BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual beli tanah dalam hukum adat dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya.[1] Umumnya dilakukan dengan sebuah perjanjian diatas kertas (tertulis) dan terdapay kepala persekutuan dan saksi. Syarat sahnya proses jual beli tanah adat harus memnuhi 3 unsur diantaranya adalah rill, terang dan tunai.[2]

Eksistensi daripada hukum adat di Indonesia dijelaskan pada Pasal 18B Ayat (2) UUD 1945 bahwa Negara memberi pengakuan serta menghormati kesatuan daripada masyarakat hkuum adat maupun hak tradisionalnya apabila masih aktif serta sesuai dengan perkembangan masyarakat dan juga sesuai dengan prinsip Negara Indonesia sebagaimana perintah peraturan perundang-undangan.

Pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa hukum agraria yang berlaku terhadap bumi, air, dan ruang angkasa merupakan hukum adat dengan ketentuan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan negara (nasional) atas dasar persatuan bangsa, social Indonesia maupun peraturan

---

[1] Rinthus Manurung, *Legalitas Jual Beli Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat : Studi Pada Masyarakat Kecamatan Uluan Kabupaten Toba Samosir*, https://media.neliti.com/media/publications/13984-ID-legalitas-jual-beli-tanah-pertanian-berdasarkan-hukum-adat-studi-pada-masyarakat.pdf. hal. 1.

[2] 3Maria S. W. Sumarjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hal. 119.

perundang-undangan dan juga yang memiliki keterkaitan dengan hukum agama. Hukum adat merupakan hukum tidak tertulis yang memiliki fungsi terhadap masyarakat menilai baik dan buruk, salah atau benar, patut dan tidak patut, pantas dan tidak pantas perbuatan maupun peristiwa yang terjadi. Hukum adat memiliki kedudukan yang fundamental dan bagian daripada sosio antropologi dalam hidup bernegara atau berbangsa. Beberapa lembaga Negara baik dari legislative, eksekutif serta yudikatif diharapkan mampu melestarikan, menjaga, serta mengoptimalkan sebagai langkah progresif terhadap hukum adat yang berlaku di Indonesia..[3]

Masyarakat adat daerah Minangkabau mempunyai peraturan terkait dengan hukum perdata. Seperti, hal kewarisan, perkawinan hak ulayat dan sebagainya. Menurut Pasal I Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang dimaksud dengan hak ulayat maupun sejenis dengannya berasal dari masyarakat hukum adat merupakan kewenangan berdsarkan hukum adat yang berlaku dimiliki oleh masyarakat hukum adat secara khusus pada sebuah wilayah dkarenakan merupakan lingkungan hidup warga memanfaatkan sumber daya alam termasuk diantaranya adalah tanah, kelangsungan hidup yang hadir secara alami, batin karena merupakan

[3] Sujitpto Raharjo, 2005, *Masyarakat Hukum Adat : Inventarisasi dan Perlindungan Hak*, Komnas HAM , MK dan Departemen Dalam Negeri, hal. 52.

bagian warisan secara turun-temurun dan juga tidak terputus dengan wilayahnya.[4]

Menurut Hukum Adat Minangkabau merubah hak dari tanah ulayat atau yang disebut harta pusaka tinggi, tidak boleh diperjual belikan, sesuai dengan pameo masyarakat Minangkabau *"dijua ndak dimakan bali, digadai tak dimakan sando"* artinya dijual tak dimakan beli, digadai tak dimakan sando (sandera). Namun dalam situasi tertentu boleh digadaikan apabila dipenuhi salah satu unsur hak gadai yang empat, yaitu : maik tabujua tangah rumah (mayat terbujur tengah rumah), mambangkik batang tarandam/ naik gadang batagak gala (membangkit batang terendam/peresmian besar gelar adat), umah gadang katirisan (rumah gadang ketirisan), gadih gadang indak balaki (gadis sudah dewasa tidak punya suami).[5]

