

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Tanah merupakan element vital dalam kehidupan manusia, baik manusia secara individu maupun manusia sebagai kelompok sosial, dimana tanah merupakan tempat manusia hidup, dan juga menjadi sumber kehidupan manusia. Tanah sebagai tempat manusia hidup dalam artian manusia memanfaatkan tanah untuk membangun tempat tinggal, dan gedung-gedung untuk memenuhi kebutuhan manusia, dan tanah sebagai sumber kehidupan, dimana manusia menggantungkan hidupnya dengan pemanfaatan tanah dalam menghadirkan kebutuhan-kebutuhan pokok, seperti bercocok tanam. Begitu pentingnya peranan tanah dalam kehidupan manusia, maka keberadaan tanah cenderung menjadi alasan dan penyebab terjadinya sengketa antara manusia baik antara individu dengan individu maupun kelompok dengan kelompok manusia lainnya, sehingga diperlukan aturan atau hukum yang mengatur mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah tersebut, dengan tujuan menghindari terjadinya konflik atas penguasaan tanah.

Konflik atas tanah baik konflik individu maupun konflik antar masyarakat atas penguasaan tanah selain disebabkan begitu vitalnya kebutuhan manusia atas keberadaan tanah juga secara umum disebabkan tingginya laju pertumbuhan penduduk, sehingga berimbas kepada tingginya kebutuhan akan penggunaan tanah, sedangkan keberadaan akan tanah cenderung tetap dan tidak bertambah, hal ini tentunya menimbulkan konflik kepentingan atas tanah cenderung meningkat, dan untuk menghindari hal tersebut maka dibutuhkan pengaturan yang merupakan kewenangan dan tanggung jawab negara selaku pemegang kekuasaan demi kepentingan seluruh masyarakat sebagai warga negara.

Mengatasi kecenderungan terjadinya konflik atas penguasaan tanah didalam masyarakat maka perlu pengaturan atas tanah, sebagaimana ditentukan dalam Ketentuan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 secara tegas menyatakan “Negara Indonesia adalah negara hukum” sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka menimbulkan konsekuensi setiap lini kehidupan bagi masyarakat Indonesia diatur dan dibatasi oleh hukum yang bertujuan untuk kemaslahatan seluruh masyarakat. Penempatan negara hukum pada pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 merupakan implementasi dari “*Rechtsstaat*”, dan sebagai negara hukum, menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum (*Rechtsstaat*) haruslah mencakup empat elemen penting, yaitu, Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang dan Peradilan tata usaha Negara.<sup>1</sup>

Perlindungan hak asasi manusia, salah satunya merupakan perlindungan terhadap hak kebendaan dalam hal ini perlindungan terhadap penguasaan dan kepemilikan atas sebidang tanah, dimana Tanah dipandang salah satu modal utama dan terbesar dalam kehidupan manusia. Dengan demikian sudah selayaknya apabila tanah harus dimanfaatkan bagi kehidupan manusia untuk kepentingan pada masa mendatang karena pemanfaatan tanah bukan hanya untuk generasi yang ada saat ini saja.<sup>2</sup> Sehubungan dengan tanah, telah diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Tujuan pendirian bangsa Indonesia bahwa merumuskan ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 mengenai penguasaan atas bumi, air termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada pada negara untuk menjamin terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat

---

<sup>1</sup> Jimly Asshiddiqie, *Gagasan Negara Hukum Indonesia*, dalam [https://pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep\\_Negara\\_Hukum\\_Indonesia.pdf](https://pn-gunungsitoli.go.id/assets/image/files/Konsep_Negara_Hukum_Indonesia.pdf), diakses tanggal 14 Mei 2024.

<sup>2</sup> Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarisito, Bandung, 1996, hlm. 73

Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan konsep hak menguasai negara, sebagai kekuasaan tertinggi yang bisa dilekatkan atas tanah, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.<sup>3</sup>

Perlu adanya payung hukum mengenai penguasaan dan pemanfaatan atas tanah agar pembangunan yang dilakukan demi kepentingan seluruh masyarakat, tidak terjadi kendala dan hambatan yang disebabkan konflik kepentingan penguasaan dan pemanfaatan atas tanah baik konflik antara masyarakat, maupun konflik masyarakat dengan negara/pemerintah, sehingga situasi yang tidak kondusif dalam pergaulan masyarakat dapat di minimalisir atau sepenuhnya di hilangkan sehingga tujuan dan rencana pembangunan dapat berjalan dengan baik dan meningkatkan kesejahteraan bersama. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang merupakan Payung hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan atas tanah maka diperlukan aturan turunan yang mengatur lebih detail atas penguasaan dan pemanfaatan tanah maka pada tanggal 24 September 1960 di undangkanlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan *ex generalis* (aturan umum/dasar) yang merupakan penjabaran Pasal 33 ayat (3) tersebut.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai payung (*platform*) yang mengatur secara garis besar mengenai sumber sumber daya alam (SDA) selain tanah, sebagai upaya menghindari terjadinya konflik atau setidaknya meminimalisir terjadinya gesekan horizontal didalam tatanan hidup masyarakat maka Tanah harus direncanakan dan dikembangkan kegunaannya, sebab jika tidak, dapat mengakibatkan tanah itu rusak dan terlantar. Hal yang demikian tidak boleh terjadi karena bertentangan dengan isi Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>3</sup> Kenny Wijaya, "Perspektif Hukum Agraria pada Masyarakat Indonesia", *Jurnal Unstrat*, Vol.15 Oktober 2013, hlm. 44.

Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang berbunyi: “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan mempertimbangkan pihak yang ekonomi lemah”. Disamping itu hak-hak anggota masyarakat terhadap tanahnya harus tetap dihormati, dengan tidak melupakan fungsi sosial dari tanah tersebut.<sup>4</sup>

Pengaturan hak atas tanah merupakan salah satu kewajiban negara untuk mengaturnya demi terwujudnya kepastian hukum serta terjaganya hak-hak masing-masing pihak. Selain kepastian hukum, aturan hukum yang ada dalam negara ini juga memberikan perlindungan hukum bagi pengakuan hak-hak warga negaranya. Sehubungan dengan penguasaan dan kepemilikan atas tanah secara tegas dikenal dan diakui mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah ulayat yang dimiliki oleh masyarakat adat di suatu daerah, dimana hal ini diatur secara tegas dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B ayat 2, yang menyatakan “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.”

Ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 2 ayat 4 yang menerangkan bahwa: “Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.” Lebih lanjut ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria lebih menegaskan “Dengan mengingat

---

<sup>4</sup> Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, 1984, hlm 4-5.

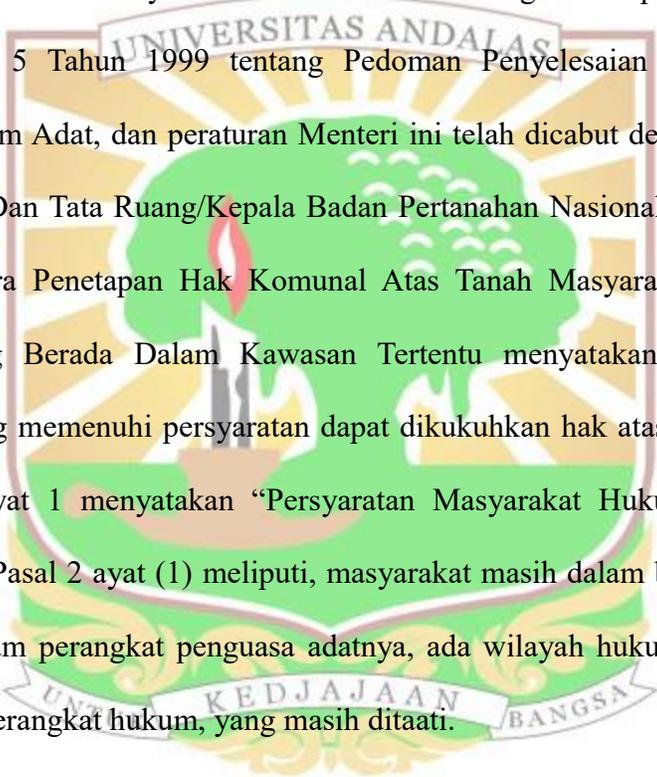
ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya, masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak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

Ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Agraria Pasal 2 ayat 4 dan Pasal 3, sejalan dengan Undang-Undang Dasar 1945 yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 18B ayat 2, yang menyatakan secara tegas “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Sebagaimana ketentuan mengenai Hak ulayat masyarakat adat terhadap penguasaan dan kepemilikan atas tanah, secara payung hukum, atau telah ditegaskan dan diakui dalam ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai payung hukum dalam pelaksanaan tanah ulayat, akan tetapi suatu aturan hukum dalam bentuk payung hukum yang dimuat dalam Undang-Undang baik Undang-Undang Dasar maupun Undang-Undang Khusus dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria, tidak dapat secara serta merta dijalankan dan dibutuhkan aturan pelaksanaan dalam menjalankan payung hukum tersebut.

Pelaksanaan penguasaan dan kepemilikan atas tanah ulayat selain pengakuan keberadaan tanah ulayat tersebut tidak terdapat peraturan khusus dalam tingkat nasional baik sehubungan dengan pengelolaan maupun penguasaan tanah ulayat tersebut, akan tetapi secara umum sehubungan dengan pendaftaran tanah telah disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan perubahan atas Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pada tanggal 24 Juni 1999 telah disahkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dan peraturan Menteri ini telah dicabut dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.

Ketentuan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dan peraturan Menteri ini telah dicabut dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu menyatakan bahwa: “Masyarakat Hukum Adat yang memenuhi persyaratan dapat dikukuhkan hak atas tanahnya.” Dan lebih lanjut Pasal 3 ayat 1 menyatakan “Persyaratan Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) meliputi, masyarakat masih dalam bentuk paguyuban, ada kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, ada wilayah hukum adat yang jelas dan ada pranata dan perangkat hukum, yang masih ditaati.



Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka selanjutnya Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat telah mensahkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, dimana Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat diganti dengan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat, dimana Peraturan Daerah ini sangat dibutuhkan

disebabkan Provinsi Sumatera Barat merupakan daerah yang memiliki banyak tanah ulayat, dan untuk menghindari terjadi konflik antar masyarakat mengenai tanah ulayat ini.

Masyarakat Minangkabau mempunyai tataran hukum adat yang berbeda dengan daerah lain atau suku lainnya, sebagai contoh setiap suku yang ada di daerah Minangkabau memiliki apa yang disebut dengan tanah suku, dan di satu daerah memiliki beberapa suku sehingga konflik pertanahan merupakan persoalan kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan, bahkan puluhan tahun dan selalu ada di mana-mana.<sup>5</sup> Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Oleh karena itu, usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilematisasi antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting.

