

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi kehidupan masyarakat sangatlah penting, hal tersebut dikarenakan hampir seluruh aspek kehidupan berkaitan dengan tanah terlebih lagi bagi masyarakat yang agraris.¹ Tanah tidak terdiri atas tanah hak milik saja tetapi juga tanah hak ulayat yang mempunyai nilai yang tinggi. Hukum Agraria Nasional mengakui adanya hak ulayat pada masyarakat hukum adat. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yaitu dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak 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.²

Pengakuan negara terhadap hak ulayat masyarakat hukum adat sebelumnya juga sudah disebutkan didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18 B ayat (2) yang 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 di dalam Undang - Undang.

Selanjutnya di dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Berdasarkan pasal tersebut

¹ Iman Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, hlm. 1.

² Kurnia Warman, *Peta Perundang-undangan Tentang Pengakuan Hak Masyarakat Hukum Adat*, diunduh dari https://procurement-notices.undp.org/view_file.cfm?doc_id=39284 pada tanggal 10 Februari 2020.

dapat disimpulkan bahwa UUPA menggunakan hukum adat sebagai pelengkap hukum positif yang tertulis. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah disaneer (disaring) yang dihilangkan cacat-cacatnya dan disempurnakan.³

Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:

- 1) Hak bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1;
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2;
- 3) Hak ulayat masyarakat adat yang disebut dalam Pasal 3;
- 4) Hak-hak perorangan/individual, yang terdiri atas:
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
 - b. Hak jaminan atas tanah yang disebut hak hak tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.⁴

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.⁵ Hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak di wilayahnya yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Wewenang dan kewajiban tersebut ada yang termasuk bidang hukum perdata yaitu yang berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut, ada juga yang termasuk hukum publik, berupa tugas kewenangan untuk mengelola, mengatur dan memimpin

³ Sajuti Thalib, 1985, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta, hlm. 20-21

⁴ Kurnia Warman, 2006, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik : Penyimpangan Konversi Hak Atas Tanah di Sumatera Barat*, Penerbit Andalas University Press, Padang, hlm. 41

⁵ Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 185 - 186

peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya.⁶ Unsur kewenangan yang termasuk dalam hukum publik tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala adat sendiri atau bersama-sama dengan para tetua adat masyarakat hukum adat yang bersangkutan.⁷

Hak ulayat dapat dilihat pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, pada Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa hak ulayat dan yang serupa dengan itu dari masyarakat hukum adat, (untuk selanjutnya disebut hak ulayat), adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.

Dari pengertian hak ulayat tersebut dapat dipahami bahwa hak ulayat merupakan hak kolektif (hak bersama) yang dipunyai oleh persekutuan adat (masyarakat hukum adat) terhadap tanah-tanah dalam wilayah mereka. "Bagi Negara Kesatuan Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 merupakan konstitusi yang keberadaannya sebagai "kontrak sosial" untuk menyatukan berbagai perbedaan latar belakang daerah, suku, ras, dan agama. UUD 1945 menyadari dan mengakui kenyataan tersebut, bahwa Indonesia dibangun dan terdiri dari atas masyarakat atau suku-suku bangsa yang beragam."⁸

Masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan di wilayah tertentu, yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintah oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya, dengan rasa solidaritas yang sangat besar di antara para anggota, memandang yang bukan anggota sebagai orang luar dan menggunakan wilayahnya

⁶ *Ibid*

⁷ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 61-62

⁸ Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk, Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Penerbit Van Vollenhoven Institute Leiden University, KITLV & HuMa-Jakarta, hlm. 18

sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan oleh anggotanya.⁹ Kemudian pengertian masyarakat hukum adat dapat dilihat didalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, pada Pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Salah satu masyarakat hukum adat yang memiliki hubungan erat dengan ulayatnya adalah masyarakat hukum adat Minangkabau. Menurut adat Minangkabau “seluruh tanah dan hutan mulai dari pohon yang sebatang, batu yang sebutir sampai rumput yang sehelai, yang tingginya sampai ke angkasa dan kedalamannya sampai ke perut bumi adalah ulayat.¹⁰

Didalam Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, tanah ulayat diartikan sebagai bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan didalamnya, diperoleh secara turun-temurun yang merupakan hak masyarakat hukum adat. ”Hak atas tanah ulayat inibukanlah kepunyaan pribadi akan tetapi kepunyaan pesukuan atau nagari yang hanya boleh diusahakan untuk kepentingan umum, seperti untuk mendirikan balai adat, membangun masjid nagari dan sebagainya.

