

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH PUSAKO TINGGI
(STUDI DI KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG)**

SKRIPSI

*Diajukan guna memenuhi sebahagian persyaratan
untuk memperoleh gelar sarjana hukum*

Oleh

ALITA ROSDIANTI, S.Kom

BP : 03 940 247

**PROGRAM KEKHUSUSAN:
HUKUM PERDATA EKONOMI (PK II)**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
PROGRAM EKSTENSI
PADANG**

No.Reg : 13/PK II/II/2007



PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH PUSAKO TINGGI (STUDI DI KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG)

**Nama : Alita Rosdianti, S.Kom, No BP 03 940 247, Fakultas Hukum
Program Ekstensi Universitas Andalas Padang, Halaman 64, Tahun 2007**

ABSTRAK

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan. UUPA tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan jual beli namun demikian jual beli tanah harus diartikan sebagai suatu 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. Masyarakat Minang tidak mengenal kata jual untuk pusako tinggi namun dalam kenyataannya pusako tinggi itu tetap diperjual belikan dengan alasan-alasan tertentu. Dalam penjualan pusako tinggi ini dilalui dengan birokrasi yang panjang mulai dari musyawarah mufakat dalam kaum tersebut untuk membuat surat pernyataan kaum yang ditandatangani oleh seluruh anggota kaum sampai pembuatan akta jual beli di PPAT.

Berkaitan hal tersebut, adapun ruang lingkup permasalahan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah bagaimana pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi di kecamatan Koto Tangah dan kendala-kendala apa yang ditemui dalam pelaksanaan jual beli tersebut.

Penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dan untuk mendapatkan data yang sesuai dengan pelaksanaan tersebut diatas penulis menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder, sedangkan alat pengumpul data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Setelah data primer dan data sekunder diperoleh selanjutnya adalah menganalisa, metode analisa yang dipakai adalah metode kualitatif.

Sebagai akhir dari penulisan ini maka ditariklah suatu kesimpulan bahwa pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi di kecamatan Koto Tangah pada prinsipnya didasarkan atas kesepakatan kaum yang bersangkutan. Selain melakukan jual beli dihadapan PPAT masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli dibawah tangan. Dalam pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi juga ditemui kendala-kendala antara lain apabila ada seorang anggota kaum yang tidak menyetujui jual beli tersebut maka pelaksanaan jual beli tidak dapat dilakukan. Tidak jarang juga dalam pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi ini menimbulkan sengketa atau perselisihan diantara anggota kaum

BAB I

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH PUSAKO TINGGI
(STUDI DI KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG)

1.1. Latar Belakang

Hubungan manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan tempat ia dimakamkan, tempat arwah leluhurnya. Maka selalu ada pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah.

Di Sumatera Barat (Minangkabau) sebagian tanah yang ada merupakan tanah adat. Tanah pada pengurusannya haruslah berfungsi sosial dan mempunyai asas kekeluargaan. Tanah Adat dipergunakan untuk kepentingan kaumnya. Tanah adat dahulunya diperoleh dengan cara penunjukan dari nenek moyang karena telah lamanya mereka menikmati dan mengolah tanah tersebut atau diperoleh dari pemberian karena sesuatu yang telah dilakukan. Ini semuanya diperoleh tanpa surat menyurat atau secara tertulis, hanya dengan mengetahui batas-batas secara alami dengan tanah milik orang lain. Kepastian hak atas tanah adat yang berlaku secara turun-temurun berpegang pada ranji (silsilah keturunan) suatu kaum. Ranji akan disampaikan oleh mamak kepada kemenakan yang dianggap berperan sebagai pimpinan suatu kaum.

Pada tanggal 24 September 1960, telah diundangkan dan mulai berlaku "Undang-undang No.5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria" dimuat dalam Lembaran Negara No.104 tahun 1960 yang selanjutnya disingkat menjadi Undang-undang Pokok Agraria (U.U.P.A). Undang-undang yang sangat penting ini telah merombak hukum agraria yang lama dengan meletakkan dasar-dasar Hukum Agraria Nasional. UUPA ini membuat ketentuan-ketentuan baru secara pokok-pokok dan sekaligus mencabut beberapa peraturan perundangan yang tidak sesuai dengan jiwa cita-cita bangsa Indonesia di alam kemerdekaan. Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah "dualisme" dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) dibidang Hukum Agraria di negara kita.

Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Dengan demikian UUPA telah meletakkan dasar pokok perundang-undangan agraria nasional yang baru yakni bahwa hukum adat adalah hukum yang berlaku untuk hak-hak atas tanah sepanjang hukum adat tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, ketentuan-ketentuan dalam UUPA, peraturan-peraturan lainnya di bidang agraria dengan unsur-unsur hukum agama.