Penanganan konflik pertanahan yang terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusannya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan sekecil mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan.<sup>6</sup> Disahkannya Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat, dimana dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 yang menyatakan "Tanah Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas, Tanah Ulayat Nagari, Tanah Ulayat Suku, dan Tanah Ulayat Kaum. Tanah Ulayat Nagari atau bidang Tanah Ulayat yang dikuasai langsung oleh Nagari yang dimanfaatkan untuk sebesar-

---

<sup>5</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 8.

<sup>6</sup> Elza Syarif, *menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 13.

besarnya kemakmuran masyarakat Nagari.<sup>7</sup> Tanah Ulayat Ulayat Suku atau bidang tanah yang dimiliki oleh suatu suku secara komunal atau bersama, dan turunte murun menurut garis matrilineal, di bawah pimpinan seorang Penghulu Suku atau disebut dengan nama lain.<sup>8</sup> Tanah ulayat kaum atau disebut dengan nama lain adalah bidang tanah yang dimiliki oleh suatu kaum secara komunal atau bersama, dan turun temurun menurut garis matrilineal, di bawah pimpinan seorang Mamak Kepala Waris.<sup>9</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 2 Peraturan Daerah Provinsi Sumatra Barat Tersebut diatas maka hanya 3 (tiga) jenis tanah ulayat yang diakui dan hal ini dapat dikatakan hanya 3 (tiga) jenis tanah ulayat, dan dalam ketentuan pasal 6 ayat 1 secara tegas menyatakan “Tanah Ulayat mempunyai fungsi sosial, ekonomi dan budaya”. Lebih lanjut ketentuan Pasal 7, 8 dan 9 Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat menyatakan secara tegas bahwa tanah ulayat dimiliki secara komunal atau secara bersama-sama dan tidak dimiliki secara pribadi anggota kaum atau suku, dimana dalam Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat tidak mengenal apa yang disebut dengan kepemilikan, dimana Peraturan Daerah tersebut hanya mengenal kata pemanfaatan dimana setiap tanah ulayat dimanfaatkan oleh komunitas adat yang menguasai, dimana PERDA tersebut memberikan keleluasaan kepada masyarakat adat yang menguasai tanah ulayat untuk memanfaatkan tanah ulayat tersebut sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 15 yang menyatakan Kerjasama pemanfaatan Tanah Ulayat dengan pihak luar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dilaksanakan dalam bentuk:

---

<sup>7</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Pmemerintah Daerah Propinsi Sumatera Barat No. 7 tahun 2023 tentang Tanah Ulayat.

<sup>8</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 12,

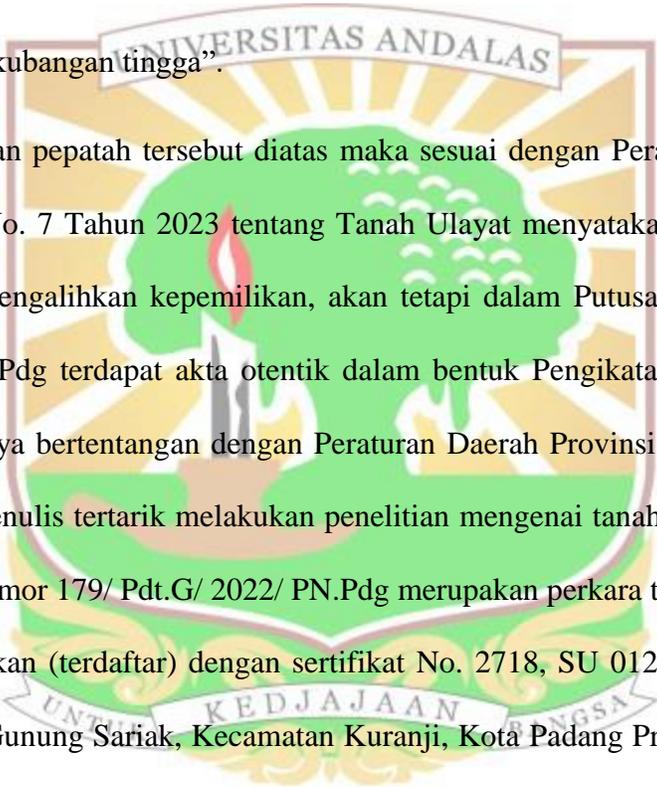
<sup>9</sup> *Ibid*. Pasal 1 angka 13,

- a. bagi hasil; dan/atau
- b. pemilikan saham

Berdasarkan peraturan daerah tersebut maka dapat dikatakan Tanah Pusako Tinggi pada dasarnya tidak dapat di perjual belikan, sebagaimana pepatah minang yang menyatakan :

“Jua ndak dimakan bali gadai ndak dimakan karek”

“kabau tagak kubangan tingga”.



Berdasarkan pepatah tersebut diatas maka sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat menyatakan hanya dapat di kerjakan samakan tanpa mengalihkan kepemilikan, akan tetapi dalam Putusan perkara Nomor 179/Pdt.G/ 2022/ PN.Pdg terdapat akta otentik dalam bentuk Pengikatan Perjanjian Jual Beli, yang pada dasarnya bertentangan dengan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat, maka oleh karena itu Penulis tertarik melakukan penelitian mengenai tanah adat dan sebagaimana dalam perkara Nomor 179/ Pdt.G/ 2022/ PN.Pdg merupakan perkara tanah ulayat kaum yang telah di sertifikatkan (terdaftar) dengan sertifikat No. 2718, SU 01244/ 2008 yang terletak jalan Kelurahan Gunung Sariak, Kecamatan Kuranji, Kota Padang Provinsi Sumatera Barat, dimana tanah Pusako Tinggi (tanah ulayat kaum) suku Melansiang ini telah dilakukan perbuatan hukum dalam bentuk jual beli sesuai dengan Perjanjian No. 1572/ SBT/ NOT-JF/ XII/ 2012 di kantor Notaris/ PPAT Ja'afar, S.H tertanggal 17 Desember 2012;

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis akan meneliti dengan judul **“JUAL BELI TANAH PUSAKO TINGGI KAUM YANG SUDAH TERDAFTAR BERDASARKAN**

# PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG”

## A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis mendapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimakah proses pendaftaran tanah pusako tinggi kaum (tanah milik kaum) di Kota Padang?
2. Bagaimanakah proses jual beli tanah pusako tinggi kaum berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui notaris di Kota Padang?
3. Bagaimanakah proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah milik kaum kepada pembeli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Padang?

## B. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk menganalisis Proses pendaftaran tanah tanah pusako tinggi kaum.
2. Untuk menganalisis Proses jual beli tanah pusako tinggi kaum.
3. Untuk menganalisis Proses balik nama sertifikat tanah pusako tinggi kaum yang diperjual belikan.

## C. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah memberikan kontribusi dari 2 (dua) aspek, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi ilmu pengetahuan khususnya Hukum dibidang Hukum Agraria, Hukum tanah ulayat, Hukum Perjanjian dan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 2. Manfaat Praktis

Untuk memberitahukan proses sertifikasi tanah Ulayat Kaum dan untuk mengetahui dasar jual beli tanah Ulayat Kaum berdasarkan persetujuan seluruh kaum.

## D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pencarian penelitian terhadap tesis yang ada pada Universitas yang mengelola Program Pascasarjana Magister Kenotariatan dan Ilmu Hukum terdapat judul tesis yang identik, sebagai berikut:

1. **Deliani Permata Sari** dengan judul tesis “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya ( Studi Kasus di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat)” pada Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2021. Fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu : 1) Mengapa masyarakat masih cenderung melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan X Koto Kabupaten Tanah Datar? 2) Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli dibawah tangan? 3) Apakah akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang perolehan tanahnya?

**Kesimpulan penelitian ini adalah:** 1) Alasan masyarakat masih melakukan jual beli yang perolehan tanahnya secara dibawah tangan, dikarenakan: jual beli tanah sesuai menurut hukum adat; tidak berbelit-belit, prosesnya cepat, dengan biaya murah, dan masih ada masyarakat yang tidak tahu bahwa jual beli tanah harus dengan akta otentik

dihadapan PPAT. 2) Proses pelaksanaan jual beli tanah secara dibawah tangan, yaitu dimulai dengan persiapan penjual dan pembeli; Pelaksanaan jual beli di Kantor KAN yang dihadiri oleh para pihak, penghulu suku, para saksi, para batas sepadan, jika semua sudah sepakat secara bulat dan utuh, maka dilakukan ijab qabul penjual dan pembeli yang diikuti ijab qabul oleh mamak suku penjual dan pembeli; Baru kemudian dibuatkan Surat Keterangan jual Beli Tanah, terakhir dilakukan penandatanganan surat jual beli oleh semua yang terkait dan registrasi oleh Sekretariat KAN. 3) Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah secara di bawah tangan ialah jual belinya sah menurut hukum, kekuatan pembuktian surat jual beli dibawah tangan lemah, karena terbuka peluang untuk disangkal dan surat jual beli dibawah tangan itu tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, karena tidak memenuhiketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

**Perbedaan:** penelitian **Deliani Permata Sari** berfokus kepada Proses jual beli tanah pada umumnya yang dilakukan secara kesepakatan dibawah tangan.

2. **Dodi Febrizal** dengan judul tesisnya **“Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Usaha Properti Dengan Sistem Bangun Bagi Melalui Notaris di Kota Padang”**, Pada Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2019. Fokus penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yaitu : 1). Bagaimana pemanfaatan tanah ulayat untuk usaha pembangunan Rumah Tinggal dengan sistem bangun bagi yang dilakukan melalui Notaris di Kota Padang?, 2). Kemudian bagaimana pula bila objeknya adalah Rumah Toko (Ruko)?, 3). Bagaimana pula proses pendaftaran tanah hasil bangun bagi tersebut?.

**Kesimpulan Penelitian ini adalah:** 1) Pelaksanaan perjanjian bangun bagi perumahan menunjukkan bahwa setelah bangun bagi, maka akan terjadi peristiwa ganggam bauntuak yang membuat ulayat menjadi semakin menghilang esensi sekaligus eksistensinya. 2) Pelaksanaan perjanjian bangun bagi ruko menunjukkan bahwa setelah bangun bagi, maka lebih cenderung untuk dapat dipertahankan dan dilestarikan. Kemudian untuk memberikan jaminan kepastian dalam hal kerja sama antara kedua pihak, maka menggunakan perjanjian di hadapan Notaris sebagai pihak yang berperan dalam pembuatan akta autentik amatlah penting, karena sekaligus dapat memberikan masukan dan nasehat hukum bagi para pihak yang terlibat demi terjaganya kedua kepentingan yang saling berimpitan di atas tadi. 3) Di Kota Padang proses teknis pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan memenuhi syarat dan ketentuan yang telah di atur dalam Surat Edaran Kakanwil BPN Provinsi SUMBAR No. 500/ 88/ BPN-2007 Tanggal 8 Februari 2007. Namun baik, Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru didaftar pertama kali atau konversi, maupun pemeliharaan data yang dilakukan berupa peralihan, penggabungan maupun pemecahan, secara konsep tidak terdapat perbedaan mencolok ketika dikaitkan dengan sistem kerja sama bagi hasil, semuanya diproses sesuai dengan ketentuan standar.