Tanah ulayat di Sumatera Barat dapat dibagi dalam beberapa jenis. Menurut uraian Dt. Perpatih Nan Tuo tentang jenis-jenis tanah ulayat, yaitu:

1. Tanah ulayat rajo, adalah tanah yang penguasannya ada pada penghulu dan letaknya jauh dari kampung. Tanah Ulayat rajo terdiri atas hutan rimba, bukit serta gunung,

⁹ Kurnia Warman, *supra* (lihat catatan kaki nomor 4), hlm.42

¹⁰ Nurdin Yakub, 1989, *Minangkabau Tanah Pusaka, Tambo Minangkabau, Buku Kedua, Cetakan Pertama*, Penerbit Pustaka Indonesia, Bukittinggi, hlm .55.

padang dan belukar, rawang (rawa) dan payau, sungai dan danau, serta laut dan telaga.

2. Tanah ulayat nagari, adalah tanah yang letaknya dekat dari kampung yang dikuasai oleh penghulu-penghulu dalam suatu nagari. Tanah ulayat nagari berbentuk padang alang-alang, semak belukar atau padang rumput, payau, bukit, gunung, lurah, sungai, danau, tabek (kolam), dan sebagainya
3. Tanah ulayat suku, adalah tanah yang dimiliki secara bersama oleh seluruh anggota suku yang diwarisi secara turun-temurun dalam keadaan utuh di bawah penguasaan penghulu suku.
4. Tanah ulayat kaum, adalah tanah yang dimiliki secara bersama dalam garis keturunan matrilineal yang diwarisi secara turun-temurun dalam keadaan utuh yang tidak terbagi-bagi. Tanah ulayat kaum lebih dikenal dengan pusaka tinggi.¹¹

Terkait sistem hukum (terutama mengenai sistematika hubungan manusia dengan tanah), dalam sistem hukum adat, tanah adalah hak milik bersama masyarakat hukum adat atau yang dikenal dengan hak ulayat. Hak ulayat merupakan hak yang tertinggi kedudukannya. Hak ulayat mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan artinya semua anggota masyarakat mempunyai hak untuk menggunakan; dan unsur kewenangan, yaitu untuk mengatur, merencanakan, dan memimpin.¹²

Tanah dalam masyarakat adat merupakan harta kekayaan yang selalu dipertahankan karena wibawa suatu kaum sangat ditentukan oleh luasnya tanah yang dimiliki, begitu juga halnya dalam menentukan asli tidaknya seseorang atau suatu kaum berasal dari suatu daerah.¹³

¹¹ Kurnia Warman, *supra* (lihat catatan kaki nomor 8), hlm. 120.

¹² Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Penerbit Margareth Pustaka, Jakarta Selatan, hlm. 165.

¹³ *Ibid*

Pola kepemilikan tanah di Sumatera Barat tidak bersifat individual, melainkan milik komunal yaitu milik suku, kaum, dan nagari. Tanah ulayat merupakan pusaka yang diwariskan secara turun-temurun, yang haknya berada pada perempuan, namun sebagai pemegang hak atas tanah ulayat adalah mamak kepala waris. Penguasaan dan pengelolaan tanah ulayat bertujuan untuk melindungi serta mempertahankan kehidupan serta keberadaan masyarakat (eksistensi kultural). Selain itu, tanah ulayat juga mengandung unsur religi, kesejarahan dan bahkan unsur magis serta bertujuan memakmurkan rakyat di dalamnya.

Tanah ulayat merupakan tanah milik komunal yang tidak boleh dan tidak dapat didaftarkan atas nama satu atau beberapa pihak saja. Penelitian Erizal Jamal et al menyatakan bahwa seluruh tanah di wilayah Minangkabau, yang persis berhimpit dengan areal administratif Provinsi Sumatera Barat, merupakan "tanah ulayat" dengan prinsip kepemilikan komunal, yang penggunaan dan pendistribusian penggunaannya tunduk kepada pengaturan menurut hukum.¹⁴

