5</sup>Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 209

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 125.

<sup>7</sup><http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>, Wibowo Turnady, *Pendaftaran Tanah*, diakses 25 Januari 2017, jam 16.00 WIB.

ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.<sup>8</sup>

Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat. Beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi (A.P. Parlindungan 1990:1) menyatakan: “konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelumnya berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA”.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah dilakukan secara sendiri (permohonan individu) maupun secara sistematis (massal). Terhadap hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat yang memiliki bukti, baik tertulis maupun tidak tertulis, sebelum didaftarkan harus di konversi.<sup>10</sup>

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dapat berupa:<sup>11</sup>

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau;
2. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau;

<sup>8</sup>Adrian Sutedi, Op.Cit, hlm. 125.

<sup>9</sup>Ibid.

<sup>10</sup>Adrian Sutedi, *Ibid*, Hlm. 135.

<sup>11</sup>*Ibid*,

3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau;
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 atau;
5. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau;
6. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini atau;
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan atau;
8. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 atau;
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan atau;
10. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau;
11. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau;
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau;
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti tersebut tidak cukup atau tidak ada lagi maka pembuktian dengan mendengarkan keterangan saksi-saksi.

Menurut M. Nazir dalam Masyarakat Minangkabau yang terkenal dengan masyarakat “matrilineal” yang terbesar di Dunia, dengan sistem pewarisan yang terkenal bersifat “komunal” (bersama). Sistem pemilikan tanah (sistem hak atas tanah) sangat penting artinya dalam pemeliharaan kelompok bersama (dalam kelompok garis keturunan matrilineal), hal ini



menyebabkan masyarakat Minangkabau sulit sekali melepaskan hubungannya dengan tanah, walaupun arealnya sedikit.<sup>12</sup>

Dalam masyarakat hukum adat Minangkabau dikenal bermacam-macam tipe kepemilikan dan penguasaan tanah yang disebabkan oleh adanya ketentuan adat yang membedakan antara harta pusaka (ancestral property) dengan harta pencarian (self earned property). Kedua jenis harta ini sangat ditentukan oleh sistem pewarisan dan penyelesaiannya.<sup>13</sup>

Terhadap tanah adat pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Dalam Pasal 1 angka 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau peraturan pemerintah ini.

Menurut Pasal 1 angka 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Ketentuan dan tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>12</sup>Firman Hasan, 1988, *Dinamika Masyarakat dan Adat Minangkabau*, Pusat Penelitian Universitas Andalas, Padang, hlm. 73.

<sup>13</sup>*Ibid.*

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang dilakukan bertujuan seperti yang terdapat dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. untuk memberikan keputusan hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah pertama kali didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh akta otentik disini adalah berupa sertifikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat bagi pemilik tanah. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta

tersebut.<sup>14</sup> Akta otentik sangatlah penting untuk masyarakat yang membuktikan alat pembuktian untuk keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan usaha.<sup>15</sup>

Salah satu alas hak dalam pendaftaran tanah ada jual beli, jual beli bisa dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis. Jual beli secara tertulis yaitu berupa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat perjanjian secara tertulis. Jual beli secara tidak tertulis yaitu jual beli yang hanya disepakati dengan perkataan setuju antara pihak pembeli dan pihak penjual tanpa adanya bukti secara tertulis.

Jual beli secara tertulis salah satunya merupakan jual beli di bawah tangan dibuktikan dengan adanya Akta dibawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>16</sup> Yang mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>17</sup> Perjanjian akta

---

<sup>14</sup>Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 34.

<sup>15</sup>Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundangan-Undangan Terbaru*, Dunia Cerdas, Jakarta Timur, hlm. 17.

<sup>16</sup>R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 8.

<sup>17</sup>Habib Adjie, *Opcit...*



di bawah tangan ini seperti yang terdapat di masyarakat di Kabupaten Tanah Datar.