**Perbedaan:** penelitian Dodi Febrizal berfokus kepada Pelaksanaan pemanfaatan tanah adat dengan cara kerjasama bagi hasil dan tanah adat tersebut tidak habis secara keseluruhan.

3. **Aminsyah**, dengan judul tesis “**Peran Notaris dan PPAT dalam Melindungi Hak Ulayat Adat Gayo di Kabupaten Gayo Lues**” pada Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, 2022,

Fokus penelitian ini dengan rumusan masalah 1) Bagaimana kedudukan hukum hak ulayat masyarakat adat Gayo di Kabupaten Gayo Lues? 2) Bagaimana peran Notaris dan PPAT sebagai pembuat legalitas terhadap hak ulayat dalam melindungi masyarakat Gayo di Kabupaten Gayo Lues?

**Kesimpulan dalam penelitian ini adalah:** 1) kedudukan dan posisi hak ulayat masyarakat Hukum Adat dalam Hukum Tanah Nasional sangat penting, hierarkinya lebih tinggi daripada hak perseorangan/individu atas tanah. Masyarakat Hukum adat hidup dan berkembang sesuai dengan tatanan nilai-nilai dan norma-norma yang diyakini dan dipatuhinya sebagai sebuah kebenaran, termasuk dalam hal ini adalah norma-norma adat dalam konsep penguasaan tanah. 2) Kedudukan hukum hak ulayat yang tumbuh dan berkembang di masyarakat sudah memiliki dipayungi peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pada Permen ATR/BPN Nomor 10 Tahun 2016. Hal ini sejalan dengan dengan teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch. Pengaturan hak Ulayat diserahkan kepada masyarakat Hukum Adat. Perlindungan hukum dalam rangka melindungi hak ulayat masyarakat Gayo didasarkan pada peran NOTARIS yang membuat akta terhadap tanah hak ulayat tersebut dengan melakukan peralihan hak atas Tanah.

**Perbedaan:** penelitian Aminsyah berfokus kepada peranan Notaris/ PPAT terhadap tanah adat.

## E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa latin yang berarti perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata "*thea*" dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan

sesuatu yang realistik. Dari kata dasar *thea* ini pula datan kata modern *theater* yang berarti pertunjukan atau tontonan. Dalam banyak literatur, beberapa ahli menggunakan kata ini untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>10</sup> Menurut Neuman, teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia. Ia adalah cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.

Bagi Sarantakon, teori adalah set/ kumpulan/ koleksi gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurutnya teori dibangun dan dikembangkan melalui *research* dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.<sup>11</sup> Teori pada dasarnya memiliki dua komponen, yaitu konsep-konsep dan prinsip-prinsip. Konsep adalah gambaran simbolis benda-benda yang tampak atau nyata, misalnya pohon, kursi, meja, komputer, jarak dan lain-lain. Sementara itu, prinsip menandakan hubungan antara dua konsep atau lebih, jadi, teori adalah seperangkat konsep-konsep dan prinsip-prinsip yang saling terkait mengenai gejala-gejala tertentu yang tujuannya untuk menjelaskan atau memprediksi gejala-gejala tersebut.<sup>12</sup>

Bagi semua ahli, teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberi kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum.<sup>13</sup> Dalam kaitan dengan penulisan tesis ini, teori yang dimaksud dengan penulisan ini adalah teori hukum. Burgging menjelaskan teori hukum adalah “*seluruh pernyataan yang saling berkaitan, berkenaan*

---

<sup>10</sup> H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum: Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Refika Aditma, Bandung 2019, hlm. 21.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 22.

<sup>12</sup> A'an Efendi, Freddy Poenomo, IG.NG.Ibdra S. Ranuh, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 91.

<sup>13</sup> H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, *Op. Cit.*, hlm. 23.

dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagaimana yang penting dipoitiskan". Menurut Burggink, definisi diatas memiliki makna ganda, yaitu dapat berarti produk, yaitu keseluruhan pernyataan yang saling proses, yaitu kegiatan teoritis tentang hukum atau pada kegiatan penelitian teoritis bidang hukum sendiri.<sup>14</sup> Menurut Khudzaifah Dimiyati, teori hukum pada dasarnya termasuk kedalam penalaran untuk naik sampai kepada penjelasan-penjelasan yang lebih bersifat filsafat. Disamping itu juga mengajar terus sampai kepada persoalan-persoalan yang bersifat hakiki dari hukum itu.<sup>15</sup> Berdasarkan penjelasan di atas, kerangka teoritis digunakan untuk penelitian yang bertujuan untuk memperoleh penalaran dan penjelasan-penjelasan yang bersifat filsafat terhadap permasalahan sebagai topik hukum melalui teori-teori.

#### **a. Teori Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>16</sup> Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian atau kontrak. Perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau sama lain. Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

---

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 60.

<sup>15</sup> Khudzaifah Dimiyati, *Teoridasi Hukum: Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2005, hlm. 30.

<sup>16</sup> Subekti, *Hukum perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1979, hlm. 1.

orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata ditemukan istilah perjanjian atau persetujuan yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa dimana untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>17</sup>

Syarat sah suatu perjanjian:

- 1) Sepakat Sepakat disebut juga dengan perizinan adalah pertemuan antara dua kehendak yang sama, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikendaki oleh pihak lainnya sehingga terbentuklah kata sepakat.<sup>18</sup>

- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Syarat cakap dalam melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya. Dewasa menurut Pasal 330 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa orang yang dewasa adalah orang yang usianya telah mencapai usia 21 tahun atau dia telah kawin.

Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, adalah sebagai berikut:

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c) Orang-orang yang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.

- 3) Karena suatu hal tertentu

---

<sup>17</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian Perencanaan Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2008, hlm. 2.

<sup>18</sup> Marilang, *Hukum Perikatan Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Indonesia Prime, makasar 2017, hlm. 181.

Maksud dari karena suatu hal tertentu adalah apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban kedua belah pihak.<sup>19</sup>

4) Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal adalah perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Teori Perjanjian ini digunakan untuk mengetahui bagaimana perjanjian jual-beli tanah adat tersebut telah diketahui oleh Mamak Kepala Waris (MKW) terkait dengan perjanjian jual-beli tanah adat tersebut.

**b. Teori Kepastian Hukum**

Konsep kepastian hukum menarik mengikuti pandangan para yuris diantaranya yaitu:

- 1) Van Apeldoorn, berpendapat bahwa kepastian hukum mempunyai dua sisi. Pertama, sisi dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal konkret. Artinya pihak-pihak pencari keadilan (*justiabellen*) ingin mengetahui apa yang menjadi hukum (*in konkreto*) dalam hal khusus sebelum mereka berperkara. Kedua, sisi keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>20</sup> Jadi kepastian hukum berarti aturan hukum harus jelas dan memberi perlindungan pada pihak-pihak berperkara.
- 2) Hans Kelsen, kepastian hukum bersandar pada prinsip imputasi, artinya kepastian hukum karena norma hukum yang telah diformulasikan dalam undang-undang menentukan sanksi bagi tindakan melanggar hukum.<sup>21</sup>
- 3) Sudikno Mertokusumo berpendapat meskipun memang sanksi hukum yang paling pasti. Kepastian ini karena ada bobot kekuatan memaksa dari penguasa negara.

---

<sup>19</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 17.

<sup>20</sup> L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, terjemahan Oetarid Sadino, Pradnya Paramita, Jakarta 1986, hlm. 129.

<sup>21</sup> I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Jakarta, 2018, hlm. 205.

Namun dalam hal tertentu ada norma hukum tidak disertai sanksi hukum.. norma hukum tanpa sanksi ini disebut *lex imperfecta*. Contohnya, ketentuan Pasal 298 KUH Perdata menentukan, “seorang anak, berapapun umurnya, wajib menyegani orang tuanya”. Karena itu ia menegaskan bahwa kepastian tidak mengacu pada sanksi, tetapi kepastian hukum diartikan sebagai kepastian orientasi. Orientasi disini diartikan sebagai kejelasan rumusan norma, sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang terkena peraturan itu.<sup>22</sup>

- 4) Jan Michael Otto, merincikan kepastian hukum dalam arti materiil, mencakup:
- a) Tersedia aturan hukum yang jelas, konsisten dan dapat diakses, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
  - b) Instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
  - c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
  - d) Hakim-hakim (peradilan) mandiri dan tidak memihak, menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa;
  - e) Keputusan pengadilan secara konkret dilaksanakan.<sup>23</sup>

Menurut I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, dari dimensi yuridis, konsep kepastian hukum mengandung arti rumusan norma hukum itu jelas dan tidak multitafsir, diterapkan sesuai dengan asas *similia-similibus* (dalam perkara yang sama harus diputus dengan hal yang sama pula).<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Rafika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 85.

<sup>23</sup> I Dewa Gede Atmadha dan I Nyoman Putu Budiarta, *Op. Cit.*, hlm. 206

<sup>24</sup> *Ibid.*

## 2. Kerangka Konseptual

Notaris selaku Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perjanjian jual-beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembelid dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

## F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>25</sup> Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuan tentang tata cara mempelajari, menganalisis dan memahami lingkuan yang dihadapinya. Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>26</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Jenis Pendekatan

Jenis pedekatan yang di gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuruidis sosiologis artinya penelitian dilakukan terhadap keadaan nyata penerapan hukum terhadap masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta yang kemudian menuju pada permasalahan di lapangan dan kemudian menuju pada penyelesaian masalah.<sup>27</sup>

### 2. Sifat Penelitian

---

<sup>25</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 42.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 7.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 10

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>28</sup> Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian<sup>29</sup>. Dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat norma-norma dan aturan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah Ulayat Kaum.

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

##### 1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian langsung kelapangan (*Field Reseach*) untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Data primer juga dikenal dengan data lapangan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti. Data ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak terkait dalam sertifikasi tanah ulayat kaum.

Pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten yaitu :

- a) Ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN) Kuranji Kota Padang;
- b) Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Padang;
- c) Ketua Ikatan Notaris Indonesia Kota Padang;

##### 2) Data Sekunder

---

<sup>28</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 106.

