PROSES JUAL BELI TANAH ADAT MASYARAKAT MINANGKABAU BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM ADAT & HUKUM POSITIF
(Studi kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014)

Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

ADITYA BAYU IRAWAN

C 100 160 230

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

PROSES JUAL BELI TANAH ADAT MASYARAKAT MINANGKABAU BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM ADAT & HUKUM POSITIF

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

ADITYA BAYU IRAWAN

C 100 160 230

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

Darsono, SH.,M.HUM

NIK. 324

HALAMAN PENGESAHAN

PROSES JUAL BELI TANAH ADAT MASYARAKAT MINANGKABAU BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM ADAT & HUKUM POSITIF

OLEH

ADITYA BAYU IRAWAN

C100160230

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin 6 Juni 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Darsono, S.H.,M.HUM** (.....)
   (Ketua Dewan Penguji)
2. **Nuswardhani , S.H., M.S** (.....)
   (Anggota I Dewan Penguji)
3. **Fahmi Fairuzzaman, S.H., M.H., L.L.M** (.....)
   (Anggota II Dewan Penguji)

Dekan

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.
NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 06 Juni 2022

Penulis

ADITYA BAYU IRAWAN

C100160230

PROSES JUAL BELI TANAH ADAT MASYARAKAT MINANGKABAU BERDASARKAN PRESPEKTIF HUKUM ADAT & HUKUM POSITIF
(Studi kasus Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014)

Abstrak

Tujuan daripada penelitian ini diantaranya yaitu: a) Untuk mengetahui ketentuan jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat & positif; b) Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat dan hukum positif. 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. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu tanah ulayat diperbolehkan untuk berpindah kepemilikkannya dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan landasan hukum adat Minangkabau. Pengalihan tanah ulaya melalui gadai statusnya bersifat sementara berdasarkan kesepakatan para pihak terkait dan dapat dilakukan penebusan suatu waktu apabila diperlukan. Tanah ulayat di Minangkabau merupakan bagian daripada harta pusaka tinggi, hal ini berarti tidak dapat dilakukan jual beli sepenuhnya (mutlak) dikarenakan tanah ulayat dengan status gadai wajib ditebus kembali oleh pihak keluarga termasuk diantaranya pemberi maupun anggota kelaurga dengan status sebagai pemilik daripada tanah ulayat hingga statusnya semula menjadi kepada pemilik. Status kepemilikkannya berdasarkan anggota keluarga dan jika anggota keluarga menggunakan atau memanfaatkan tanah ulayat tersebut wajib memperoleh persetujuan dari keluarga. Anggota keluarga adalah pemilik tanah ulayat sehingga mamak kepala waris dapat memberikan izin terkait pemanfaatannya. Keberlakuan hokum adat Minangkabau dna hokum positif dapat dilihat daripada keterangan Pasal 5 UUPA menjelaskan: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Indonesia tidak menganut sistem preseden, putusan-putusan hakim khususnya Mahkamah Agung ikut berperan dalam pembentukan hukum nasional. Penyelesaian sengketa jual beli tanah adat dilakukan pada sistem hukum adat yang berlaku dan juga dapat melalui Pengadilan Agama sebagaimana kesepakatan para pihak

Kata Kunci: hukum adat, jual beli tanah ulayat, penyelesaian hukum

Abstract

The objectives of this research include: a) To find out the provisions of the sale and purchase of customary land of the Minangkabau community based on customary & positive law; b) To find out the process of dispute settlement of the sale and purchase of customary land of the Minangkabau community based on customary law and positive law. The research approach carried out by the