Akan tetapi, perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli.<sup>18</sup>

Jual beli dilakukan dengan adanya suatu perjanjian antara kedua belah pihak, pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (sebut saja melakukan jual beli tanah dan bangunan).<sup>19</sup> Perjanjian bisa dilakukan dengan lisan maupun tulisan. Salah satu unsur dari perjanjian adalah pernyataan sepakat atau persetujuan oleh kedua belah pihak, menurut Pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Masyarakat Kabupaten Tanah Datar masih melakukan jual beli tanah adat dengan kesepakatan antara kedua belah pihak secara tertulis, tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dikarenakan masyarakat sekitar masih merupakan masyarakat majemuk yang kental dengan sistem

---

<sup>18</sup> Ahmadi Miru, 2013, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 126.

<sup>19</sup> <http://widhihandoko.com/?p=809>, Widhihandoko bin HM Yuri, *Tata Cara Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah Dan Melakukan Balik Nama Sertipikat*, diakses 25 Januari 2017, jam 11.00 WIB.

kekeluargaan, masih memegang teguh norma dan tingkat keagamaan yang tinggi.

Perjanjian jual beli di bawah tangan juga tidak mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang inkrah di hadapan pengadilan apabila salah satu pihak tidak mengakui adanya perjanjian, isi perjanjian dan tanda tangan yang terdapat dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, penulis sangat tertarik meneliti dan mengetahui bagaimana pendaftaran tanah adat berdasarkan alas hak jual beli di bawah tangan. Oleh karena itu penulis berkeinginan untuk menuangkan permasalahan ini dalam bentuk tulisan berupa tesis dengan judul : “PENDAFTARAN TANAH ADAT BERDASARKAN ALAS HAK JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH MASYARAKAT DI KABUPATEN TANAH DATAR”.

#### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses jual beli tanah adat di bawah tangan oleh masyarakat di Kabupaten Tanah Datar?
2. Bagaimanakah peran lembaga kerapatan adat nagari dalam proses jual beli tanah adat di bawah tangan di Kabupaten Tanah Datar?
3. Bagaimanakah proses pendaftaran tanah adat yang dibeli di bawah tangan oleh masyarakat di Kabupaten Tanah Datar?

#### C. Tujuan Penelitian

Berangkat dari rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah adat di bawah tangan oleh masyarakat di Kabupaten Tanah Datar.
2. Untuk mengetahui peran lembaga kerapatan adat nagari adat dalam proses jual beli tanah adat di bawah tangan di Kabupaten Tanah Datar.
3. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah adat yang dibeli di bawah tangan oleh masyarakat di Kabupaten Tanah Datar.

#### D. Manfaat Penelitian

##### 1. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai masukan atau referensi secara teoritis terhadap perkembangan ilmu pengetahuan, atau bahan rujukan terutama tentang perjanjian jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

##### 2. Manfaat secara praktis

Setidak-tidaknya penelitian ini diharapkan bermanfaat secara praktis:

1. Untuk membantu penulis dalam memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan melalui penelitian yang telah dilakukan.
2. Mengembangkan wawasan penulis di bidang penelitian di samping bermanfaat dalam meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

3. Sebagai bahan masukan bagi pengelola pendidikan, khususnya bagi instansi yang bernaung untuk pengawasan terhadap perjanjian jual beli.

#### E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan, antara lain:

1. Tesis atas nama Sri Ilmardany, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, tahun 2013 yang berjudul “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kalinya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kota Padang”. Permasalahan yang diteliti adalah bagaimanakah pelayanan kantor pertanahan kota Padang terhadap pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah adat, pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah Negara dan apakah kendala-kendala yang dihadapi kantor pertanahan kota Padang dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.
2. Tesis atas nama Syahrul, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, tahun 2013 yang berjudul “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Transmigran Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kabupaten Kampar”. Permasalahan yang diteliti adalah mengapa masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara dibawah tangan, bagaimana proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara dibawah tangan di kabupaten Kampar dan bagaimana solusi hukum terhadap

masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah milik transmigran melalui jual beli dibawah tangan.