<sup>29</sup>*Ibid.*

Data yang sudah diolah bisa dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Data Sekunder meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang dalam hal ini berupa Peraturan Perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan yang menunjang adalah :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok

Agaria

2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

4. Peraturan Daerah Propinsi Sumatra Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat.

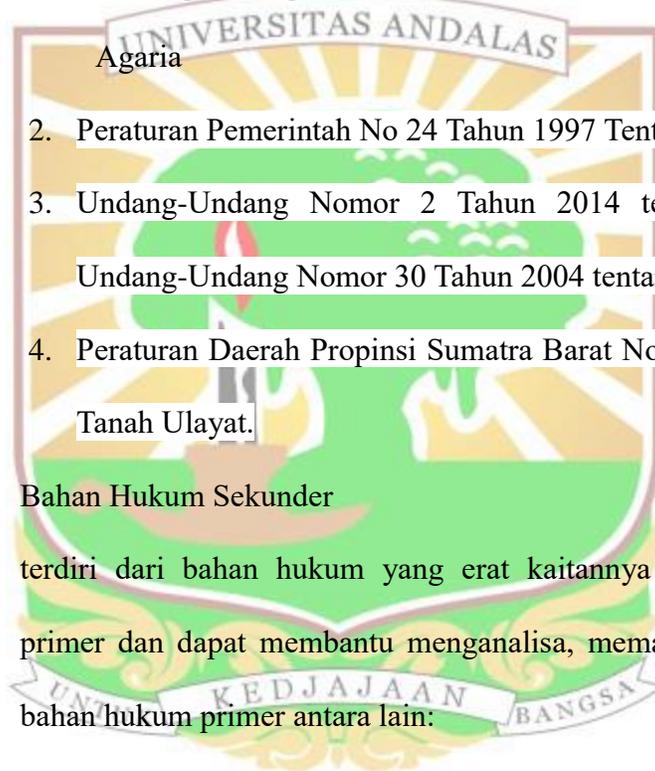
b. Bahan Hukum Sekunder

terdiri dari bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain:

- a) Buku-buku
- b) Artikel-artikel
- c) Jurnal-jurnal

Baik data primer ataupun data sekunder tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.

c. Bahan hukum tersier



bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan *Ensiklopedia*.

b. Sumber Data

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

yakni penelitian dengan langsung menuju lapangan untuk mencari pemecahan masalah.

2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan peraturan lain yang terkait.

Penelitian ini penulis lakukan di:

- a. Perpustakaan pusat Universitas Andalas
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c. Literatur koleksi pribadi
- d. Situs-situs Hukum dari Internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

dengan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.<sup>31</sup>

b. Wawancara

---

<sup>30</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jarkarta, 2012, hlm 32.

<sup>31</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta, 2003, hlm. 118.

Cara untuk memperoleh informasi dengan memberikan pertanyaan kepada responden sesuai dengan masalah yang diteliti. Teknik wawancara ada dua macam yaitu dengan langsung mengajukan pertanyaan kepada responden yang didalamnya terdapat beberapa pertanyaan dan dijawab oleh informan atau responden secara tertulis.<sup>32</sup>

Wawancara ini adalah wawancara semi terstruktur. Wawancara dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Padang, Kerapatan Adat Nagari Kuranji

#### 4. Teknik Pengolahan Data

##### a. Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data yaitu dengan cara sebagai berikut:

a) *Editing* yaitu data yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.<sup>33</sup>

b) Data yang telah diedit tersebut kemudian dilakukan *coding*. *Coding* yaitu pemilahan atau klarifikasi data-data yang sesuai dengan yang ditetapkan.<sup>34</sup> Proses ini diperoleh untuk mengetahui bahwa apakah data-data yang diperoleh sebelumnya sudah layak untuk ke proses berikutnya. Teknik *coding* adalah proses untuk mengklarifikasi jawaban-jawaban menurut kriteria yang diterapkan.

---

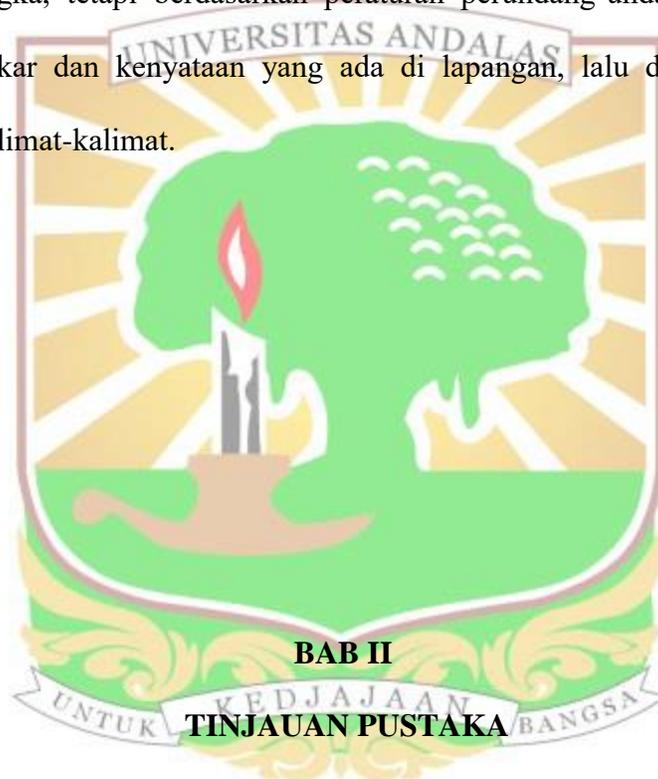
<sup>32</sup>*Ibid.* hal 220.

<sup>33</sup>*Ibid.* hal 125.

<sup>34</sup>*Ibid.*, hal 26.

## 5. Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder didapat, lalu data dianalisa menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan Hukum Perdata. Dalam melakukan analisa dalam penelitian ini tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para pakar dan kenyataan yang ada di lapangan, lalu diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat.



### **A. Masyarakat Hukum Adat dan Hak-Hak Tradisional.**

#### **1. Masyarakat Hukum Adat dan Permasalahannya.**

Masyarakat hukum adat di Indonesia pada dasarnya telah ada sebelum terbentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia atau dengan kata lain Masyarakat Hukum Adat telah ada dari zaman kerajaan dahulu. Masyarakat hukum adat disebut juga dengan istilah Masyarakat Tradisional atau lebih sering dan populer disebut dengan istilah Masyarakat

Adat.<sup>35</sup> Masyarakat Hukum Adat secara tegas di akui dalam Peraturan Perundang-Undangan No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 1 Angka 31 memberikan defenisi apa yang disebut dengan Masyarakat Hukum Adat yaitu : “Masyarakat Hukum Adat adalah kelompok masyarakat yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, adanya hubungan yang kuat dengan lingkungan hidup, serta adanya sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial dan hukum”.

Defenisi dari masyarakat hukum ada ini juga diberikan oleh ahli-ahli hukum adat, diantara defenisi masyarakat hukum adat tersebut adalah :

- a. Menurut ter Haar, masyarakat hukum adat adalah kesatuan manusia sebagai satu kesatuan, menetap didaerah tertentu, mempunyai penguasa- penguasa, mempunyai kekayaan yang berwujud atau tidak berwujud, dimana para anggota kesatuan masing-masing mengalami kehidupan dalam masyarakat, merupakan suatu kodrat dan tidak seorangpun diantara para anggota itu mempunyai pikiran atau kecenderungan untuk berkeinginan membubarkan ikatan yang telah bertumbuh itu atau meninggalkan dalam arti melepaskan diri dari ikatan itu untuk selama-lamanya.<sup>36</sup>
- b. Masyarakat hukum adat adalah komunitas manusia yang patuh pada peraturan atau hukum yang mengatur tingkah laku manusia dalam hubungan satu sama lain baik berupa keseluruhan dari kebiasaan dan kesusilaan yang benar-benar hidup karena diyakini dan dianut, jika dilanggar pelakunya mendapatkan sanksi dari para penguasa adat.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Djamanat Samosir, Hukum Adat Indonesia. Medan, Nuansa Aulia, 2013, hal 69.

<sup>36</sup> Djamanat Samosir, Hukum Adat, Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia, Nuansa Aulia, Bandung, 2013, hal 73-74.

<sup>37</sup> Hilman Hadikusuma, pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia, mandar maju, bandung 2003, hal 105.

- c. Menurut Saatfroedin Bahar Masyarakat hukum adat adalah suatu komunitas antropologis yang bersifat homogeny dan secara berkelanjutan mendiami suatu wilayah tertentu, mempunyai hubungan historis dan mistis dengan sejarah masa lampau mereka, merasa dirinya dan dipandang oleh pihak luar sebagai berasal dari satu nenek moyang yang sama, dan mempunyai identitas dan budaya yang khas yang ingin mereka pelihara dan lestarikan untuk kurun sejarah selanjutnya, serta tidak mempunyai posisi yang dominan dalam struktur dan sistem politik yang ada.<sup>38</sup>

Berdasarkan defenisi dalam ketentuan Pasal 1 angka 31 Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan para ahli tentang Masyarakat Hukum Adat maka dapat dikatakan Masyarakat Hukum Adat Memiliki ciri-ciri :

- a. Adanya ketentuan peraturan yang tetap yang mengatur tingkah laku warganya.
- b. Adanya kepemimpinan yang bertugas mengurus dan menjaga kepentingan kelompok baik yang berhubungan dengan diluar komunitas maupun didalam komunitas.
- c. Ada harta kekayaan sendiri dan wilayah tempat tinggal dan lingkungan sendiri.<sup>39</sup>

Walaupun masyarakat hukum ada memiliki peraturan hukum, wilayah dan harta kekayaan sendiri akan tetapi kehidupan Masyarakat Hukum Adat selalu mendapat campur tangan dari negara dimana keberadaan Masyarakat Hukum Adat mendapat pengakuan sebagaimana dimuat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang menerangkan bahwa: “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”.

---

<sup>38</sup> Djamanat Samosir, *Op. Cit*, hal 74.

<sup>39</sup> *Ibid*, hal 75-76.

Ketentuan Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 secara tegas mengakui keberadaan Masyarakat Hukum adat, akan tetapi pengakuan mengenai keberadaan Masyarakat Hukum Adat haruslah memenuhi unsur-unsur :

- a. Hukum adat didalam masyarakat Hukum Adat masih hidup, berlaku dan ditaati;
- b. Hukum adat yang berlaku dan hidup didalam masyarakat tidak bertentangan dengan perkembangan masyarakat dan Prinsip negara.