Perkembangan di bidang hukum tanah secara normatif serta seiring dengan perkembangan zaman yang semakin modern membawa pengaruh terhadap Pandangan masyarakat adat terhadap tanah baik dari segi pemilikan, penguasaan maupun penggunaannya. Perubahan pandangan ini mulai terlihat dalam penguasaan tanah pada masyarakat di Sumatera Barat khususnya terhadap tanah ulayat, dimana tanah ulayat merupakan tanah yang dikuasai secara turun temurun berdasarkan sistem pewarisan "matrilineal" (menurut garis keturunan ibu),¹⁵ yang diatur oleh hukum adat "*tak lapuak dek hujan, tak lakang dek paneh*" (tidak lapuk oleh hujan, tidak berkarat oleh panas)

¹⁴ Erizal et Jamal al, 2000, *Struktur dan dinamika Penguasaan Lahan pada Komunitas*, Laporan Penelitian PSE, Bogor, hlm. 526.

¹⁵ Yulfian Azrial, 2003, *Alam Minangkabau*, Penerbit Angkasa Raya, Padang. hlm. 5

yang artinya tidak akan habis ditelan masa dan akan selalu dipertahankan secara turun temurun.

Hak masyarakat atau hak persekutuan atas tanah (*beschikkingrecht*) di Sumatera barat di namakan dengan “*manah*” tapi dengan masuknya pengaruh islam maka berubah menjadi “hak ulayat”. Hak atas tanah ini harus dipertahankan demi kepentingan generasi yang akan datang, hal ini dapat dilihat dari fatwa adat yang menyatakan:

Bangso jaan sampai pupuih (bangsa jangan sampai pupus)

Manah jaan sampai hilang (manah jangan sampai hilang)

Suku jaan sampai baranjak (suku jangan sampai beralih)

Hak jaan sampai habis (hak jangan sampai habis)¹⁶

Dalam perkembangan doktrin adat minangkabau di Sumatera Barat yang menyatakan bahwa tanah ulayat tidak boleh diperjualbelikan (dijual lepas). Tanah ulayat hanya diperkenankan untuk dipindahtangankan untuk sementara waktu atau digadaikan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan-persyaratan berikut:

1. *Rumah gadang katirisan* (rumah besar atau rumah adat kebocoran);
2. *Maik tabujua di tengah rumah* (mayat terbujur di tengah rumah);
3. *Gadiah gadang alun balaki atau jando dapek malu* (gadis yang sudah besar belum bersuami atau jandayang mendapat malu);
4. *Membangkit batang tarandam* (membangkit batang terendam).¹⁷

Dengan adanya perkembangan dalam hukum pertanahan, keutuhan terhadap hak atas tanah ulayat mulai terganggu. Masyarakat mulai menjual tanah ulayat sehingga terjadi penyimpangan dari ketentuan adat. Perubahan ini selanjutnya diikuti oleh perubahan-perubahan dalam kepemilikan, penguasaan dan juga terlihat perubahan sosial

¹⁶ *Ibid*, hlm.92

¹⁷ *Ibid*

yang terbentuk dengan adanya hubungan manusia dengan tanah. Seperti di Kabupaten Solok, sudah ada tanah ulayat kaum mereka yang telah diperuntukkan (*ganggam bauntuak*), kemudian tanah tersebut di jual lepas.

Untuk menjamin kepastian hukum tanah ulayat yang diperjualbelikan tersebut, tentunya tanah ulayat tersebut perlu didaftarkan seperti yang diamanatkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah peraturan pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan perubahan atau penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah N0. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang terbit 6 bulan setelah Undang – Undang Pokok Agraria diundangkan tepatnya tanggal 23 Mei 1961.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul : **“PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN JUAL BELI TANAH ULAYAT KAUM DI KABUPATEN SOLOK“**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang dikemukakan pada uraian di atas, maka yang menjadi fokus permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses terjadi jual beli tanah ulayat kaum sebagai dasar pendaftaran tanah di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?
2. Bagaimana peranan ninik mamak dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?

3. Bagaimana peranan notaris/PPAT dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?
4. Bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses terjadi jual beli tanah ulayat kaum sebagai dasar pendaftaran tanah di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?
2. Untuk mengetahui peranan ninik mamak dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?
3. Untuk mengetahui peranan notaris/PPAT dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?
4. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok, Sumatera Barat?

