

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Dewasa ini tanah bagi masyarakat merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi, disamping fungsinya sebagai sumber kehidupan, sehingga tanah akan dipertahankan sampai ia meninggal dunia. Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah.¹ Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan dikatakan bahwa manusia tidak dapat hidup tanpa adanya tanah.

Kebutuhan terhadap tanah tidak seimbang dengan ketersediaan tanah yang terbatas. Pemanfaatan tanah dibutuhkan oleh banyak orang sedangkan jumlahnya tidak bertambah atau tetap, sehingga tanah yang tersedia tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan yang terus meningkat terutama kebutuhan tanah untuk membangun perumahan sebagai tempat tinggal, untuk pertanian, serta untuk membangun berbagai fasilitas umum dalam rangka memenuhi tuntutan terhadap kemajuan di berbagai bidang kehidupan.²

Pemanfaatan tanah yang demikian seperti untuk pembangunan, tempat tinggal, sebagai mata pencarian atau sebagai jaminan maka akan melahirkan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada

¹Dr. J. Andi Hartono, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tananya*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 9

²Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, hlm. 1

pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.³ Hak-hak atas tanah tersebut antara lain hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak tanggungan, hak pengelolaan dan hak-hak lainnya yang diatur dalam perundang-undangan Indonesia. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.⁴

Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah dan perkembangan ekonomi, sehingga manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah yang dapat dilakukan dengan berbagai cara, tentunya cara yang tidak bertentangan dengan hukum, seperti mewaris, hibah, tukar-menukar, maupun dengan cara jual beli. Khusus mengenai jual beli tanah, hukum adat menganut sistem tunai dan kontan, artinya pembayaran harga tanah oleh pembeli, dan penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu pula jual beli tanah sudah selesai. Sedangkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut (KUHPerdata), menganut system konsensual yaitu suatu sistem jual beli di mana peralihan hak atas tanah sudah sah apabila sudah kata sepakat (konsensus) antara para pihak. Secara umum jual beli dalam pasal 1457 KUHPerdata dijelaskan: “Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian

³Arba, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 11

⁴Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 93

dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hak tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.⁵ Oleh karena itu jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.⁶

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masyarakat hukum adat yang bersifat komunal merupakan suatu perkumpulan yang terikat atas dasar kesadaran dalam persamaan aturan hidup

⁵H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 34

⁶Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, hlm. 13

yang memiliki aturan tersendiri terkait kehidupan dalam bermasyarakat termasuk jual beli tanah sehingga masyarakat hukum adat memiliki tanggung jawab bersama dan sepakat untuk membuat aturan hukum yang diberlakukan terhadap masyarakatnya, karena aturan hukum tersebut terbentuk disamping ditetapkan oleh penguasa, ada yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan dari anggota masyarakatnya.

Ketentuan adat diakui keberadaannya di Indonesia, dalam Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati ketentuan-ketentuan 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 dan penghormatan itu diberikan tanpa mengabaikan ukuran-ukuran kelayakan kemanusiaan sesuai dengan tingkat perkembangan bangsa. Pengakuan dan penghormatan itu tidak boleh mengurangi makna Indonesia sebagai suatu negara yang berbentuk Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengakuan secara yuridis atas keberadaan masyarakat hukum adat dan kearifan lokalnya serta hak-haknya dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (30) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang menyatakan bahwa kearifan lokal adalah nilai-nilai luhur yang berlaku dalam tatanan hidup masyarakat.

Dalam kehidupan masyarakat hukum adat, tanah dipahami sebagai suatu kesatuan geografis dan sosial yang secara turun-temurun dihuni, dikuasai, dan dikelola masyarakat hukum adat baik sebagai penyangga sumber kehidupan maupun sebagai penanda identitas sosial yang diwarisi oleh leluhur mereka.

Sehingga masyarakat hukum adat akan mempertahankan status kemilikan hak atas tanah yang dimilikinya.