researcher is doctrinal, this is based on the fact that the law is considered a written norm and promulgated by institutions or officials who have the authority. The results obtained are that customary land is allowed to change ownership with the terms and conditions that apply on the basis of Minangkabau customary law. The transfer of customary land through pawning has a temporary status based on the agreement of the parties concerned and can be redeemed at any time if necessary. Customary land in Minangkabau is part of high inheritance, this means that buying and selling cannot be done completely (absolutely) because customary land with pawn status must be redeemed by the family including the giver and family members with the status of the owner of the customary land until its status back to the owner. Ownership status is based on family members and if family members use or utilize the ulayat land, they must obtain approval from the family. Family members are the owners of ulayat land so that the mamak of the head of the heirs can give permission regarding its use. The applicability of Minangkabau customary law and positive law can be seen from the statement of Article 5 of the LoGA which explains: "Agrarian law that applies to earth, water and space is customary law, as long as it does not conflict with national and state interests, which is based on national unity, with Indonesian socialism. as well as the regulations contained in this law and with other laws and regulations, everything by taking into account the elements that rely on religious law". Indonesia does not adhere to a precedent system, the decisions of judges, especially the Supreme Court, play a role in the formation of national law. Settlement of disputes over the sale and purchase of customary land is carried out in the applicable customary law system and can also be through the Religious Courts as agreed by the parties

Keywords: customary law, sale and purchase of communal land, legal settlement

1. PENDAHULUAN

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 (Manurung, 2019). 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 (Sumarjono, 2001).

Eksistensi daripada hokum 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 hokum agrarian yang berlaku terhadap bumi, air, dan ruang angkasa merupakan hokum adat dengan ketentuan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan negara (nasional) atas dasar persatuan bangsa, social Indonesia maupun peraturan perundang-undangan dan juga yang memiliki keterkaitan dengan hokum agama. Hukum adat merupakan hokum tidak tertulis yang memiliki fungsi terhadap masyarakat menilai baik dan buruk, salah atau benar, patut dan tidak patut, pantas dam 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 (Raharjo, 2005).

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 berdaarkan hkum adat yang berlaku dimiliki oleh masyarakat hukm 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 bagian warisan secara turun-temurun dan juga tidak terputus dengan wilayahnya (Lestari & Hasanah, 2015).

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) (Yulfian, 2003).

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 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 hokum 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 (Subekti, 2003).

Definisi daripada jual beli tanah berdasarkan hokum 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 (Harsono, 1997).

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 (Effendi, 1982).

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.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka penulis akan melakukan analisis denga rumusan masalah sebagai berikut: **a)** Bagaimana ketentuan jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat & positif? **; b)** Bagaimana proses penyelesaian sengketa jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat dan hukum positif?

2. METODE

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*. 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. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Ketentuan Jual Beli Tanah Adat Masyarakat Minangkabau Berdasarkan Hukum Adat & Positif

Tanah ulayat di Minangkabau merupakan bagian daripada harta pusaka tinggi, hal ini berarti tidak dapat dilakukan jual beli sepenuhnya (mutlak) dikarenakan tanah ulayat dengan status gadai wajib ditebus kembali oleh pihak keluarga termasuk diantaranya pemberi maupun anggota kelaurga dengan status sebagai pemilik daripada tanah ulayat hingga statusnya semula menjadi kepada pemilik.

Setiap anggota keluarga mempunyai ha katas tanah ulayat atau tanah peserta. Hak peserta merupakan hak member ataupun dapat ikut memanfaatkan tanah ulayat kepada anggota keluarganya. Setelah mendapatkan izin (persetujuan) mamak kepala waris akan mendapatkan hak utama. Hak utama merupakan hak yang diberikan wewenang membersihkan maupun menunjukkan kaum adat lainnya karena telah memanfaatkan tanah ulayat milik anggota keluarga. Jika pihak keluarga tidak menolak berarti dapat digunakan atas dasar hak pakai terhadap tanah milik keluarga. Pemanfaatan tanah berdasarkan beberapa ketentuan memberikan manfaat secara pribadi dan juga sosial (orang lain). Jika pemberi gadai tidak memanfaatkan tanah secara aktif hal ini berarti secara langsung status tanah kembali menjadi tanah ulaya dan pemberi gadai kehilangan hak milik daripada tanah tersebut.