D. Manfaat Penelitian

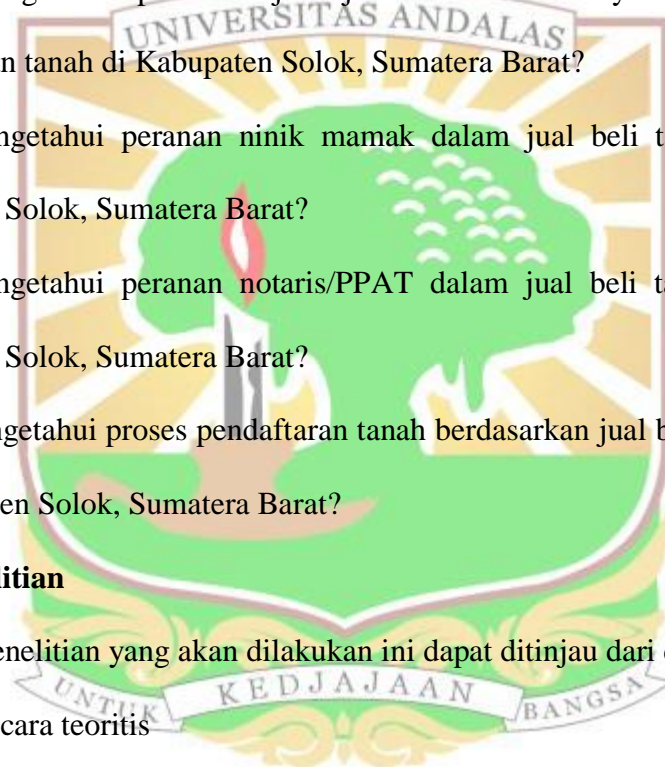
Manfaat dari penelitian yang akan dilakukan ini dapat ditinjau dari dua sisi, yakni:

1. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai masukan atau referensi secara teoritis terhadap perkembangan ilmu pengetahuan atau bahan rujukan terutama yang berkaitan dengan jual beli tanah ulayat.

2. Manfaat secara praktis

- a. Bagi pemerintah daerah



Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah khususnya di Sumatera Barat dalam memberikan surat-surat yang dibutuhkan oleh masyarakat setempat dalam hal jual beli tanah ulayat kaum mereka.

b. Bagi masyarakat

Menambah atau memperluas wawasan masyarakat dalam bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan tanah ulayat.

c. Bagi praktisi hukum

Sebagai bahan masukan bagi pihak – pihak yang terkait dengan pelaksanaan penelitian ini serta dapat digunakan untuk pedoman bagi peneliti-peneliti berikutnya.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana “**PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN JUAL BELI TANAH ULAYAT KAUM DI KABUPATEN SOLOK**”. Sehingga penelitian ini merupakan satu – satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Namun, terdapat sejumlah penelitian seputar tanah ulayat di Sumatera Barat, baik dalam kajian yuridis normatif maupun dalam kajian yuridis empiris. Sepengetahuan peneliti belum dijumpai penelitian yang mengurai mengenai pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah ulayat kaum. Diantara penelitian tersebut adalah:

1. Nova Susanti, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Berdasarkan Jual beli di Bawah Tangan di Kabupaten Padang*.

Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan thesis di Universitas Andalas, Program Studi Magister Kenotariatan. Substansi penelitian dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimana proses pembuatan jual beli di bawah tangan di Kabupaten Padang Pariaman?
 - b. Bagaimana proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan jual beli di Kabupaten Padang Pariaman?
 - c. Bagaimana kedudukan jual beli di bawah tangan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kabupaten Padang Pariaman?
2. David Syaiful, *Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Alas Hak Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Tanah Datar.*

Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan thesis di Universitas Andalas, Program Studi Magister Kenotariatan. Substansi penelitian dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimanakah proses pendafrtan tanah untuk pertama kali berdasarkan alas hak perjanjian jual beli di bawah tangan sebelum PP Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Tanah Datar ?
- b. Bagaimanakah proses pendafrtan tanah untuk pertama kali berdasarkan alas hak perjanjian jual beli di bawah tangan sesudah PP Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Tanah Datar ?
- c. Bagaimanakah peran Notaris/PPAT dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali di Kabupaten Tanah Datar ?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori yaitu sesuatu yang menggambarkan variabel bebas dan variabel terikat yang menjadi landasan teori dalam penelitian. Landasan teori adalah teori-teori

relevan yang digunakan untuk menjelaskan tentang variabel yang akan diteliti sebagai jawaban sementara terhadap rumusan masalah.¹⁸