3. Tesis atas nama Epadiana, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, tahun 2013 yang berjudul “Pendaftaran Tanah Berdasarkan Alas Hak Jual Beli Secara Adat Di Kabupaten Padang Pariaman”. Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana proses jual beli tanah secara adat di Kabupaten Padang Pariaman, bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan alas hak jual beli secara adat yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman, dan bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan alas hak jual beli secara adat yang dibuat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman.
4. Tesis atas nama Elsy Rahayu, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, tahun 2014 yang berjudul “Pendaftaran Tanah Berdasarkan Alas Hak Hibah Di Bawah Tangan Di Kota Pekanbaru”. Permasalahan yang diteliti adalah bagaimana proses lahirnya akta hibah di kota Pekanbaru, bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan alas hak hibah dibawah tangan di kota Pekanbaru dan hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pendaftaran tanah berdasarkan akta hibah di kota Pekanbaru.

#### F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual



## 1. Kerangka Teoritis

Untuk menjawab permasalahan yang ada diatas, maka diperlukan beberapa teori-teori seperti:

### A. Teori Kesepakatan

Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.<sup>20</sup>

Menurut Riduan Syahrani bahwa “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan, dan penipuan”.<sup>21</sup>

Teori Kesepakatan terdapat beberapa teori:

#### 1). Teori Kehendak

Menurut teori kehendak, faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Meskipun demikian, terjadi hubungan yang tidak terpisahkan antara kehendak dan pernyataan. Oleh karena itu suatu kehendak harus dinyatakan. Namun apabila terdapat

<sup>20</sup> <http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2010/05/teori-kesepakatan.html>,  
Sonny Pungus, *Teori Kesepakatan*, diakses 1 Februari 2017, Jam 13.00 WIB

<sup>21</sup> Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 214.

kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.<sup>22</sup>

## 2). Teori Pernyataan

Menurut teori pernyataan, pembentukan kehendak terjadi dalam ranah kejiwaan seseorang. Sehingga pihak lawan tidak mungkin mengetahui apa yang sebenarnya terdapat di dalam benak seseorang. Dengan demikian suatu kehendak yang tidak dapat dikenali oleh pihak lain tidak mungkin menjadi dasar dari terbentuknya suatu perjanjian.<sup>23</sup>

Agar suatu kehendak dapat menjadi perjanjian, maka kehendak tersebut dinyatakan. Sehingga yang menjadi dasar dari terikatnya seseorang terhadap suatu perjanjian adalah apa yang dinyatakan oleh orang tersebut.<sup>24</sup>

## 3). Teori Kepercayaan

Menurut teori kepercayaan, tidak semua pernyataan melahirkan perjanjian, suatu pernyataan hanya akan melahirkan perjanjian apabila pernyataan tersebut menurut kebiasaan yang berlaku di dalam masyarakat menimbulkan kepercayaan bahwa hal yang dinyatakan memang benar dikehendaki.<sup>25</sup>

## B. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>22</sup> Burdiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 76-77

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 77.

<sup>24</sup> Burdiono Herlien, *Opcit...*

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 78.

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut. Dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>26</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>27</sup>

1). Perlindungan Hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangan-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2). Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan

---

<sup>26</sup>Soetjipto Rahardjo, 1983, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 121.

<sup>27</sup>Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Magister Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 14.

yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

### C. Teori Kepastian Hukum

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 individu.<sup>28</sup>

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 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 kepastian.<sup>29</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

---

<sup>28</sup>Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

<sup>29</sup>Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

Untuk menjawab permasalahan yang ada diatas, maka diperlukan konsep-konsep yang akan diteliti seperti:

a. Pendaftaran Tanah Adat

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat (1) Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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.

b. Jual beli di bawah tangan.

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya,



perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>30</sup>

Jual beli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Jual beli bisa dilakukan dengan perjanjian dengan lisan dan tulisan, unsur perjanjian salah satunya adalah pernyataan sepakat atau persetujuan oleh kedua belah pihak. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal 1320 ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai

---

<sup>30</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian>, Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas, Perjanjian, diakses 26 Januari 2017, Jam 20.30 WIB.

perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau biasa yang disebut syarat objektif.<sup>31</sup>

Suatu syarat objektif, kalau syarat tidak dipenuhi, perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Sedangkan syarat subjektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.<sup>32</sup> Perjanjian yang memerlukan kedua syarat tersebut bisa dalam perjanjian jual beli atau perjanjian lainnya.