Seorang anggota apabila memiliki sebidang tanah hak milik yang dapat diperjual belikan atau pengalihan kepemilikkan maka harus berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku secara khusus. Penjelasan tersebut dikarenakan tanah ulaya hanya dapat dilakukan oleh para pihak atau antar keluarga (kaum). Jika telah dilakukan pembelian maka status kepemilikkan berubah kepada anggota

keluarga yang membeli. Jika ditelaah secara keseluruhan maka sebenarnya tidak ada perbuatan jual beli karena hanya berpindah tangan dari keluarga terkait. Hukum adat menjelaskan jual beli yang dilarang yaitu apabila pihak pembeli bukan atau diluar anggota keluarga (tidak sekaum). Berdasarkan hal ini maka jika tetap dilakukan jual beli daripada orang selain pihak keluarga status kepemilikkannya tetap akan kembali kepada pemilik aslinya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti, maka dijelaskan bahwa tanah adat Minangkabau merupakan jenis tanah ada masa kini yaitu termasuk kategori tanah dari fatwa ahli waris berupa jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh Bukti terhadap suatu masalah (dalam hal ini masalah pewarisan) (Dewi, 2010).

Tanah adat Minangkabau merupakan tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang, serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, hak kepemilikan atas tanah adat dimaksud adalah tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi hanya berdasarkan pengakuan. Ciri-ciri tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya. Kemudian secara turun-temurun masih ada (Dewi, 2010).

Keberlakuan hokum adat Minangkabau dna hokum positif dapat dilihat daripada keterangan Pasal 5 UUPA menjelaskan: “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Pernyataan yang dimuat dalam Pasal 5 UUPA tersebut telah memberikan tempat dan pengakuan terhadap eksistensi hukum adat. Penyebutan hukum adat sebagai dasar hukum pembentukan hukum agraria nasional mengandung arti sebagai pengakuan terhadap hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia yang sebagian besar menguasai masyarakat hukumnya. Hal ini menjelaskan bahwa

keberlakukan hokum positif tidak menghapuskan ketentuan daripada hokum adat itu sendiri, kedua peraturan hokum tersebut saling melengkapi satu sama lainnya.

Tanah merupukan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atasa tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sabagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan "atas dasar hak mengusasi dari negara sebagaimana dimaksut dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum (Arba, 2015).

Beberapa ketentuan daripada hukum positif yang tidak menghapus status daripada hokum adat yaitu dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas. Kata Tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orangorang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Ketentuan jual beli yang diatur hukum adat minangkabau tidak bertentangan dengan hukum positif dapat dilihat didalam Pasal 3 UUPA mengenai hak ulayat, namun tidak dijelaskan pengertiannya secara jelas. Meskipun demikian Pasal ini menjadi payung bagi masyarakat hukum adat dengan diakuinya hak ulayat oleh Hukum Tanah Nasional. Sehingga Pasal 3 UUPA memberikan kepastian bahwa hak ulayat atau hak yang serupa itu menurut kenyataannya masih diakui eksistensi sehingga lebih lanjut hak ulayat itu harus diperhatikan dan dihormati. Demikian juga dalan penjelasan umum II angka 3 UUPA menegaskan tentang pengakuan hak ulayat dari kesatuan masyarakat hukum dan akan didudukkan hak ulayat tersebut pada tempat yang sewajarnya (Arba, 2015).

Berkaitan dengan syarat formal, berkaitan dengan tatacara jual beli tanah di Indonesia, yang maka harus melihat ke dalam aturan pertanahan di Indonesia. Aturan mengenai pertanahan di Indonesia dipayungi oleh UUPA. UUPA menyatakan bahwa jual beli dilakukan oleh/dihadapan PPAT. Namun syarat formal ini bukanlah syarat sah atau tidaknya jual beli. Hal ini karena dalam UUPA dinyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat.