Dalam bahasa Inggris, teori atau theory berakar pada kata “*theoria*” (bahasa latin) dan juga bahasa Yunani dengan kata yang sama “*theoria*” merupakan kata benda yang secara harfiah memiliki pengertian “perenungan, spekulasi, atau visi”. Hal ini juga berangkat berdasarkan pemahaman lebih jauh terhadap kata kerjanya “*theorein*” yang bermakna “memperhatikan, mengamati, atau melihat”.¹⁹

Dalam bahasa Indonesia, teori terbentuk dari tiga suku kata, yaitu “te-o-ri”. Kata ini juga merupakan kata dasar yang memiliki beberapa pengertian sebagaimana dijelaskan dalam KBBI sebagai berikut :

1. Pendapat yang didasarkan pada penelitian dan penemuan yang didukung oleh data dan argumentasi.
2. Penyelidikan eksperimental yang mampu menghasilkan fakta berdasarkan ilmu pasti, logika, metodologi, dan argumentasi.
3. Asas dan hukum umum yang menjadi dasar suatu kesenian atau ilmu pengetahuan.
4. Pendapat, cara dan aturan untuk melakukan sesuatu.²⁰

Jadi secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan di antara konsep – konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian social. Secara khusus teori adalah seperangkat konsep / konstruksi, defenisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu

¹⁸ Ridwan, 2009, *Belajar Mudah Penelitian Untuk Guru, Karyawan dan Peneliti Pemula*. Penerbit Alfabeta, Bandung, hlm. 30

¹⁹ Gabriel Abend, 2008, *The Meaning of Theory*, Penerbit American Sociological Association : Washington, hlm.1

²⁰ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Penerbit Pusat Bahasa, Jakarta, hlm 1684

fenomena, dengan cara memerinci hubungan sebab – akibat yang terjadi.²¹ Dapat disimpulkan bahwa teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, defenisi dan proposisi yang disusun secara sistematis.²²

Kegunaan atau fungsi teori dalam penelitian secara umum mempunyai tiga fungsi, yaitu:²³

1. Untuk menjelaskan (*explanation*) yang digunakan memperjelas dan mempertajam ruang lingkup atau konstruksi variabel yang akan diteliti.
2. Untuk meramalkan (*prediction*) yang digunakan memprediksi, memandu serta menemukan fakta untuk merumuskan hipotesis dan menyusun instrumen penelitian karena pada dasarnya hipotesis itu merupakan pernyataan yang bersifat perkiraan atau ramalan.
3. Untuk pengendalian (*control*) yang digunakan membahas hasil penelitian sehingga selanjutnya untuk memberikan saran dalam pemecahan masalah.

Dalam kajian khusus dalam penelitian ilmu hukum, teori dapat digunakan sebagai asas dan dasar hukum umum yang menjadi dasar suatu ilmu pengetahuan. Teori dapat juga digunakan untuk suatu gambaran masa depan.²⁴

Adapun teori – teori yang dipakai dalam penelitian adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Normanorma

²¹ Sardar Ziauddin, 1996, *Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Penerbit Mizan: Bandung. hlm. 43

²² Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&*, Penerbit Alfabeta, Bandung, hlm.54

²³ *Ibid*

²⁴ Sudikno Mertokusumo 1, 2012, *Teori Hukum*, Penerbit Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm.4

adalah produk dan aksi manusia yang deliberative(sebuah organisasi yang secara bersama membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturanaturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan 25 tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁵

Seorang Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta otentik. Bertindak berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada para pihak, bahwa akta tersebut yang dibuat di hadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga terjadi permasalahan dikemudian hari, tersebut dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.²⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁷

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Penerbit Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm.158.

²⁶ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Penerbit PT.Refika Aditama, Bandung, hlm 37

²⁷ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:²⁸

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal, undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

2. Teori Perjanjian

Teori kontrak yang berkaitan dengan kewajiban para pihak atau *Theories of contractual obligation* merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang pelaksanaan hak dan kewajiban kontraktual para pihak. Randy E. Barnett mengemukakan tiga kelompok teori yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak, yaitu :²⁹

- a. *Party based theories* merupakan teori yang didasarkan pada perlindungan hukum para pihak yang melaksanakan hak dan kewajiban. Teori ini dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) *Will theorie* (teori kehendak) berpendapat bahwa pernyataan dapat diberlakukan atau dilaksanakan karena promisor menghendaki atau memilih untuk terikat pada pernyataannya. Menurut pandangan klasik, hukum kontrak memberikan ekspresi dan melindungi kehendak para

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Kedua*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 158.