Sering kali sengketa mengenai jual beli tanah adat yang terjadi di wilayah Minangkabau, Kasus tanah adat sebagaimana dijelaskan pada Putusan Nomor 1826 K/Pdt/2014 bahwa objek perkara atau harta sengketa adalah Harta Pusaka Tinggi Kaum Penggugat dan perbuatan dari Mak Siri Dt. Tan Aceh dan Betty Asri yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas objek perkara dan menjual tanah sengketa/objek perkara kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat bersama kaumnya. Bahwa yang dapat dijadikan alasan mengalihkan Harta Pusaka Tinggi tapi tetap tidak untuk menjualnya

---

[4] Rika Lestari & Ulfia Hasanah, *Tinjauan Terhadap Eksistensi Hak Ulayat Di Minangkabau (Studi Kasus Di Kenagarian Sungai Antuan Kecamatan Mungka, Kabupaten Lima Puluh Kota, Sumatera Barat)*, JOM Fakultas Hukum Volume II Nomor 2 Oktober 2015, hal. 2-3.
[5] Azrial Yulfian, 2003, *Budaya Alam Minangkabau*, Padang: Angkasa Raya, hal. 43-44.

antara lain: a) Apabila Rumah Gadang Katirisan; b) Gadih Gadang Indak Balaki; c) Mambangkik Batang Tarandam; d) Mayik Tabujua Di Tangah Rumah.

Penggugat dalam gugatannya menyatakan andaikata memang benar Mak Siri Dt. Tan Aceh telah mengajukan Permohonan Sertipikat Hak Milik atas objek perkara kepada Tergugat III dan telah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I Betty Asri bahwa Penggugat tidak melihat adanya alasan Mak Siri Dt. Tan Aceh sebagaimana ketentuan di atas untuk mengalihkan objek perkara yang merupakan Harta Pusaka Tinggi Kaum kepada Tergugat I Betty Asri selain hanya dengan alasan bahwa harta tersebut sudah merupakan milik pribadi. Oleh karena itu jelas pengalihan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dan melanggar ketentuan Hukum Adat Minangkabau.

Bahwa objek perkara atau harta sengketa adalah Harta Pusaka Tinggi Kaum Penggugat dan perbuatan dari Mak Siri Dt. Tan Aceh dan Betty Asri yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat atas objek perkara dan menjual tanah sengketa/objek perkara kepada Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat bersama kaumnya; Bahwa yang dapat dijadikan alasan mengalihkan Harta Pusaka Tinggi tapi tetap tidak untuk menjualnya antara lain: a). Apabila Rumah Gadang Katirisan; b)Gadih Gadang Indak Balaki; c) Mambangkik Batang Tarandam; d) Mayik Tabujua Di Tangah Rumah.

Gugatan yang diajukan penggugat dalam hal ini Mamak Kepala Waris terhadap kaumnya jika menggunakan perspektif hukum positif khususnya KUHPeradata Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian maka dianggap tidak memenuhi 4 unsur yaitu mengenai kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, cakapnya para pihak terkait untuk membuat perikatan, objek perjanjian atau suatu hal tertentu, dan megenai suatu sebab yang halal.[6]

Definisi daripada jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu merupakan suatu perbuatan hukum para pihak menyerahkan tanah miliknya yang dijual kepda pembeli dengan jangka waktu selama-lamanya ketika pembeli membayar sejumlah harga (maupun sebagian) kepada penjual. Secara otomatis maka status kepemilikkan tanah berpindah kepada pembeli.[7]

Proses jual beli tanah dalam hukum adat dilaksanakan didepan kepala adat (desa). Kehadairan kepala adat dalam proses jual beli berfungsi sebagai penjamin mengenai tidak terjadi pelanggaran, pelaksanaan hukum jual beli dan juga sebagai saksi. Kehadiran kepala aat dalam jual beli juga untuk memberikan kepastian bahwa proses dan aturan yang digunakan dianggap terang serta masyarakat memberi pengakuan terhadap keabsahan jual belinya.[8]

---

[6] Subekti, 2003, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 330.
[7] Boedi Harsono, 1997, *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini, BPHN Kalsel dan FH*, Unilam: Bina Cipta, Oktober, hal. 167.
[8] Bachtiar Effendi, 1982, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, Bandung, hal. 30.