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

Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa hukum adat berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Pada kasus terjadi perbenturan peraturan, antara hukum adat Minangkabau dengan pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997. Oleh karena itu berdasarkan pasal 5 UUPA tersebut, maka digunakanlah aturan hukum nasional, yang pada kasus ini dititikberatkan pada itikad baik pembeli. Sehingga pembeli yang beritikad baik, walau tanah yang sebenarnya tidak dapat diperjualbelikan, menjadi dilindungi sehingga jual beli dinyatakan sah dan kepemilikan tanah beralih kepada pembeli yang beritikad baik.

Tanah ulayat yang menjadi objek sengketa dijual untuk pertama kalinya kepada Tergugat 1, penjualan dilakukan oleh Mak Siri DT Tan Aceh pada tanggal 15 Juni 2002 di hadapan Camat Lubuk Sikarah Kota Solok dengan disaksikan oleh sekretaris Kecamatan Lubuk Sikarah dan Lurah Simpang Rumbio. Jual beli dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,00.- (Sepuluh Juta Rupiah). Jual beli dilakukan dengan bukti surat keterangan Mamak Kepala Waris tanggal 20 April 2001, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 20 April 2001, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Badan Pertanahan Kota Solok dan Peta Bidang Tanah yanggal 6 Juni 2002.

Dinilai dari syarat materiil, Mak Siri Dt Tan Aceh sebenarnya tidak berhak untuk menjual objek sengketa, dikarenakan ia bukanlah pemilik dari tanah tersebut, namanya yang tertulis dalam sertifikat adalah sebagai wakil dari seluruh

anggota kaumnya, sehingga ketika ingin menjual tanah ulayat tersebut maka harus dengan seizin dari seluruh anggota kaumnya. Tergugat 1 selaku pembeli pun tidak memiliki kapabilitas selaku pembeli objek sengketa dikarenakan status objek sengketa yang merupakan tanah ulayat. Tanah ulayat kepemilikannya tidak dapat berpindah kepada pihak yang tidak termasuk ke dalam kaum pemilik tanah ulayat tersebut.

Tergugat 1 yang tidak termasuk ke dalam kaum Dt Rajo Indo Bumi Pamuncak Sutan tentu saja tidak dapat membeli tanah tersebut. Sedangkan untuk objeknya sendiri, tanah tersebut pada saat di jual oleh Mak Siri Dt Tan Aceh, terdapat surat yang menyatakan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa. Sehingga seharusnya jual beli yang pertama ini adalah tidak sah dan batal demi hukum. Apabila dikaitkan dengan asas riil, terang dan tunai, maka jual beli yang dilakukan Mak Siri Dt Tan Aceh dan Tergugat 1 telah memenuhi bagian "terang" karena dilakukan dihadapan pihak yang berwenang, dalam hal ini PPAT yaitu Camat Lubuk Sikarah beserta dua saksi. Kemudian jual beli ini juga telah memenuhi bagian "tunai" karena telah dibayarkan uang sejumlah Rp. 10.000.000,00.- (Sepuluh Juta Rupiah), sebagaimana diperjanjikan para pihak, yang mana dengannya langsung terjadi perpindahan kepemilikan. Kemudian untuk unsur "konkret/riil" nya pun telah terpenuhi karena secara nyata telah terjadi perbuatan jual beli tersebut.

Berdasarkan syarat khusus yang telah disebutkan maka pensertifikatan tanah ulayat yang dilakukan oleh Mak Siri Dt Tan Aceh telah dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang ditetapkan pemerintah. Hal ini dikarenakan tidak dinyatakan adanya pembuatan ranji dari kaumnya yang mana ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam mensertifikatkan tanah ulayat. Berkaitan dengan apakah Mak Siri Dt Tan Aceh memiliki kapabilitas sebagai subjek yang berwenang mensertifikatkan tanah ulayat kaumnya, dapat dinyatakan bahwa ia berwenang, karena seluruh anggota kaumnya setuju dan pada saat pembuatan Sporadik terkait penguasaan tanah, Mamak Kepala Waris pada saat itu pun turut hadir. Selanjutnya yang menjadi masalah adalah ketika Mak Siri Dt Tan Aceh menjual tanah ulayat yang disertifikatkan, untuk itu sebelumnya perlu disinggung

mengenai bagaimana jual beli tanah di Indonesia. Jual beli tanah sebagaimana yang telah dijelaskan memiliki dua syarat, yakni syarat materiil dan syarat formal.