²⁹ *Ibid.* hlm. 87

pihak. Kehendak adalah sesuatu yang layak dihormati. Teori ini difokuskan kepada kehendak dari para pihak.

- 2) *Reliance theories* (teori ketergantungan) merupakan teori yang menjelaskan kewajiban kontraktual para pihak sebagai upaya untuk melindungi ketergantungan dari promise (orang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut) pada pihak lainnya.

b. Standards based theories

Merupakan teori yang mengevaluasi dan menilai substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, apakah sesuai dengan standar penelitian. Standar utama untuk melakukan penelitian, yaitu pada efisiensi ekonomi dan keadilan substansif. Teori ini dibagi dua macam, yaitu:

- 1) *Efficiency theories* (teori efisiensi) dipandang sebagai upaya untuk memaksimalkan beberapa konsep antara kekayaan sosial atau kesejahteraan. Istilah efisiensi merujuk pada hubungan antara kemanfaatan dan biaya secara keseluruhan. Kata efisiensi sesuai dengan ukuran kue. Menurut pandangan ini, peraturan dan praktik hukum yang dinilai untuk melihat apakah mereka akan mengembangkan kontrak sesuai ukuran kue tersebut;
- 2) *Substantive fairness theories* (teori keadilan substantif) merupakan teori yang menganalisis dan mengkaji atau mengevaluasi standar nilai pada substansi kontrak secara objektif, apakah kontrak tersebut sudah adil atau tidak.

c. Process based theories

Difokuskan pada prosedur atau proses di dalam penyusunan dan substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, serta menilai apakah hak

dan kewajiban yang dibuat oleh para pihak telah sesuai dengan prosedur yang ada. Teori yang menganalisis tentang hal itu, adalah *the bargain theory of consideration* yang merupakan teori yang menganalisis tentang proses tawar-menawar dalam kaitannya dengan objek perjanjian (konsiderasi atau prestasi).

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.³⁰ Konseptual diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi sesuatu yang kongkrit, yang disebut dengan “defenisi operasional”.³¹ Pentingnya defenisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefenisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

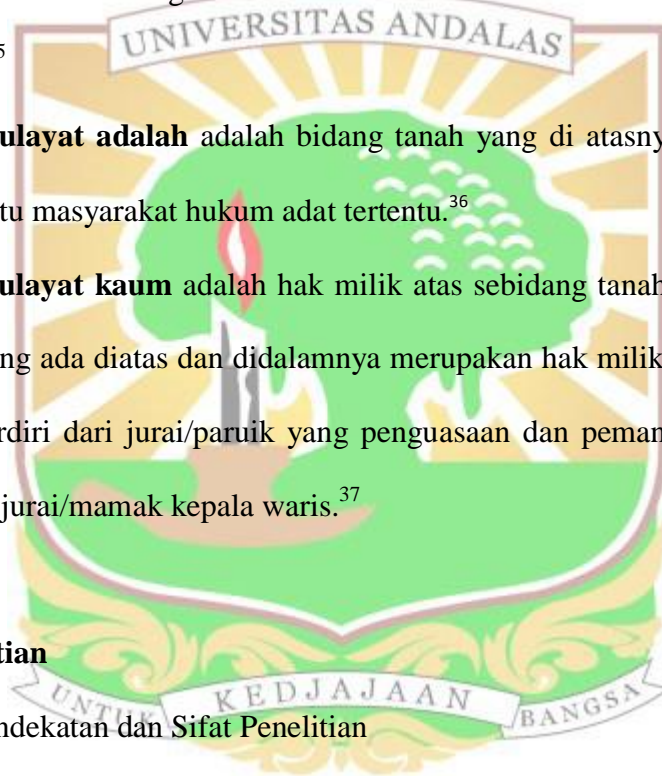
1. **Pendaftaran tanah** adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³²

³⁰ Komaruddin dan Yooke Tjumpamah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Penerbit Bumi Askara, Jakarta, hlm. 122

³¹ Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Harvarindo, Jakarta. hlm.59

³² Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. **Perjanjian** adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³³
3. **Jual beli** adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³⁴
4. **Pejabat Pembuat Akta Tanah**, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁵
5. **Tanah ulayat** adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.³⁶
6. **Tanah ulayat kaum** adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada diatas dan didalamnya merupakan hak milik semua anggota kaum yang terdiri dari jurai/paruik yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh mamak jurai/mamak kepala waris.³⁷



G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan dan Sifat Penelitian

Penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan pendekatan yuridis empiris. yang merumuskan masalah dengan melihat praktek hukum yang dilakukan oleh masyarakat kemudian mengaitkannya dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

³³ Pasal 1313 KUHPerdato

³⁴ Pasal 1457 KUHPerdato

³⁵ Pasal 1 butir 1, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

³⁶ Kurnia Warman, *supra* (lihat catatan kaki nomor 8), hlm 262

³⁷ Pasal 1 angka (10) Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 16 tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya

2. Lokasi penelitian

Penelitian ini akan dilakukan sampling terhadap nagari & kecamatan yang ada di Kabupaten Solok dan difokuskan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Solok selain tinjauan perpustakaan, literature ilmiah lainnya. Baik dari buku cetak, media massa maupun data online.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun jenis data dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data ini merupakan data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui penelitian lapangan (*field reseach*) dan berkaitan langsung dengan objek penelitian. Dalam hal ini data diperoleh melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Solok, Tokoh – Tokoh Adat, pihak notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta individu masyarakat.

b. Data Sekunder

Data ini merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library reseach*), yang bersumber dari bahan-bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan mempunyai kekuatan hukum bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu penulis dalam penelitian yang akan dilakukan, seperti:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

d) Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 16 tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya;

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan – bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti:

a) Hasil – hasil penelitian;

b) Teori – teori hukum dan pendapat sarjana;

c) Karya tulis dari kalangan hukum dan sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah :

a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan), yaitu data yang dikumpulkan dengan cara menelaah beberapa literatur serta bacaan–bacaan lain dan bahan – bahan hukum yang masih relevan serta berhubungan dengan objek penelitian ini

b. *Field Research* (Penelitian Lapangan), yaitu data yang dikumpulkan dengan mengadakan penelitian secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data yang akurat. Adapun cara tersebut dilakukan dengan cara:

1) Interview (Wawancara), yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung dengan para pihak dalam proses jual beli tanah ulayat.

2) Observasi (Pengamatan), yaitu dengan mengadakan pengamatan secara langsung terhadap objek yang diteliti.

3) Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mencatat dokumen – dokumen (arsip yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas).

5. Pengolahan dan Analisis Data

b. Pengolahan Data

Pengolahan data diperlukan dalam usaha merapikan hasil pengumpulan data, sehingga siap dianalisa. Pengolahan data yang penulis gunakan yaitu:

1) Editing

Tujuannya untuk membetulkan jawaban yang kurang jelas atau kelengkapan jawaban yang diperlukan.

2) Coding

Mengkategorikan data dengan cara pemberian kode atau simbol menurut kriteria yang diperlukan.

c. Analisa Data

Data di olah dan dianalisa secara kualitatif, dalam hal analisa dengan cara ini dilakukan karena data yang diperoleh tidak memerlukan pengukuran atau angka-angka. Dari analisa kualitatif tersebut diperoleh data yang bersifat deskriptif, yaitu berupa uraian –uraian yang berbentuk kalimat atau kata yang dipaparkan secara sistematis.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang di bagi dalam 4 (empat) bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka dalam bab ini memaparkan tentang pengertian tanah ulayat.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Menjelaskan dan menguraikan lebih lanjut hasil yang diperoleh dalam kegiatan penelitian, seperti apa saja faktor – faktor yang menyebabkan tanah ulayat dijual.

BAB IV : Analisis dan Pembahasan

Berisikan analisa tentang praktek jual beli tanah ulayat di Sumatera Barat memperoleh hak kepemilikan tanah ulayat yang dikuasai oleh Rajo Sampono di Nagari Ketaping, Kabupaten Padang Pariaman yang terdapat didalam hasil penelitian setelah itu dibahas, analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah.

BAB V : Penutup

Bab ke empat berisi tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan penelitian yang penulis peroleh di lapangan sehingga dapat digunakan dalam kehidupan di masyarakat maupun pemerintah di masa yang akan datang serta memberikan saran atau masukan yang dianggap perlu yang berkenaan dengan permasalahan yang ada.