tinjauan secara langsung yang di lakukan okeh peneliti banyak kasus serupa seperti penjualan tanah ulayat yang tidak sesuai dengan hukum adat yang berlaku di dalam masyarakat adat tersebut, sperti halnya banyalk oknum yang menjual tanah ulayat tanpa adanya persetujuamn dari pihak kaum nya sendiri dan mengakibatkan persoalan antara si pembeli dan masyarakat kaum adat yang tanah nya telah di beli, dan si pembeli telah dianggap merampas tanah kaum tersebut

Berdarsarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan penelitian terhadap ketentuan dan proses jual beli tanah adat berdasarkan hukum adat Minangkabau dan hukum positif. Penulis melakukan penelitian dengan judul skripsi: Proses Jual Beli Tanah Adat Masyarakat Minangkabau Berdasarkan Perspektif Hukum Adat & Hukum Positif.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan analisis denga rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat Minangkabau & positif?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat minangkabau dan hukum positif?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan daripada penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Untuk mengetahui ketentuan jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat & positif.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat dan hukum positif.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang dilakukan peneliti yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

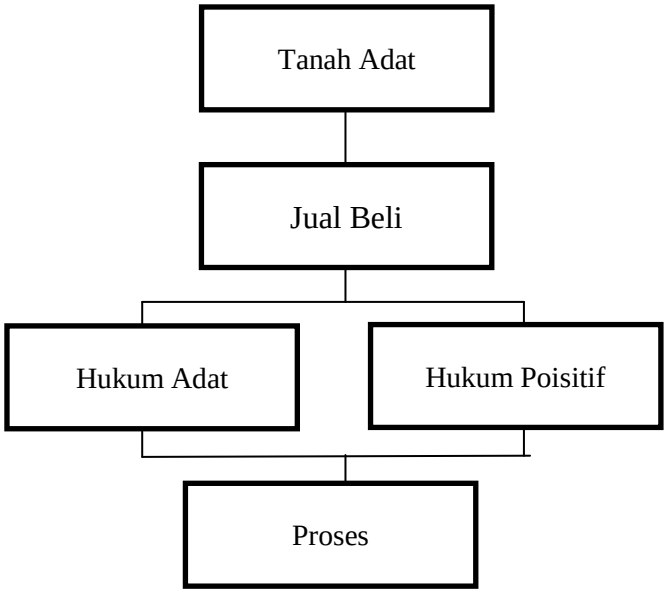
   Sebagai sumbangan pemikiran dan refrensi yang dapat menambah pengetahuan serta wawasan mahasiswa, khususnya mengenai proses jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan perspektif Hukum Adat & Hukum Positif.

2. Manfaat praktis

   memberikan sumbangan pemikiran dan pengetahuna yang luas bagi penjual dan pembeli serta diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak dalam memahami proses jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan perspektif Hukum Adat & Hukum Positif.

E. Kerangka Pikiran

Bagan 1.1
Kerangka Pikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Keterangan

Berdasarkan hkum adat jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dengan menyerahkan tanah kepada pembeli untuk selama-lamanya saat pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (demikian apabila separuh harga yang telah ditentukan. Jual beli berdasarkan hukum adat pada prosesnya dilaksanakan didepan ketua adat yang berfungsi sebagai saksi serta menjamin proses jual beli yang dilakukan sah.

Terdapat 2 (dua) jenis jual beli terhadap tanah adat yang diatur dalam hukum adat diantaranya yaitu:[9]

[9] Wiryono Projodikoro, 2000, *Hukum Antar Golongan Di Indonesia*, Bandung: Sumur, hal. 73.

a. Perbuatan hukum bersifat sepihak
   Hal ini berarti bahwa suatu kelompok yang menempati dan membuat rumah diatas tanah membuka tanah pertanian maupun mengubur. Hal ini hanya dilakukan dari satu pihak.
b. Perbuatan hukum bersifat dua pihak
   Peralihan hak maupun penyerahan hak dengan melakukan pembayaran secara kontan untuk menjual beli membutuhkan bantuan kepala persekutuan yang berfungsi sebagai penanggungjawab sah atau tidaknya proses jual beli yang dilakukan. Perbuatan tersebut dilakukan secara terang dan tunai.