Pengakuan Masyarakat Hukum Adat dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 hanyalah dalam bentuk pengakuan dan memerlukan peraturan yang lebih terperinci dan signifikan yang mengatur secara khusus mengenai masyarakat hukum adat. Terdapat permasalahan mengenai prosedur atau teknis pengakuan mengenai keberadaan Masyarakat Hukum Adat dimana Pemerintah memberikan kewenangan dalam prosedur pengakuan masyarakat hukum adat kepada Kepala daerah sebagaimana peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan menyatakan : “Penguatan keberadaan dan hapusnya masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah”.
- b. Ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat menyatakan: “Penetapan pengakuan dan perlindungan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Walaupun terdapat aturan mengenai Masyarakat Hukum Adat, akan tetapi tidak terdapat aturan yang terperinci dan menjawab permasalahan dari Masyarakat Hukum Adat

itu sendiri, sehingga mengakibatkan belum dapat terlindunginya kepentingan-kepentingan dari masyarakat hukum adat tersebut, tidak terdapat pengaturan yang terperinci mengenai masyarakat hukum adat tidak terlepas dari masyarakat hukum adat itu sendiri yang terdapat diberbagai wilayah negara kesatuan Republik Indonesia yang memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda pada setiap daerahnya.

Perbedaan karakteristik Masyarakat Hukum Adat dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. bersifat patrilineal merupakan masyarakat hukum adat yang susunan masyarakatnya ditarik berdasarkan garis keturunan bapak, seperti masyarakat hukum adat Lampung, masyarakat hukum adat Sumatera Utara, masyarakat hukum adat Irian, masyarakat hukum adat Maluku, dan masyarakat hukum adat Nusa Tenggara.
- b. bersifat matrilineal merupakan masyarakat adat yang susunan masyarakatnya ditarik berdasarkan garis keturunan Ibu. Seperti masyarakat adat Minangkabau, masyarakat hukum adat Semendodi Sumatera Selatan, masyarakat hukum adat Kerinci dan beberapa masyarakat hukum adat kecil di Timor.<sup>40</sup>
- c. bersifat parental atau bilateral merupakan masyarakat hukum adat gabungan antara patrilineal dan matrilineal, sehingga masyarakat parental dimana susunan masyarakatnya diambil dari garis orang tuanya yaitu garis bapak dan garis ibu, seperti masyarakat hukum adat Jawa, masyarakat hukum adat Aceh, masyarakat hukum adat Melayu, masyarakat hukum adat Kalimantan dan masyarakat hukum adat Sulawesi.

Berdasarkan perbedaan karakteristik dari Masyarakat Hukum adat maka penguatan dan pengaturan mengenai masyarakat Hukum adat diserahkan kepa daerah masing-masing dimana masyarakat hukum adat tersebut berada, akan tetapi dalam pelaksanaannya daerah-

---

<sup>40</sup> Hilman Hadikusuma, pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia, mandar maju, bandung 2003, hal 183-190

daerah tidak membuat suatu peraturan daerah yang benar-benar mengatur pengakuan mengenai Masyarakat Hukum Adat, dimana hal ini mengakibatkan masyarakat adat rentan atas tuduhan eksploitasi atas ruang hidupnya sendiri

Belum diakuinya masyarakat adat sebagai pihak yang berhak memanfaatkan ruang hidupnya merupakan celah yang harus segera ditutup untuk mencegah permasalahan yang sering berujung pada konflik bahkan tindakan kriminal.<sup>41</sup> Permasalahan Masyarakat Hukum Adat tidak terlepas dari permasalahan Hak Ulayat dan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat itu sendiri, dimana dengan belum adanya pengaturan mengenai pengakuan masyarakat hukum adat secara nyata dilapangan menimbulkan permasalahan salah satunya terjadinya perampasan lahan, dimana perampasan hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan fenomena yang sedang dihadapi dunia saat ini. Pembangunan terus meningkat dan menyebar hingga ke ruang-ruang minoritas dan ruang adat. Munculnya kebutuhan atas lahan yang masif menyebabkan tergusurnya eksistensi aktivitas masyarakat adat dengan ruang hidupnya sehingga berujung pada pemarjinalan masyarakat adat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, menyebabkan terjadinya perampasan lahan (*land grabbing*). Salah satu penyebabnya adalah peningkatan kebutuhan pangan murah, peningkatan permintaan akan bio-energi (sawit) dan komoditas non-pertanian (kayu), serta perkembangan kawasan konservasi, lindung, dan ekowisata.

Perampasan terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat disebabkan tidak terdapatnya payung hukum yang jelas dan hanya masih sebagai pengakuan yang bersifat umum dan hal ini juga diperkuat dengan lemahnya pengakuan atas wilayah adat oleh pemerintah. Permasalahan hak ulayat masyarakat hukum adat ini dapat dilihat dari catatan

---

<sup>41</sup> <https://kmmh.fkt.ugm.ac.id/2022/12/03/menilik-problema-masyarakat-adat-dan-ruang-hidupnya/>, diakses tanggal 12 November 2024.

Aliasi Masyarakat Adat Nusantara tahun 2018, hanya 37% wilayah adat yang telah diakui secara hukum dari luas wilayah adat hasil pemetaan sementara di Indonesia seluas 9,65 juta hektare. Terdapat catatan bahwa 62% dari 9,65 juta hektare wilayah itu belum memiliki perizinan yang tentu saja menjadi rentan atas upaya pemanfaatan oleh pihak lain.<sup>42</sup>

## 2. Masyarakat Hukum Adat sebagai Subjek Hak Ulayat.

Salah satu ciri dari masyarakat hukum adat adalah memiliki harta kekayaan sendiri, diantaranya yaitu hak ulayat dari masyarakat hukum adat, dimana yang dimaksud dengan hak ulayat dapat dilihat dari kata hak ulayat itu sendiri yang berasal dari kata hak dan kata ulayat. Kata hak dapat diartikan kewenangan atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu, atau dengan kata lain peranan bagi seseorang atau pihak untuk bertindak atas sesuatu menjadi objek dari haknya itu.<sup>43</sup> Sedangkan kata ulayat berarti suatu lingkungan tanah yang berada dalam kekuasaan yang sah satu persekutuan, sehingga berdasarkan kata Hak Ulayat dapat diartikan sebagai kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah dalam lingkungan/wilayah/daerah tertentu untuk menguasai dalam arti mengambil dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan masyarakat hukum dan anggota-anggotanya. Sebagaimana menurut Boedi Harsono, Hak Ulayat merupakan seperangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>44</sup>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat membedakan Hak Ulayat dengan Tanah Ulayat, dimana Hak Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat atau yang serupa itu adalah hak

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Perikanan Adat*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2017,

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 283-284.

Kesatuan Masyarakat Hukum Adat yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola dan/atau memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang berlaku.<sup>45</sup> Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat adalah tanah persekutuan yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada.<sup>46</sup>

Sebagai serangkaian kewenangan maka Hak Ulayat merupakan hubungan hukum antara masyarakat adat (sebagai subyek) dengan ulayatnya (sebagai obyek) yang melahirkan kewenangan bagi subyek tersebut untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum.

Kewenangan tersebut meliputi:

1. mengatur penggunaannya;
2. mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan ulayat tersebut; dan
3. mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan ulayat tersebut.<sup>47</sup>

Pengakuan terhadap hak ulayat masyarakat adat sebagaimana dicantumkan dalam ketentuan Pasal 18B ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 masih merupakan pengakuan secara umum dan tidak terdapat pengaturan secara mendalam, walaupun pengakuan atas hak ulayat masyarakat adat terdapat didalam peraturan perundang-undangan secdara terpisah diantaranya:

1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

---

<sup>45</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Julius Sembiring, *Dinamika Pengaturan dan Permasalahan Tanah Ulayat*, STPN Press, Yogyakarta, 2018, hal 2

Memberikan pengakuan terhadap Hak Ulayat dalam Penjelasan Pasal 2 huruf (h) berdasarkan asas ekoregion yang merupakan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup harus memperhatikan karakteristik sumber daya alam, ekosistem, kondisi geografis, budaya masyarakat setempat dan kearifan lokal.

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Memberikan pengakuan terhadap hak ulayat dalam ketentuan Pasal 5 ayat (3) yang menerangkan bahwa: “Setiap orang yang termasuk kelompok masyarakat yang rentan berhak memperoleh perlakuan dan perlindungan lebih berkenaan dengan kekhususannya”.Selanjutnya, Pasal 6 menerangkan bahwa: “Dalam rangka penegakan hak asasi manusia, perbedaan dan kebutuhan dalam masyarakat hukum adat harus diperhatikan dan dilindungi oleh hukum, masyarakat, dan pemerintah. Identitas budaya masyarakat hukum adat, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan zaman”.

3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2013 tentang Kehutanan

Memberikan pengakuan terhadap Hak Ulayat pada ketentuan Pasal 1 angka 6 yang menerangkan bahwa: “Hutan adat hutan negara yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat”. Lebih lanjut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat 3 menyatakan bahwa: “Penguasaan hutan oleh Negara tetap memperhatikan hak masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada dan diakui keberadaannya, serta tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.”

4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air

Memberikan pengakuan terhadap Hak Ulayat pada ketentuan Pasal 6 yang menerangkan bahwa: “Pengusahaan sumber daya air diselenggarakan oleh pemerintah

dan atau pemerintah daerah dengan tetap mengakui hak ulayat masyarakat hukum adat setempat dan hak yang serupa dengan itu, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundangundangan.”

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan

Undang-Undang Perkebunan menyatakan apabila tanah yang diperlukan untuk perkebunan adalah tanah hak ulayat masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada mendahului pemberian hak pemohon hak wajib melakukan musyawarah dengan masyarakat adat pemegang hak ulayat dan warga pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk memperoleh kesepakatan mengenai penyerahan tanah dan imbalannya.

Walaupun hanya terdapat pengaturan secara umum baik didalam Undang-Undang Dasar 1945 dan beberapa Undang-Undang yang mengakui keberadaan Hak Ulayat masyarakat hukum adat di kuatkan melalui putusan MK35/PUU-X/2012 Mahkamah Konstitusi menetapkan bahwa hutan adat bukan lagi menjadi bagian dari hutan negara, melainkan menjadi bagian dari hutan adat. Hutan adat merupakan hutan yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat, dan ditetapkan sepanjang menurut kenyataannya masyarakat hukum adat yang bersangkutan masih ada dan diakui keberadaannya. Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi tersebut maka masyarakat hukum adat secara tegas diakui sebagai penyandang hak, subjek hak ulayat dan sebagai pemilik atas wilayah adatnya.