Pada kasus, jual beli antara Mak Siri Dt Tan Aceh dan Tergugat 1 dilakukan. Hal ini menyebabkan sejak saat itu Tergugat 1 lah yang memiliki tanah tersebut. Terbitlah sertifikat Hak Milik Nomor 1106/2002 atas nama Tergugat 1. Kemudian, Tergugat 1 menjual objek perkara yang telah bersertifikat tersebut kepada Tergugat 2 dengan harga Rp. 14.000.000,00.- (Empat Belas Juta Rupiah), yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Ahlan, S.H., dengan Akta Jual Beli Nomor 8/JB/LS/I/2004. Pada jual beli kedua, terkait syarat materiilnya, dikarenakan tanah yang bersangkutan telah berstatus hak milik, yang terdaftar atas nama Tergugat 1, maka Tergugat 1 berhak untuk menjual tanah miliknya tersebut, sebagaimana Tergugat 2 pun berhak membeli tanah tersebut, karena syarat untuk dapat membeli tanah berstatus hak milik adalah Warga Negara Indonesia. Sehingga syarat materiil jual beli terpenuhi dan jual beli yang kedua ini sah menurut hukum.

Menurut hukum adat, maka jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayarn harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang (Soekanto, 2013).

Di dalam kegiatan administrasi, sikap tindak hukum seperti jual lepas, gadai tanah, merupakan sikap tindak yang selalu harus dilakukan dihadapan penguasa masyarakat hukum, dan di dalam kebanyakan masyarakat hukum dibuat

surat akta dimana ditanda tangani oleh orang yang menyerahkan tanah itu, serta juga di tanda tangani oleh penguasa masyarakat hukum dimana tanah tadi terletak.

Pada jual beli yang kedua ini, syarat formalnya pun terpenuhi dengan dilakukannya jual beli di hadapan Notaris/PPAT, dengan mengikuti aturan mengenai jual beli yang ditetapkan Peraturan Perundang-Undangan. Kemudian dilihat dari asas konkret, terang dan tunai, ketiga unsur asas ini telah terpenuhi. "Konkret" karena masing-masing pihak berhak serta berwenang untuk melakukan perjanjian jual beli, pada sebidang tanah yang tertentu. Tergugat 1 telah memiliki kapabilitas, karena ia memiliki sertifikat atas nama dirinya sendiri. Pada unsur "terang" juga telah terpenuhi karena dilakukan di hadapan PPAT yang ditugaskan UUPA untuk membuat akta Autentik berkaitan dengan tanah. Kemudian untuk unsur "tunai" pun telah terpenuhi dengan dibayarkannya uang sejumlah Rp. 14.000.000,00.- (Empat Belas Juta Rupiah) yang disepakati para pihak. Dengan terpenuhinya unsur ini maka jual beli telah sah dilakukan, yang mengakibatkan kepemilikan atas objek sengketa berpindah dari Tergugat 1 kepada Tergugat 2.

Bukti kepemilikan tanah yang diatur oleh undang-undang adalah sertifikat. Sertifikat adalah bukti yang kuat, bukan mutlak. Alat bukti yang kuat diartikan sebagai alat bukti yang dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini menyebabkan walau seseorang telah memiliki sertifikat atas sebidang tanah, apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan bahwa sertifikat tersebut salah maka sertifikat dapat dibatalkan. pihak yang dapat membuktikan bahwa ialah pemilik dari tanah sebenarnya yang disertifikatkan atas nama orang lain, dapat memperoleh kembali tanah tersebut, dan sertifikat yang telah terbit tersebut dibatalkan. Hal ini dilakukan untuk melindungi pihak-pihak yang sebenarnya adalah pemilik tanah yang sebenarnya..