Menurut Pasal 19 UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah adat harus didaftarkan untuk mendapat kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki, sehingga pemiliknya merasa aman memiliki tanah tersebut dengan diberikannya sertifikat tanah. Menurut sistem negatif yang dianut UUPA segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan Negeri. Undang-undang Pokok Agraria kemudian menjabarkan lebih lanjut tentang sistem negatif ini sebagaimana tercermin dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C yang telah menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertifikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat)¹

Dalam hukum adat, pemindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu uang pembayaran harga tanah diserahkan pembeli kepada penjual. Kendatipun demikian zegel tanah menurut hukum adalah bernilai hukum sebagai surat bukti pemilikan atas

¹ Bachtiar Effendie, SH, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, Hal 77

tanah adat itu didaftarkan haknya guna memperoleh sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Dengan terbitnya sertipikat tanah atas tanah-tanah milik adat, disamping membawa kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah-tanah milik adat (merubah statusnya menjadi hak milik dalam UUPA), juga demi kelancaran lalu lintas hukum dan derap maju pembangunan dewasa ini, dimana setiap orang menghendaki kepastian tentang segala soal.

Misalnya saja dalam hal jual beli tanah dengan status milik adat, disini tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris dan Camat) tidaklah akan membuat akta Tanahnya apabila tanah tersebut belum dibukukan (seperti diketahui tanah-tanah dengan status hak milik adat belumlah ada sertifikat tanahnya). Setelah dibukukan/didaftarkan haknya yang kemudian diterbitkan sertifikat tanahnya, maka barulah Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Tanah dan selanjutnya dilakukan balik nama di Kantor Agraria setempat. Selama tanah-tanah adat itu belum di daftarkan haknya maka selama itu pula terjadi kurang lancar lalu lintas hukum jual beli tanah.

Dalam masyarakat Minangkabau, pada dasarnya ketentuan hak atas tanah ditegaskan dalam fatwa adat yang menyebut : "*sawah nan bapiriang, parak nan babintalak rumputik nan sabatang alah bapunya*" maksudnya sawah yang digarap itu sudah ditentukan piringnya dan setiap piring dibatasi dengan pematang sedangkan parak sudah ditentukan bintalaknya (batasnya) seperti dengan batu, kayu dan lain-lain. Hal ini menandakan bahwa hak atas tanah ditentukan oleh alam yang bersifat

BAB III

IIASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Deskripsi lokasi penelitian

Kecamatan Koto Tengah terletak 0° - 58° Lintang Selatan dan 21° - 11° Bujur Timur. Kecamatan ini pada bagian Utara berbatasan dengan Kabupaten Padang Pariaman, pada bagian Selatan dengan Kecamatan Padang Utara dan Kecamatan Nanggalo, pada bagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Solok dan di bagian Barat berbatasan dengan Samudera Indonesia. Luas daerahnya 232,25 Km. Daerah Kecamatan Koto Tengah ini terdiri atas dataran rendah dan dataran tinggi dengan ketinggian antara 2 M – 25 M diatas permukaan laut yang mempunyai iklim tropis. Kecamatan Koto Tengah mempunyai tiga buah sungai yaitu Sungai Batang Lagan, Sungai Batang Kandih dan Sungai Batang Tarung

Penduduk di Kecamatan Koto Tengah pada tahun 2006 berjumlah 135.196 Jiwa. Dikecamatan Koto Tengah terdiri atas 469 Rukun Tetangga, 117 Rukun Warga. Kecamatan Koto Tengah membawahi 13 Kelurahan sebagai berikut :

1. Kelurahan Balai Gadang.
2. Kelurahan Lubuk Minturun
3. Kelurahan Air Pacah
4. Kelurahan Dadok Tunggul Hitam
5. Kelurahan Koto Panjang Ikuu Koto

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian mengenai pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi yang dilakukan masyarakat Koto Tangah dilakukan dengan 3 cara :
 - a. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Camat Koto Tangah sebagai PPAT.
 - b. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT yang sekaligus Notaris yang daerah kerjanya meliputi wilayah kota Padang.
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan.

Pelaksanaan jual beli tanah pusako tinggi pada dasarnya dapat dilakukan apabila seluruh **anggota kaum sepakat** atau menyetujui jual beli tersebut. Jika ada salah seorang anggota kaum tidak menyetujui maka jual beli tanah pusako tidak dapat dilakukan.

2. Kendala-kendala yang timbul sehubungan dengan jual beli tanah pusako tinggi dan upaya penyelesaiannya adalah :
 - a. Sulitnya memperoleh kata sepakat dalam kaum tersebut merupakan salah satu faktor penyebab kenapa dalam kaum terjadi sengketa dalam penjual

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdurrahman SH.MH, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Akademika Pressindo, 1994, Jakarta.
- Amir M.S, *Adat Minangkabau Pola dan Tujuan Hidup Orang Minang*, PT. Mutiara Sumber Widya, 2003, Jakarta.
- Bachtiar Effendi SH, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, 1993, Bandung.
- Effendi Perangin SH, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.
- Effendi Perangin SH, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta
- Harianto T, *Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, 1981, Jakarta.
- I Gede A B Wiranata SH, *Hukum Adat Indonesia Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Departemen Pendidikan Nasional, 2003, Jakarta.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, 2004, Jakarta.
- Muhammad Bushar, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, 1983, Jakarta Pusat.
- Soetomo SH, *Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, 1981, Malang.
- Subekti, Prof. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, 1992, Jakarta.