### **3. Hak-hak Tradisional Masyarakat Hukum Adat di Minangkabau (sako dan pusako)**

Minangkabau merupakan Suku bangsa yang menetap dan hidup di wilayah Sumatera Barat, dimana Suku bangsa Minangkabau dikenal aturan atau kaidah hukum yang dikenal dengan adat Minangkabau yang merupakan peraturan dan undang-undang atau hukum

adat yang berlaku dalam kehidupan sosial masyarakat Minangkabau, terutama yang bertempat tinggal di Ranah Minang atau Sumatera Barat. Adat adalah gagasan kebudayaan yang terdiri dari nilai-nilai kebudayaan, norma, kebiasaan, kelembagaan, dan hukum adat yang lazim dilakukan di suatu daerah. Menurut Snouck Hurgronje hukum adat merupakan suatu kebiasaan yang berlaku padamasyarakat yang berbentuk peraturan yang tidak tertulis.<sup>48</sup> Sedangkan secara umum adat merupakan landasan bagi kekuasaan para Rajo atau Penghulu (pemimpin masyarakat adat), dan dipakai dalam menjalankan kepemimpinan masyarakat adat sehari-hari. Semua peraturan hukum dan perundang-undangan disebut Adat, dan landasannya adalah tradisi yang diwarisi secara turun-temurun serta syariat Islam yang sudah dianut oleh masyarakat Minangkabau.<sup>49</sup>

Aturan adat didalam masyarakat Minangkabau dibangun berlandaskan pada tiga ketetapan utama. Dua ketetapan pertama ditetapkan oleh Dt. Perpatih Nan Sabatang dan Dt. Ketumanggungan, Yaitu:

1. Ulayat Adat Milik Bersama. artinya tidak ada kepemilikan individu terhadap ulayat adat Minangkabau. Untuk pengaturan pemanfaatannya ditetapkan Niniek mamak sebagai pembuat kebijakan.
2. Penurunan Ulayat Adat Pada Perempuan Garis Ibu. Kaum perempuan diamanahkan sebagai pemegang ulayat adat dan diturunkan kepada anak perempuannya sebagai pemegang estafet ulayat adat. Perempuan pemegang ulayat adat tersebut dikenal dengan istilah Bundo kanduang.

---

<sup>48</sup> A. Soehardi, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung, S-Gravenhage, 1954, hal 45.

<sup>49</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Adat\\_Minangkabau](https://id.wikipedia.org/wiki/Adat_Minangkabau), diakses tanggal 12 November 2024.

3. Islam Agama Masyarakat Adat Minangkabau. Akibat ketetapan ketiga tersebut di masyarakat adat lahir satu lagi kutup kepemimpinan masyarakat yang bertugas menjaga dan membimbing masyarakat dalam segi agama islam yaitu Alim ulama.<sup>50</sup>

Berdasarkan ketiga ketetapan diatas maka kepemimpinan di Minangkabau yang dikenal dengan Tungku Tiga Sajaringan maka Bundo Kandung merupakan pemegang Ulayat Adat Minangkabau dan harta adat lainnya, sehubungan tanah sebagai harta adat dalam adat Minangkabau tidak terlepas dari adat minangkabau yang menarik dari keturunan ibu dengan adagium, satu payung, satu nenek, satu perut. Berhubungan dengan tanah adat maka didasarkan kepada nenek moyang dahulu membuka tanah dengan mencancang melateh, membuka kampung dan halaman, semakin banyak jumlah anak keturunan, nagari pun diperluas (bakalebaran). Sejak itu, muncul istilah suku yang tidak bisa dipisahkan dengan sako (gelar kesukuan). Untuk menjamin kehidupan anak sukunya, mereka menetapkan adanya pusako (harta pusaka) dengan prinsip pemilikan komunal.

Harta pusako yang berupa tanah ditetapkan bahwa tidak boleh dijual sehingga terdapat adagium dalam adat Minangkabau terhadap tanah pusako “dijual indak dimakan bali, digadai indak dimakan sandera”, dan terhadap tanah pusako tersebut maka Mamak (saudara ibu yang laki-laki) ialah penjaga tanah wilayah (ulayat), ibu ialah pemegang kunci ampang puruik dan lumbang (tempat cadangan harta dan bahan makan) yang tidak boleh dibuka kecuali dalam keadaan yang diakui secara adat, yaitu rumah gadang katirisan (bocor), adat pusaka tidak berdiri, mayat terbujur di tengah rumah, dan gadis besar belum berlaki.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> *Ibid*

<sup>51</sup> Hamka. Islam dan Adat Minangkabau. Jakarta, Pustaka Panjimas, 1985, hal 98- 99

Berdasarkan hal tersebut maka harta pusako didalam adat Minangkabau tidak dapat dialihkan atau diperjual belikan kepada pihak lain dan hanya dapat diwariskan berdasarkan garis keturunan ibu, sehingga konsep kepemilikan tanah ulayat dalam adat Minangkabau merupakan hubungan penguasaan desa/Nagari, Tegasnya, Desa/Nagari sebagai persekutuan hukum masyarakat adat mempunyai hak menguasai atas tanah ulayat, bukan merupakan hak kepemilikan.<sup>52</sup> Sehubungan dengan hak kepemilikan ini dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa tidak secara terang mengartikan hubungan antara subyek hak dengan tanah ulayat sebagai hubungan kepemilikan, maka dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu hal demikian dinyatakan secara tegas, bahkan istilah hak ulayat yang telah amat populis tidak disentuh sama sekali dengan langsung diganti sebagai hak milik komunal dan dijadikan obyek pendaftaran hak.<sup>53</sup>

Adat Minangkabau mengenal apa yang disebut dengan Sako dan Pusako, Sako merupakan gelar kebesaran adat atau seumpamanya yang diberikan kepada keturunan mengikut tali darah matrilineal, Ungkapan adat menyebutkan adat sako turun temurun, atau dengan kata lain sako berarti kekayaan asal atau harta tua yang tidak berwujud atau juga disebut sebagai hak, dimana Sako merupakan gelar penghulu yang diwariskan (dipusakakan/diturunkan) kepada kamanakan (anak saudara yang laki-laki) secara turun temurun berdasarkan garis keturunan ibu.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Zefrizal Nurdin, *Dilema Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Investasi Di Sumatera Barat Pada Norma Dan Implementasi*” Fakultas Hukum Universitas Andalas, Jurnal Media Hukum, Universitas Muhammadiyah Yuogyakarta, Vol 22 No. 1, 2015, hlm 99.

<sup>53</sup> *Ibid*, hal 100.

<sup>54</sup> Amir, M.S, *Adat Minangkabau Pola dan Tujuan Hidup Orang Minang*, Jakarta, PT. Mutiara Sumber Widya, 2003, hal 93.

Pusako ialah harta pusaka adat yang terdiri dari harta kekayaan dan harta kekuasaan adat. Harta kekayaan adalah berupa emas, perak, dan ternak peliharaan, sedangkan harta kekuasaan adat adalah berupa wilayah teritorial (ulayat) yang berupa hutan tanah, sawah ladang, pandam pakuburan, lebu tapian (pemandian), rumah tangga, dan korong kampung dan isinya yang dibatasi oleh kawasan batas tanah.<sup>55</sup> Pusako itu sendiri dalam adat Minangkabau dibagi atas dua jenis :

1. Pusako tinggi adalah harta yang telah ada sebelum generasi sekarang ini ada, dan generasi sekarang ini menikmati keberadaannya secara bersama-sama dan diwariskan secara turun temurun menurut garis keturunan ibu dan diatur berdasarkan hukum adat Minangkabau.<sup>56</sup>
2. Pusako randah adalah merupakan harta benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang diperoleh oleh seseorang atau satu paruik berdasarkan pemberian atau hibah maupun yang dipunyai oleh suatu keluarga berdasarkan pencahariannya, pembelian, taruko dan atau telah diwariskan satu atau dua kali keturunan yang bergaris lurus.<sup>57</sup>

## **B. Perjanjian Jual Beli atas Benda Tidak Bbergerak.**

### **1. Perjanjian Jual Beli menurut Hukum Negara.**

Perjanjian jual beli merupakan bagian dari hukum perikatan, dimana dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian jual beli diatur dalam ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan jual beli adalah suatu

---

<sup>55</sup> Hamka, Op. Cit, hal 126.

<sup>56</sup> Indra Rahmat, 2019. *Pengelolaan Harta Pusaka Tinggi Dalam masyarakat Adat Minangkabau (Studi di Kecamatan Batipuh Kabupaten Tanah Datar)*, Jurnal Bakaba, Volume 8, Nomor 1, bulan Juni, 2019, hal 19.

<sup>57</sup> *Loc. Cit.*

persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Defenisi mengenai Perjanjian Jual beli pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata senada pendapat Salim HS, yang menyatakan Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>58</sup>

Perjanjian jual beli sebagai bagian dari hukum perikatan maka perjanjian jual beli tidak terlepas dari dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan bahkan apabila ditelusuri lebih jauh Hukum Perjanjian sangat dipengaruhi oleh Napoleonic Code atau Code Napoleon, pemberlakuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), di Indonesia didasarkan kepada asas konkordansi yaitu pemberlakuan *Burgerlijk Wetboek* yang ada di Belanda diberlakukan juga di Indonesia. Penggunaan KUHPerdata di Indonesia hingga saat ini masih tetap menggunakan isi dari *Burgerlijk Wetboek* walaupun beberapa pasal sudah tidak berlaku lagi.

Sebelum membahas mengenai hukum perjanjian maka kita harus mengerti dan memahami dua istilah yaitu Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian merupakan adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>59</sup> Maka dapat

---

<sup>58</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm. 49

<sup>59</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm 1

dikatakan bahwa dalam perikatan yang dilihat adalah hubungan hukumnya sedangkan perjanjian lebih menitik beratkan kepada perbuatan yang melahirkan perjanjian tersebut.

Hukum kontrak atau perjanjian di atur dalam buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), dimana hukum kontrak atau hukum perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, maupun bentuk kontraknya baik secara tertulis maupun lisan.<sup>60</sup> Secara umum hukum perikatan dan perjanjian bersumber sebagaimana ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:“tiap-tiap perikatan dillahirkan, baik karena persetujuan maupun karena Undang-Undang.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHP maka Perikatan dapat dibedakan menjadi Perikatan yang lahir karna Perjanjian dan Perikatan yang lahir karna undang-undang. Perikatan yang lahir karena perjanjian terdapat dua pihak yang saling mengikat dari yang melahirkan hak dan kewajiban, sehingga dapat dikatakan Perikatan yang lahir dari perjanjian lebih sempit karena ditunjukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.<sup>61</sup> Perikatan yang lahir karena undang-undang merupakan perikatan yang tidak memerlukan persetujuan dua orang atau lebih, dan merupakan diluar keinginan para pihak yang terikat dalam perikatan tersebut.