Saat ini salah satu Nagari di Sumatera Barat yaitu Nagari Kapau dengan luas 475 ha yang berbatasan langsung sebelah utara dengan Nagari Koto Tangah dan Gadut, sebelah selatan berbatas dengan Mandiingin (Kota Bukittinggi) dan Kecamatan IV Angkat, sebelah timur berbatas dengan Koto Merapak (Kecamatan IV Angkat) Kabupaten Agam, sebelah timur berbatas dengan Nagari Gadut.⁷

Merujuk pada masyarakat hukum adat di Nagari Kapau, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam. Masyarakat hukum adat di nagari ini menjunjung tinggi semua ketentuan adat atau aturan-aturan hukum mengenai pewarisan maupun pemindahan hak atas tanah lainnya. Ketentuan adat di nagari ini yaitu tidak memperbolehkan masyarakat adatnya untuk mewariskan, menghibahkan, menggadaikan apalagi menjual tanah baik itu tanah milik perorangan maupun tanah milik kaum yang berada di Nagari Kapau kepada orang yang berasal dari luar Nagari Kapau. Tanah yang ada di Nagari Kapau ini merupakan Harta Pusako Tinggi dan Pusako Rendah yang berada di bawah pengaturan dengan ketentuan adat yang dibuat oleh Niniak Mamak yang berperan penting dalam pembuatan suatu ketentuan adat di dalam suatu kaum.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan hukum ini kedalam sebuah karya tulis ilmiah yang berjudul “PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH PUSAKO RANDAH PADA MASYARAKAT NAGARI KAPAU KECAMATAN TILATANG KAMANG KABUPATEN AGAM”

⁷https://id.wikipedia.org/wiki/Tilatang_Kamang_Agam diakses pada tanggal 5 Desember 2019 jam 17:30 wib

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah adalah formulasi dari suatu masalah. Rumusan masalah harus sesuai dan sinkron dengan pembatasan masalah dan disajikan dalam bentuk pertanyaan.⁸ Apabila hendak dirumuskan masalah-masalah pokok dalam penelitian hukum, maka peneliti dapat bertitik tolak pada masalah-masalah pokok dari sistem hukum.

Berdasarkan dari latar belakang tersebut diatas, yang menjadi pokok masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau?
2. Apa larangan dalam jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau?
3. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau.
2. Untuk mengetahui larangan jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau

⁸Widodo, 2017, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.

3. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah pusako randah pada Masyarakat Nagari Kapau.

D. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat penelitian yang dapat diperoleh dari penulisan ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan dan melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara ilmiah terkhusus pada bidang hukum perdata.
- b. Untuk melatih kemampuan dalam merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan atau karya tulis.
- c. Untuk menerapkan pengetahuan yang telah penulis dapatkan selama proses perkuliahan sehingga dapat melakukan penelitian sesuai dengan kaidah yang ada.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat pada umumnya, pihak-pihak terkait baik penjual maupun pembeli, dan pemerintah serta semua pihak yang berkepentingan pada khususnya mengenai jual beli tanah.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Untuk mencapai tujuan dan manfaat penulisan sebagaimana yang telah ditetapkan, maka diperlukan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penulisan. Metode pada hakikatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapinya.⁹

Dalam penelitian ini, metode yang penulis gunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat yuridis empiris, yaitu dengan pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma hukum yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta yang ada dari permasalahan yang akan penulis temui dalam penelitian. Kegiatan tersebut dilakukan yaitu dengan melakukan penelitian langsung di Nagari Kapau, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu penelitian dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang, keadaan atau gejala-

⁹Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 6

gejala lainnya.¹⁰ Yaitu mengenai Jual Beli Tanah Pusako Randah pada masyarakat Nagari Kapau, Kecamatan Tiltang Kamang, Kabupaten Agam.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber baik melalui wawancara observasi, maupun laporan-laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diubah oleh peneliti.¹¹ Wawancara dilakukan terhadap responden yang dipilih dalam penelitian ini, kemudian dibahas dan dikaji mengenai Jual Beli Tanah Masyarakat Nagari Kapau Kabupaten Agam.

2) Data Sekunder

Data sekunder berhubungan dengan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan¹², data sekunder sebagai pendukung data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan sebagai langkah awal untuk memperoleh :

a) Bahan hukum primer, bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan

¹⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 10

¹¹Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 175

¹²*Ibid.*

terkait dengan objek penelitian.¹³ Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya
 - 6) Peraturan Gubernur Sumatera Barat Nomor 21 Tahun 2012 tentang Pedoman dan Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal
- b) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum buku-buku, tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian¹⁴, terdiri atas rancangan undang-undang, hasil penelitian sebelumnya, berbagai literatur yang terkait dengan objek penelitian, teori dan pendapat para sarjana.
- c) Bahan Hukum Tersier, yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.¹⁵

b. Sumber Data

1) Penelitian lapangan

¹³*Ibid.*, hlm. 176

¹⁴*Ibid.*

¹⁵*Ibid.*

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan Kerapatan Adat Niniak Mamak VI Suku Nagari Kapau dan beberapa narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di Nagari Kapau, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam.

2) Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan data kepustakaan yang bersumber dari:

- a) Perpustakaan Universitas Andalas
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- c) Buku-buku yang berkaitan dan menunjang pembahasan
- d) Bahan-bahan yang tersedia di internet

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian atau kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.¹⁶ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah pusako randah Nagari Kapau, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam selama 3 (tiga) tahun terakhir. Dalam 3 (tiga) tahun terakhir terjadi 12 (dua belas) transaksi jual beli tanah pusako randah.

b. Sampel

¹⁶Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap populasi, akan tetapi dilaksanakan pada sampel.¹⁷ Penelitian ini menggunakan teknik sampling atau cara pengambilan sampel dari populasi dengan metode *purposive sampling* menentukan subjek/objek sesuai tujuan dan menggunakan pertimbangan pribadi yang sesuai dengan topic penelitian. Dalam hal pemilihan sampel dilakukan dengan pertimbangan:

- 1) Orang yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah pusako randah di Nagari Kapau.
- 2) Orang yang dianggap mengetahui secara luas dan mendalam tentang jual beli tanah pusako randah di Nagari Kapau.
- 3) Orang dapat dipercaya dan kompeten sebagai sumber data sehubungan dengan objek penelitian.

Sampel dalam penelitian ini adalah 2 (dua) orang wali jorong dan 1 (satu) orang Niniak Mamak Kampuang, yang terlibat langsung dalam transaksi jual beli tanah. Selanjutnya 1 (Satu) orang Niniak Mamak VI Suku dan Wali Nagari Kapau.

5. Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan responden. Pihak yang akan diwawancarai pada penelitian ini adalah Wali Nagari, Kerapatan Adat

¹⁷*Ibid.*, hlm. 119

Niniak Mamak IV Suku dan masyarakat Nagari Kapau, Kecamatan Tilatang Kamang, Kabupaten Agam.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara terstruktur dan terbuka, yang mana pewawancara bertanya kepada narasumber dengan pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan melalui dokumen yang telah ada dan juga melalui data tertulis. Studi dokumen berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah melakukan pengumpulan data dari lapangan dengan lengkap dan jelas, selanjutnya adalah tahap penyesuaian dengan pembahasan yang akan diteliti. Selain itu, juga dilakukan proses *editing* dengan tujuan untuk memeriksa kekurangan yang mungkin ditemukan dan melakukan perbaikan terhadap kekurangan tersebut.

b. Analisis Data

Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian yang dilakukan, maka penganalisaan data penulis dilakukan dengan cara kualitatif. Dimana penulis akan mempelajari hasil penelitian baik berupa data primer maupun data sekunder yang kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis dihubungkan dengan

peraturan perundang-undangan pendapat para pakar, akhirnya ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih memudahkan dan memberi arah dalam penyusunan skripsi ini sehingga tidak menyimpang dari data yang sebenarnya, maka penulisan skripsi ini terbagi dalam 4 (empat) bab yang merupakan satu kesatuan, dan antara masing-masing bab merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan dan mengisi satu sama lainnya yang terdiri dari :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan secara sistematis mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan sebagai dasar pemikiran pada bab-bab selanjutnya.

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan Tinjauan Tentang Tanah, Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah dalam Masyarakat Hukum Adat, Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan disampaikan hasil penelitian serta pembahasan dari permasalahan yang diangkat, yang mencakup Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pusako Randah Pada Masyarakat Nagari Kapau Kecamatan Tiltang Kamang Kabupaten Agam.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari obyek permasalahan yang diteliti dan saran yang diberikan terhadap obyek yang diteliti.