Putusan ini dikuatkan di Pengadilan Tinggi Padang dalam upaya Banding yang dilakukan Penggugat, serta dalam putusan kasasi Mahkamah Agung menyatakan bahwa pembelian yang dilakukan oleh tergugat 2 dan Tergugat 1 adalah sah karena dilakukan dihadapan PPAT, yang mana objek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Tergugat 1. Selanjutnya Mahkamah Agung berpendapat bahwa proses pensertifikatan atas nama Tergugat 1 sudah sesuai dengan hukum. Penulis berpendapat bahwa baik tergugat 1 maupun tergugat 2

adalah pembeli yang beritikad baik. Hal ini dikarenakan pada saat jual beli pertama antara Mak Siri Dt Tan Aceh dan Tergugat 1 dilakukan, tidak ada unsur yang membuat Tergugat 1 menduga atau patut menduga bahwa Mak Siri Dt Tan Aceh bukan pemilik satu-satunya dari objek sengketa. Karena dalam sertifikat nama Mak Siri Dt Tan Aceh lah yang tertera. Kemudian Unsur Riil/Konkret tunai terpenuhi, ditambah unsur terang yang jelas-jelas terpenuhi karena jual beli dilakukan di hadapan PPAT, yakni camat Lubuk Sikarah dan dua orang saksi, sehingga harus dilindungi oleh undang-undang.

4. PENUTUP

4.1 Ketentuan Jual Beli Tanah Adat Masyarakat Minangkabau Berdasarkan Hukum Adat & Positif

Hasil penelitian mengenai ketentuan jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hkum adat dan positif yaitu pada wilayah Sumatera Barat yang mana terdiri dari penduduk asli Minangkabau memiliki budaya tersendiri yang terikat denagn hukum atau aturan adat termasuk diantaranya adalah tata tertib. Substansi daripada aturan adat yaitu mengenai kehidupan sehari-hari masyarakatnya. Konsep daripada gadai berdasarkan hukum adat yaitu perbuatan menjual ha katas tanah dengan status sementara. Ketntuan ini berarti bahwa pihak penerima gadai menjadi pemilik dari tanah ulayat tersebut dan pemberi gadai hak kepemilikkannya hilang berdasarkan waktu yang disepakati. Perpindahan (perubahan) tanah ulayat harus memenuhi beberapa ketentuan diantaranya adalah sebagai berikut: a) maik tabujua ditangah rumah; b) gadih gadang indak balaki; c) rumah gadang katirisan; d) batagak panghuku/mambangkik nan tarandan. Tanah ulayat tidak dapat berubah status kepemilikkannya selain daripada ketentuan yang telah disebutkan. Beberapa penjelasan ketentuan mengenai perubahan tanah ulayat berdasarkan keadaannya yaitu: a) Maik tabujua ditangah rumah; b) Gadih gadang indak balaki; c) Rumah gadang katirisan; d) Batagak panghulu/mambangkik nan tarandak. Ketentuan jual beli yang diatur hukum adat minangkabau tidak bertentangan dengan hukum positif dapat dilihat didalam Pasal 3 UUPA mengenai hak ulayat, namun tidak dijelaskan pengertiannya secara jelas. Dalam hukum adat, jual beli tanah menggunakan asas riil (dalam kasus disebut juga konkret), terang

dan tunai. “Konkret” berarti telah ada tindakan nyata dari para pihak, terkait objek maka objek yang mau diperjualbelikan secara nyata ada, Sedangkan pada bagian “terang” berarti jual beli diketahui oleh orang-orang dilakukan di hadapan ketua adat atau orang yang memiliki jabatan dalam adatnya. Terakhir untuk tunai maka pembayaran akan peralihan tanah tersebut dilakukan bersama-sama atau serentak. Sehingga jual beli yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tetaplah sah, namun untuk kepentingan pembuktian dan pendaftaran perpindahan hak atas tanah, maka diwajibkan dibuatkan akta oleh PPAT.