Perikatan pada umumnya baik perikatan yang lahir karena perjanjian maupun perikatan yang lahir karena undang-undang, memiliki daya ikat atau akibat hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

---

<sup>60</sup> Ahmad Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 147

<sup>61</sup> Subekti, *Op. Cit*, hal 2.

membuatnya”. Dimana ditentukan secara tegas dengan kalimat dibuat secara sah, dalam artian perikatan tersebut wajib memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menerangkan bahwa: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas dapat dibagi menjadi syarat subjektif sahnya suatu perikatan, dimana yang dimaksud dengan syarat subjektif adalah para pihak yang membuat perikatan harus ada dan memenuhi syarat menjadi para pihak, dimana kecakapan untuk syarat subjektif para pihak yang membuat perikatan ditentukan dalam ketentuan Pasal 330 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.” Apabila syarat subjektif dari suatu perjanjian ini tidak terpenuhi maka secara hukum perjanjian atau perikatan tersebut menjadi dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan Syarat sahnya perikatan selain dari syarat subjektif maka harus juga dipenuhi syarat objektif dari suatu perikatan, dimana syarat objektif sahnya perikatan merupakan syarat mengenai objek yang di perjanjikan apabila syarat objektif dari perikatan atau perjanjian mengakibatkan perikatan atau perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam artian perikatan atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Ahmad Miru, *Op. Cit*, 150

Selain harus syarat sahnya perjanjian terdapat asas-asas perjanjian yang tercantum dalam KUH Perdata, dimana dari banyaknya asas-asas perjanjian dalam KUH Perdata maka asas-asas perjanjian yang paling mendasar sebagai berikut :

- a. asas konsensualisme,
- b. asas kebebasan berkontrak,
- c. asas mengikat sebagai undang-undang, dan
- d. asas kepribadian.<sup>63</sup>

Asas konsensualisme ditentukan dalam ketentuan pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya”, dan berdasarkan asas konsensualisme tersebut maka timbulnya atau adanya suatu perjanjian setelah terdapat kata sepakat dari para pihak dalam perjanjian, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban terhadap para pihak dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas kebebasan berkontrak, berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*, Jakarta, *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH*, Januari 2021, halaman 4-6.

<sup>64</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm. 187.

Asas mengikat sebagai undang-undang tercantum dalam ketentuan Pasal 1338, yang tentukan dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, dalam artian pemberlakuan perjanjian sebagai undang-undang tidak berlaku umum, akan tetapi hanya mengikat layaknya undang-undang bagi pihak-pihak dalam perjanjian dan harus melaksanakan dengan itikad baik. Asas kepribadian ditentukan dalam ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317”.

Dalam ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata tersebut diatas terdapat pengecualian sebagaimana keentuan Pasal 1317, dimana pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian tidak hanya pihak-pihak yang tercantum sebagai pihak akan tetapi juga pihak ketiga sebagai mana ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan “Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu”.

Ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata tersebut diatas merupakan perjanjian *derden bending atau* perjanjian untuk pihak ketiga, di mana dalam perjanjian ini ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain, tanpa kuasa dari orang yang diperjanjikan itu.<sup>65</sup> dan selain itu pengecualian asas kepribadian juga ditentukan dalam ketentuan Pasal 1316 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Seseorang boleh menanggung seorang pihak ketiga dan

---

<sup>65</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1999, hlm. 47.

menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuat sesuatu; tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap penanggung atau orang yang berjanji itu jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhi perjanjian itu”.

Selain dari asas-asas, maka suatu perjanjian haruslah memenuhi unsur-unsur suatu perjanjian Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Unsur esensialia merupakan sesuatu yang pokok yang harus ada dalam suatu perjanjian dan apabila hal yang pokok ini tidak terdapat dalam perjanjian maka mengakibatkan perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mengikat pihak-pihak dalam perjanjian.
- b. Unsur naturalia, merupakan unsur yang tidak menbatalkan atau tidak mengakibatkan perjanjian menjadi tidak mengikat para pihak, dimana tanpa dicantumkannya unsur ini dalam perjanjian tidak mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mengikat.
- c. Unsur aksidentalia, yaitu berbagai hal khusus (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak.

## **2. Perjanjian Jual Beli Sebagai Suatu Transaksi Atas Tanah Dalam Hukum Adat.**

Hukum Tanah Adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam Masyarakat Hukum Adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.<sup>66</sup> Sehingga dapat dikatakan bahwa hubungan masyarakat adat dengan tanah adat merupakan hubungan berkelanjutan dari dahulunya dan bahkan tidak dapat diketahui lagi asal usulnya, sedangkan hubungan antara Masyarakat Hukum Adat dengan Tanah, Menurut Ter Haar, Masyarakat tersebut mempunyai hak atas

---

<sup>66</sup> B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertahanan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung Jakarta, 2004, hal 67.

tanah itu dan menerapkannya baik ke luar maupun ke dalam, atas dasar kekuatan berlakunya keluar, maka masyarakat sebagai suatu kesatuan mempunyai hak untuk menikmati tanah tersebut, Atas dasar kekuatan berlakunya ke dalam masyarakat mengatur bagaimana masing-masing anggota masyarakat melaksanakan haknya, sesuai dengan bagiannya, dengan cara membatasi peruntukan bagi tuntutan-tuntutan dan hak-hak pribadi serta menarik bagian tanah tertentu dari hak menikmatinya secara pribadi, untuk kepentingan masyarakat.

Jual beli tanah menurut Hukum Adat atau lazim dinamakan jual lepas, bersifat terang dan tunai. Terang artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan Tunai artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual. Mengenai jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersamaan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Sebagai bukti telah terjadi jual beli dan selesai peralihan hak tersebut, dibuatlah surat jual beli tanah yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa. Surat jual beli tanah dalam hukum ada bertujuan untuk :

- a. Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, dan keabsahan bahwa telah dilaksanakan sesuai hukum yang berlaku.
- b. Mewakili warga desa (unsur publisitas).

Kepala Adat/Kepala Desa dan Sekretaris/Staf Desa sebagai saksi dalam jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah suatu hal yang wajib atau mutlak, dimana sesuai

dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 Perkara No. 4/K/Rup/1958, mengenai sengketa tanah di Salatiga, Jawa Tengah, berpendapat bahwa menurut hukum adat, ikut sertanya Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah bukan suatu syarat mutlak untuk sahnya jual beli, sebaliknya walaupun jual beli itu dilakukan tidak sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan menurut hukum adat, masih dapat dianggap sah bila transaksi itu dilakukan dengan itikad baik, dan juga menurut hukum adat surat jual beli tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

## **C. Pendaftaran Tanah Sebagai Adanya Upaya Kepastian Hukum.**

### **1. Pendaftaran Tanah Dan Tujuannya.**

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat berhubungan dengan tanah, dan permasalahan hubungan antara manusia dengan tanah di atur dalam hukum pertanahan. Sementara itu di Indonesia mulai tertanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan semenjak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb.* 1870 No.55 dan *Agrarische Besluit Stb.*187 No.118. Sehubungan dengan kata agraria ini di Indonesia dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan dipakai dalam arti tanah baik tanah pertanian maupun non pertanian, tetapi *Agrarisch Recht* atau Hukum Agraria di lingkungan Administrasi Pemerintahan dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang

memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijaksanaannya di bidang pertanahan, maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari hukum administrasi negara.

Dengan di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang salah satu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan dan penguasaan tanah, hal ini dapat kita lihat dalam penjelasan UUPA yang menyatakan “karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum”. Mengenai kepastian hukum ini secara tegas dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 UUPA menyatakan secara tegas bahwa;“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan di undangkannya UUPA maka sebagai implementasi pelaksanaan kepastian hukum tersebut maka di undangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan didalam Pasal 3 huruf (a) mempertegas kembali bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Berdasarkan hal tersebut, maka sebagai warga negara yang baik masyarakat berbondong-bondong mendaftarkan tanahnya untuk menjamin kepastian hukum tersebut, dimana warga negara melakukan pendaftaran tanah dan mengikuti prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan dengan memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah baku, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik atas nama warga negara selaku pemilik tanah.

Terbitnya sertifikat hak milik atas sebidang tanah dan mengacu tujuan dari di undangkannya UUPA maupun Peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah, maka sudah seharusnya setiap sertifikat hak milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai bidang yang diberi wewenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut, dapat dijadikan pegangan oleh setiap warga negara untuk menjamin perlindungan hukum atas kepemilikan sebidang tanah yang telah terbit sertifikat hak milik tersebut. Sehubungan dengan sertifikasi tanah yang diamanatkan dalam Undang-undang Pokok Agraria, maka pendaftaran tanah juga meliputi tanah Ulayat/tanah pusako tinggi dalam ranah Minang, dimana Tanah ulayat secara adat memiliki posisi yang sangat kuat yang merupakan asset/harta yang dimiliki oleh suatu kamu/suku, dimana dahulunya tanah ulayat ini merupakan penopang kehidupan anak kemenakan yang diperoleh dari hasil pertanian dan juga hasil-hasil yang terkandung didalamnya seperti hasil dari jenis kayu yang bernilai ekonomis, dan keanekaragamannya biota yang tinggi sehingga kelestariannya sangat dijaga oleh masyarakat.

Tanah ulayat ini pada awalnya terdapat dan diatur dalam hukum adat, dimana hukum adat ini merupakan hukum kebiasaan yang artinya aturan dibuat dari tingkah laku masyarakat yang tumbuh dan berkembang sehingga menjadi sebuah hukum yang ditaati secara tidak tertulis, dan walaupun hukum adat ini merupakan hukum yang tidak tertulis, akan tetapi hukum adat ini diakui secara tegas dalam ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18B ayat 2 UUD Tahun 1945 menyatakan bahwa : “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”.

Pengakuan hukum adat ini dalam ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan pengakuan secara umum, dan lebih spesifik mengenai tanah ulayat diakui dalam ketentuan Pasal 3 yang menyatakan bahwa: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-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”. Pengakuan mengenai tanah ulayat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, merupakan landasan dasar pengakuan adanya tanah ulayat, akan tetapi dalam pelaksanaan dan teknis pengakuan di kalangan masyarakat adat memerlukan aturan yang lebih terperinci agar menghindari terjadinya konflik didalam masyarakat.

## **2. Sistem Pendaftaran Tanah.**

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun 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 dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatas ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertipikat.<sup>67</sup> Terdapat 2 sistem Pendaftaran Tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>68</sup> Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis.

---

<sup>67</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Al Azhar Indonesia, hal 24.

<sup>68</sup> Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011, hal 31-32

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal.<sup>69</sup>

#### **D. Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

##### **1. Peranan dan Kedudukan Notaris.**

Notaris merupakan jabatan kepercayaan. Hal ini mengandung makna, mereka yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan sebagai jabatan kepercayaan maka Notaris dalam menjalankan jabatannya mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan. Mengenai kewajiban Notaris dalam merahasiakan segala sesuatu dalam pekerjaan jabatannya ditentukan secara tegas dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>70</sup>

Selain berkewajiban dalam merahasiakan segala sesuatu mengenai akta sesuai dengan jabatannya, seorang Notaris haruslah mumpuni dalam memahami ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana Notaris diharapkan tempat masyarakat menyerahkan pembuatan akta dan akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban masyarakat. Dengan ketidak mampuan atau kurangnya pemahaman seorang notaris atas ketentuan hukum yang berlaku dapat berakibat hilangnya hak seseorang terhadap suatu objek atau terbebaniya seseorang atas suatu kewajiban tertentu.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta, Cipta Jaya, 2006, hal 29.

<sup>70</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm12.

<sup>71</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm 1.

Agar setiap Notaris mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.<sup>72</sup> Perlunya kejujuran dan sifat atau berpandangan objektif untuk seorang Notaris dikarenakan akibat hukum sebagaimana yang dimuat dalam ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

Sehubungan dengan akta otentik ini merupakan salah satu kewenangan dari jabatan notaris untuk membuatnya, dimana akta ini merupakan bukti yang sempurna dan sulit untuk dibantahkan. Ketidakterpercayaannya seorang notaris dalam membuat akta otentik merupakan salah satu syarat mutlak, notaris membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (*independent*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh., sehingga notaris dalam menjalankannya jabatannya dibatasi dan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dan Kode Etik.

Wajibnya perbuatan hukum dibuat berdasarkan akta autentik didasarkan kepada pemikiran :

- a. Perlindungan terhadap pihak yang ”lemah” kedudukan hukumnya karena keadaan sosial ekonominya, setelah mendengar penjelasan notaris agar mereka berhati-hati;
- b. Bentuk perjanjian yakni tindakan hukum oleh pembuat undang-undang dianggap sangat penting;

---

<sup>72</sup> Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, Sumur, Bandung, 1981, hlm 1

- c. Menjaga agar perbuatan hukum yang dilakukan tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan yang baik.<sup>73</sup>

Perbuatan hukum yang diharuskan dibuat dengan akta autentik, di antaranya akta-akta pendirian Perseroan Terbatas, Pendirian Perseroan Firma dan Perseroan Komanditer, Pendirian Yayasan, Hibah, Pembebanan Jaminan Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Wasiat Terbuka, Wasiat Rahasia.<sup>74</sup> Sebagai pembuat akta otentik ini ditegaskan dalam ketentuan Undang-Undang No 2 tahun 2014 pasal 1 ayat 1 yang menerangkan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Sebagai pembuat akta otentik maka notaris memiliki tugas :

1. Membuat Akta Autentik.

Akta autentik sebagai bukti yang sempurna sebagai legalitas bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga sengketa yang mungkin terjadi dalam pembuatan perjanjian dapat dihindari.

2. Membuat Salinan Akta/Dokumen Penting

Notaris memiliki wewenang untuk membuat dan menyimpan salinan akta pertama beserta dengan kutipannya, yang bertujuan apabila terjadi konflik ataran para pihak yang membuat akta atau pihak ketiga, maka pihak-pihak dapat menjadikan akta notaris sebagai bukti yang kuat.

3. Membenarkan Kesalahan dalam Penulisan dan Pengetikan.

---

<sup>73</sup> <https://notariat.unpas.ac.id/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-1/>, diakses tanggal 14 Desember 2024.

<sup>74</sup> *Ibid.*

Seorang Notaris berkewajiban sebelum dokumen tersebut sah dan mendapatkan cap serta tanda tangan dari para pihak, melakukan pengecek terlebih dahulu keseluruhan dari isi kontrak, untuk memastikan bahwa isi yang tercantum dalam sebuah akta atau surat perjanjian bebas dari kesalahan penulisan dan pengetikan.

#### 4. Legalisasi

Legalisasi akta di bawah tangan bertujuan menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak dan Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

#### 5. Waarmerking.

*waarmerking* ini adalah proses verifikasi yang mencantumkan kepastian tanggal dari surat di bawah tangan.

#### 6. Memberikan Nasihat Hukum.

Dalam hal ini maka seorang Notaris dituntut mengetahui secara mendalam dan komprehensif mengenai ketentuan hukum yang berlaku.

#### 7. Menandatangani Akta Catatan Lelang

Notaris adalah salah satu yang harus ikut terlibat, dimana Notaris melakukan pengesahan terhadap berita acara lelang, yang juga kita kenal dengan sebutan risalah lelang, merupakan landasan autentikasi dari proses jual beli tersebut.

## 2. Peranan dan Kedudukan PPAT.

Akta autentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dalam pembuktian suatu perbuatan hukum, dimana akta autentik ini merupakan bentuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam perjanjian dan kepada masyarakat pada umumnya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 secara tegas menyatakan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta Jual Beli merupakan salah satu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Akta autentik dalam bentuk akta jual beli ini merupakan syarat mutlak bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat PPAT. Begitu pentingnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah haruslah memiliki seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.<sup>75</sup> Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia.<sup>76</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (MNA/KBPN), dan pada ayat (3) menyatakan bahwa untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani

---

<sup>75</sup> file:///C:/Users/Asus/Downloads/31320-70114-1-SM.pdf, diakses tanggal 14 November 2024.

<sup>76</sup> Abdulkadir Muhammad, Etika Profesi Hukum, Cet.1, Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm.60.

golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, MNA/KBPN dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

Peranan PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang merupakan kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan. Perubahan data yuridis yang dimaksud ditentukan dalam ketentuan Pasal 94 ayat (2) dan ayat (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;
- f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik berupa :

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

#### **E. Pengikatan Jual Beli Kaum Malensiang Kuranji Kota Padang.**

Asal-usul nama Minang bermula dari peristiwa yang terjadi di Sumatera Barat pada masa lalu. Pada masa pemerintahan Kerajaan Pagaruyung, muncul isu mengenai penyerangan Kerajaan Majapahit dari Jawa ke Kerajaan Pagaruyung. Peristiwa ini terjadi di sebuah desa di Kecamatan Sungayang, Tanah Datar, Sumatera Barat. Atas usul kedua belah pihak terjadi adu kerbau. Dimana, kerbau itu mewakili peperangan kedua kerajaan. Lantaran, kerbau Minang berhasil memenangkan perkelahian tersebut maka muncul kata manang kabau yang kemudian menjadi nama Nagari atau desa.<sup>77</sup>

Mengenang peristiwa itu, penduduk Pagaruyung mendirikan sebuah rumah loteng (rangkiang) yang mana atapnya mengikuti bentuk tanduk kerbau. Dalam sejarah disebutkan rumah itu berdiri tepat dibatas bertemunya pasukan Majapahit.<sup>78</sup> dan sampai saat ini orang minang dikenal dengan Minangkabau, dan didalam msyarakat adat minangkabau terdapat suku-suku yang ditarik dari garis keturunan ibu (*matriliniel*) dan salah satu suku di Minang Kabau yang berada pada daerah Kuranji adalah Suku Malensiang yang ada di Kecamatan Kuranji Kota Padang. Kaum Melansiang telah menjual tanah kaumnya kepada Syafri.

Sebagaimana hukum adat yang berlaku di ranah minang bahwa tanah pusako tinggi/tanah kaum pada dasarnya tidak dapat dialihkan baik dalam bentuk jual beli maupun hibah kepada pihak lain, dan hanya dapat diwariskan dalam garis keturunan Ibu, akan tetapi

---

<sup>77</sup> <https://regional.kompas.com/read/2022/08/26/203907678/mengenal-suku-minang-dari-asal-usul-hingga-tradisi?page=all>, Diakses tanggal 15 November 2024.

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

dengan kemajuan ilmu dan teknologi dan pemahaman masyarakat minang yang saat ini sudah mulai tergerus dengan pemikiran modern dan manfaat praktis, maka ketentuan hukum adat yang selama ini di ikuti dan dipatuhi juga mulai bergeser, dimana pergeseran ini dapat dilihat dengan terjadinya jual beli yang tertuang dalam Perjanjian No. 1572/ SBT/ NOT-JF/ XII/ 2012 di kantor Notaris/ PPAT Ja'afar, S.H tertanggal 17 Desember 2012.

Jual beli ini merupakan jual beli atas objek tanah kaum dari suku Malensiang yang dilakukan dengan metode Jual beli cash bertahap, Adapun objek tanah kaum suku malensiang ini berupa tanah sawah/tanah basah yang terletak di jalan Kelurahan Gunuang Sariak Kecamatan Kuranji Kota Padang dengan luas 25.494 meter persegi, dengan SHM Nomor 2718, SU 01244/2008, dan dikatakan sebagai tanah kaum suku Melensiang dikarenakan Tanah tersebut dikuasai secara turun temurun oleh kaum Malensiang. Namun jauh sebelum di tandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara kaum Malensiang dengan Syafri selaku pihak pembeli atas objek perkara ini, di tahun 1996 para pihak dalam hal ini kaum Malensiang dengan Syafri juga telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di kantor Notaris Ja'afar SH, terhadap objek tanah yang lain namun pada kenyataannya tanah yang diperjual belikan tak kunjung selesai pengurusan surat-suratnya dikarenakan adanya pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut hingga pada akhirnya kaum Malensiang memindahkan atau dengan kata lain mengganti dengan objek tanah lain yang hal ini tertuang dalam Perjanjian No. 1572/ SBT/ NOT-JF/ XII/ 2012 di kantor Notaris/ PPAT Ja'afar, S.H tertanggal 17 Desember 2012.

Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut pihak pembeli yakni Syafri telah melakukan pembayaran pertama dengan nilai 50% (lima puluh persen) di bayar saat di tanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan sisanya akan dibayarkan ketika

telah selesai balik nama sertifikat ke atas nama Syafri, dan untuk itu sertifikat dititipkan kepada Notaris untuk di proses lebih lanjut. Hingga tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian untuk dilakukan pembayaran kedua, pihak pembeli menunda untuk melakukan pembayaran dengan alasan karena salah satu pihak yang ikut serta menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) meninggal dunia, yakni Abu Nawas.

Meninggal dunianya salah satu nama yang tercantum didalam sertifikat yang telah dilakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka perlu dilakukan turun waris, akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak Kaum Malensiang tidak juga melaksanakan turun waris, walaupun turun waris tidak kunjung terlaksana, beberapa orang dari kaum Melensiang ada yang menjumpai pembeli dan meminta pembayaran tanah tersebut, karena merasa kasihan si pembeli tetap melakukan pembayaran dengan dicicil kepada para kaum Malensiang. Setelah 10 tahun berselang, persoalan jual beli tanah kaum Malensiang ini tidak kunjung tuntas pembayarannya sehingga kaum Malensiang berinisiatif melakukan gugatan Wanprestasi yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Padang dengan nomor perkara 179/Pdt.G/2022/PN.Pdg. Proses perkara pun berlanjut hingga menyatakan pihak pembeli dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan si penjual wajib mengembalikan uang yang telah diterima dari si pembeli di sertai dengan bunga 5% (lima persen) pertahun dari total uang yang telah diterima di lain sisi Notaris tempat dilangsungkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah meninggal dunia dan oleh karena itu terhadap Notaris pengganti, diputus untuk tunduk dan patuh atas putusan tersebut.