Jual beli tanah dilakukan dihadapan dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bisa didaftarkan ke Badan Pertanahan agar hak dari tanah tersebut dapat berpindah ke pihak pembeli.

Jual beli di bawah tangan adalah jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli secara sederhana dilakukan terhadap suatu objek yang biasanya dilakukan tanpa perantara pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

#### G. Metode Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, yang dapat dipertanggung jawabkan maka penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu salah satu jenis

---

<sup>31</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai Pasal 1456 BW*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 67.

<sup>32</sup>Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 20

penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya di dalam masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau institusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap aturan hukum.<sup>33</sup>

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>34</sup> Untuk mengumpulkan dan memperoleh data dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

#### 1. Sifat Penelitian

Penelitian hukum ini bersifat deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala lain dalam masyarakat.<sup>35</sup>

#### 2. Sumber dan Jenis Data

---

<sup>33</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 20.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 42.

<sup>35</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

## 1. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari para responden.<sup>36</sup>

## 2. Jenis Data

Untuk dapat menjawab permasalahan diatas, data penelitian hukum empiris dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu data yang diperoleh dilapangan dengan cara wawancara dengan para pihak. Informasi yang diperoleh dari responden di lapangan adalah alasan masyarakat kabupaten Tanah Datar melakukan jual beli dengan alas hak di bawah tangan dan proses jual beli di bawah tangan tersebut, sedangkan dari pihak Badan Pertanahan Nasional diperoleh informasi mengenai proses pendaftaran tanah adat yang dibeli di bawah tangan dan dari pihak Kerapatan Adat Nagari diperoleh informasi peran lembaga adat dalam proses jual beli tanah adat di bawah tangan di kabupaten Tanah Datar.

### b. Data Sekunder

---

<sup>36</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 24.

Data sekunder adalah data yang mencakup bahan-bahan hukum yang mengikat, rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

1) Bahan Hukum Primer

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disingkat menjadi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

a) Hasil-hasil penelitian;

b) Hasil karya dari kalangan hukum.<sup>37</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Seperti : kamus hukum.

3. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi Penelitian

Populasi atau *universe* adalah keseluruhan unit atau manusia (dapat juga berbentuk gejala, atau peristiwa) yang mempunyai ciri-

---

<sup>37</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat Cetakan ke-14*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 13



ciri yang sama.<sup>38</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang melakukan pendaftaran tanah berdasarkan alas hak jual beli dibawah tangan di Kabupaten Tanah Datar.

b. Sampel Penelitian

Jika sifat populasi homogen, jumlah sampelnya kecil saja. Namun, jika sifat populasinya heterogen, jumlah sampelnya harus memperhatikan keheterogenanya, karena sampel yang diambil harus dapat mencerminkan atau mewakili populasi.<sup>39</sup> Yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan alas hak jual beli dibawah tangan yang berdomisili di Kabupaten Tanah Datar, pihak dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tanah Datar dan Pihak dari Kerapatan Adat Nagari (KAN) di Kabupaten Tanah Datar.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung dengan berkomunikasi antara penulis dengan responden. Wawancara ditujukan secara langsung kepada responden dengan mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu secara semi terstruktur. Dengan mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu, tetapi

---

<sup>38</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 95.

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 96-97.

tidak tertutup kemungkinan pada saat wawancara berlangsung ada pertanyaan baru yang timbul untuk mendukung kesempurnaan data.<sup>40</sup>

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, buku-buku kepustakaan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, serta bahan lain yaitu berupa data atau dokumen.<sup>41</sup>

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.<sup>42</sup> Dengan melakukan *Editing* agar data dapat disajikan secara sistematis.

b. Analisis Data

Analisis dilakukan untuk menganalisis data primer dan data sekunder dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan mengelompokan data menurut aspek-aspek yang diteliti dan diambil kesimpulan yang berhubungan dengan permasalahan dalam tesis.

---

<sup>40</sup>Suratman dan Philips Dillah, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm. 229

<sup>41</sup>*Ibid...*

<sup>42</sup>Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Prakte*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.