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

Hasil penelitian yang dilakukan peneliti terkait dengan proses penyelesaian sengketa jual beli tanah adat masyarakat Minangkabau berdasarkan hukum adat dan hukum positif diperoleh hasil Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997. Oleh karena itu berdasarkan pasal 5 UUPA tersebut, maka digunakanlah aturan hukum nasional, yang pada kasus ini dititikberatkan pada itikad baik pembeli. Sehingga pembeli yang beritikad baik, walau tanah yang sebenarnya tidak dapat diperjualbelikan, menjadi dilindungi sehingga jual beli dinyatakan sah dan kepemilikan tanah beralih kepada pembeli yang beritikad baik. Menurut hukum adat, maka jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti, bahwa pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan keluar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah. Pada jual beli yang kedua ini, syarat formalnya pun terpenuhi dengan dilakukannya jual beli di hadapan Notaris/PPAT, dengan mengikuti aturan mengenai jual beli yang ditetapkan Peraturan Perundang-Undangan. Kemudian dilihat dari asas konkret, terang dan tunai, ketiga unsur asas ini telah terpenuhi. “Konkret” karena masing-masing pihak berhak serta berwenang untuk melakukan perjanjian jual beli, pada sebidang tanah yang tertentu. Tergugat 1 telah memiliki kapabilitas, karena ia memiliki sertifikat atas nama dirinya sendiri. Pada unsur

“terang” juga telah terpenuhi karena dilakukan di hadapan PPAT yang ditugaskan UUPA untuk membuat akta Autentik berkaitan dengan tanah.

4.3 Saran

Pada kasus ini saya menemui problem pada hukum adat yang berlaku di dalam masyarakat adat Minangkabau yaitu penjualan tanah ulayat yang sebenarnya tidak di perbolehkan di jual belikan oleh kaum adat jika tidak terjadi keadaan yang memaksa , yang telah di atur dalam hukum adat itu sendiri, tetapi dengan berbagai cara tanah ulayat tersebut bisa terjual dan walaupun hal itu sangat menyalahi hukum adat yang berlaku di masyarkat, di harapkan para pihak kepala suku maupun pihak eksekutif dan legislatif membuat peraturan khusus mengenai eksistensi hukum adat sehigga baik materil dan formilnya tidak menggunakan aturan hukum yang sifatnya umum sehingga tida terjadi tumpang tindih aturan mengenai hukum adat

Di harapkan proses penyelesaian sengketa terkait tanah ulayat menempuh jalur kekeluargaan guna meminimalisir biaya yang akan di keluarkan, jika masih memaksa menggunakan jalur ligitasi penyelesaian akan sangat memakan waktu dan biaya yang banyak, selain itru jika masih memakai jalur ligitasi akan terjadi tumpang tindih hukum antara hukum adat yang berlaku di masyarakat adat dengan hukum positif yang berada di Indonesia

DAFTAR PUSTAKA

Effendi, Bachtiar. (1982). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, Bandung

Harsono, Boedi. (1997). *Simposium undang-undang pokok agraria dan kedudukan tanah-tanah adat dewasa ini, BPHN Kalsel dan FH*, Unilam: Bina Cipta, Oktober.

Lestari, Rika & Hasanah, Ulfia. (2015) *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

Manurung, Rinthus. (2019). *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.

Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Raharjo, Sujitpto. (2005). *Masyarakat Hukum Adat : Inventarisasi dan Perlindungan Hak*, Komnas HAM , MK dan Departemen Dalam Negeri

Suamrjono, Maria S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas

Subekti. (2003). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Yulfian, Azrial. (2003). *Budaya Alam Minangkabau*, Padang: Angkasa Raya.