Pasal 1457 KHUPerdata menjelaskan mengenai jual beli tanah yaitu sebagai berikut: “jual beli tanah merupakan persetujuan dimana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain melakukan pembayaran berdasarkan harga yang dijanjikan. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa jual beli merupakan perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdata diantaranya yaitu; adanya kecakapan, kecakapan membuat perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat sahnya perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu syarat subyektif dan obyektif. Apbila syarat subyektif tidak dipenuhi maka suatu perjanjian dapat dilakukan pembatalan melalui hakim. Apabil syarat obyektif tidak dipenuhi maka suatu perjanjian dianggap batal demi hukum atau dianggap bahwa perjanjian tidak pernah ada.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu secara doctrinal, hal ini didasarkan bahwa hukum dianggap sebagai norma tertulis dan diundangkan oleh lembaga ataupun pejabat yang memiliki wewenang. Hukum dinilai sebagai lembaga secara otonom selain lembaga lainnya dalam lingkungan masyarakat. Hal ini berarti bahwa analisis yang dilakukan dibatasi pada peraturan perundang-undangan berdasarkan objek yang akan diteliti. Penelitian doktrinal jugadisebut sebagai penelitian normative yang melakukan analisis inventaris peraturan perundang-undangan dan penemuan hukum secara *in concreto*.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti bersifat deskriptif yang berarti menjelaskan secara detail mengenai objek yang akan diteliti yaitu proses jual beli tanah adat Masyarakat Minangkabau berdasarkan perspektif hukum adat & hukum positif.

3. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari Putusan Pengadilan terkait dengan proses jual beli tanah adat Masyarakat Minangkabau berdasarkan perspektif hukum adat & hukum positif.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berasal dari data sekunder dengan tahapan mencari, melakukan inventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli serta data lainnya. Instrumen daripada pengumpulan data terdiri dari dokumentasi yang merupakan pengumpulan berupa format khusus dibuat sebagai fungsi menyimpan segala jenis data selama dilakukan penelitian.

5. Metode Analisa Data

Data yang telah terkumpul diolah dan dilakukan pembahasan menggunakan metode normative-kualitatif dengan logika deduktif yang merupakan pembahasan melalui penafsiran derta mendiskusikan data sesuai dengan ketentuan norma hukum, doktrin hukum maupun ilmu hukum yang ada.

Tahap awal pembahasan dengan cara inventarisasi pada peraturan perundang-undangan terkait dengan objek yang diteliti. Setiap data yang sudah dikumpulkan dilakukan identifikasi analitis-doktrinal menggunakan teori hukum murni dari Hans Kelsen. Tahap kedua yaitu melakukan pembahasan berupa diskusi [ada data sekunder dan primer terkait dengan objek yang diteliti beserta peraturan perundang-undangan dengan menemukan hukum *in concreto*.

G. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Kerangka Pikiran

F. Metode Penelitian

G. Sistematika Penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Syarat Sahnya Perjanjian
3. Wanprestasi
4. Akibat Wanprestasi
5. Perbuatan Melawan Hukum
6. Ganti Rugi

B. Tinjauan Jual Beli Tanah Adat

1. Pengertian Tanah dan Tanah Adat
2. Pengertian Jual Beli Tanah Adat dan Hukum Positif
3. Proses Jual Beli Tanah Adat dan Hukum Positif

C. Tinjauan Pertimbangan dan Putusan Hakim Pengadilan Agama

1. Pengertian Hakim
2. Dasar Pertimbangan Hakim

3. Dasar Putusan Hakim

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Jual Beli Tanah Adat Masyarakat Minangkabau Berdasarkan Hukum Adat & Positif.

B. Proses Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Adat Masyarakat Minangkabau Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Positif.

BAB IV: PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA