

3-30-2020

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DI KOTA SOLOK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1826 K/PDT/2014)

Yadzka Nafis  
nafisydzk@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Nafis, Yadzka (2020) "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DI KOTA SOLOK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1826 K/PDT/2014)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 18.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/18>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DI KOTA SOLOK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1826 K/PDT/2014)

### Cover Page Footnote

1 Suriyaman Mustari Pide, Hukum Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang, Cetakan Keempat, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 1 2 Ibid., hlm 2 3 Ibid., 4 Ibid., hlm 11 5 Ibid., hlm 16 6 Aliansi Masyarakat Adat Nusantara, "Gerakan Sosial Untuk Berdaulat, Mandiri dan Bermartabat " <http://www.dpr.go.id/doksetjen/dokumen/minangwan-Seminar-RUU-Masyarakat-Adat-Pengakuan-dan-Perlindungan-Negara-pada-Masyarakat-Adat-1493887171.pdf> diakses 29 September 2019. 7 H Idrus Hakimy Dt. Rajo Penghulu, Pokok Pokok Pengetahuan Adat Alam Minangkabau (Bandung: CV Remadja Karya, 1984) hlm 14 8 Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini (Jakarta: Penerbit Binacipta, 1978), hlm 210-211 9 Ibid, hlm 213 10 A. Ridwan Halim. Hukum Agraria Dalam Tanya Jawan, Cetakan kedua, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm 27

# **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH DI KOTA SOLOK (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1826 K/PDT/2014)**

**Yadzka Nafis, Afdol, Widodo Suryandono**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji mengenai jual beli terhadap sebidang tanah yang ternyata diketahui belakangan bahwa tanah tersebut berstatus tanah ulayat kaum yang terjadi dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014. Mak Siri Dt Tan Aceh, dahulu menempati sebidang tanah, yang mana merupakan tanah ulayat kaumnya. Kemudian ia mensertifikatkan tanah tersebut atas nama dirinya. Setelah bersertifikat atas nama dirinya, ia menjual tanah tersebut kepada Tergugat 1 untuk kemudian Tergugat 1 menjual tanah tersebut kepada Tergugat 2. Permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini adalah tanah ulayat yang dimiliki secara kolektif seharusnya tidak dapat dijual, apabila terjadi jual beli maka tanah ulayat harus dikembalikan kepada masyarakat adat yang bersangkutan. Namun pada kasus, tanah tidak dikembalikan kepada masyarakat hukum adat selaku pemilik tanah namun tetap menjadi milik Tergugat 2. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi hal-hal apa saja yang dapat menyebabkan tanah ulayat di Kota Solok dapat dialihkan serta perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan analisis Kualitatif dan tipe penelitian deskriptif analitis dengan menggunakan data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa tanah ulayat di Minangkabau tidak dapat dialihkan begitu saja kepada sembarang orang, tanah ulayat dapat di jual-gadai kepada orang di luar kaum, karena dapat di tebus lagi di masa mendatang, dengan persetujuan seluruh anggota kaum, serta syarat yang ditetapkan adat terpenuhi. Lebih lanjut bahwa pembeli beritikad baik, harus dilindungi undang-undang, sehingga dalam kasus kaum pemilik tanah yang diwakili mamak kepala warisnya harus membuktikan bahwa Tergugat 2, pihak memiliki tanah saat ini, berdasarkan sertifikat yang telah terbit atas namanya selama kurang lebih 8 tahun, beritikad tidak baik. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat 2 beritikad tidak baik pada saat jual beli dilakukan, serta hakim berpendapat dalam putusan tersebut bahwa Tergugat 2 beritikad baik, sehingga kepentingannya dilindungi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/2014 menolak gugatan penggugat dan menyatakan bahwa pengadilan tidak salah menerapkan aturan, sehingga kaum tersebut kehilangan sebagian tanah ulayatnya yang kini menjadi milik Tergugat 2.

**Kata Kunci:** Tanah Ulayat, Itikad Baik

## **1. PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara yang terdiri dari berbagai suku dan budaya, yang masing-masing terbagi akan kelompok-kelompok masyarakat. Sebelum adanya hukum nasional Indonesia, Masing-masing masyarakat ini hidup dan mengikuti aturan-aturan yang telah ada sejak jaman nenek moyang mereka. Aturan atau kebiasaan ini di kenal dengan istilah hukum adat. Hukum adat yang merupakan terjemahan dari Adat Recht pertama kali diperkenalkan oleh C. Snouck Hurgronje. Pada bukunya yang berjudul *De Atjehers*, hukum adat atau *adat recht* digunakan sebagai nama dari sebuah sistem yang secara sosial mengontrol hidup masyarakat Indonesia. Istilah hukum adat atau *adat recht* ini kemudian dikembangkan oleh Van Vollenhoven. Menurut van Vollenhoven *adat recht* adalah istilah yang digunakan untuk

suatu sistem hukum orisinal yang dibuat berdasarkan pandangan hidup masyarakat yang tinggal di penjuru nusantara. Dengan demikian, penamaan hukum adat tidaklah berasal dari Indonesia sendiri.<sup>1</sup>

Hukum adat menurut Ter Haar adalah setiap aturan yang ditetapkan, di mana penetapannya di dalam keputusan-keputusan dilakukan dengan wibawa dan dilaksanakan dengan penerapan begitu saja. Hal ini berarti tanpa adanya keseluruhan peraturan yang dalam kelahirannya dinyatakan mengikat sama sekali. Hal ini disampaikannya dalam Dies Natalis *Rechthogeschool*, di Batavia pada tahun 1937, termuat dalam pidatonya yang berjudul *Het Adat Recht van Nederlandsch Indie in Wetenschap, practijk en onderwijs*. Definisi ini kemudian di kenal dengan istilah *Beslissingenleer*.<sup>2</sup>

Menurut Ter Haar hukum adat dilaksanakan dengan tidak mengindahkan peraturan tertulis. Aturan bersumber dari keputusan yang dikeluarkan oleh fungsionaris hukum, di mana keputusan tersebut dianggap memiliki “wibawa” (*macht*) serta pengaruh (*invloed*), yang dilaksanakan secara langsung tanpa ada yang berani melawan. Sehingga menjadi masuk akal bilamana tidak ditemukan kitab tertulis tentangnya. Hukum adat hanya dapat dilihat dari keputusan fungsionaris hukum seperti hakim, kepala adat, wali tanah dan sebagainya. Masalah yang diselesaikan mulai dari sengketa hingga masalah kemasyarakatan yang diselesaikan berdasarkan nilai-nilai kearifan sesuai dengan rohani dan pandangan hidup anggota-anggota persekutuan yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Persekutuan-persekutuan yang menganut hukum adat biasa dinamakan masyarakat hukum adat. F. D. Holleman menyatakan di dalam bukunya *De Commune Trek in het Indonesischeven* menyatakan bahwa terdapat empat sifat umum dari masyarakat adat, yakni:<sup>4</sup>

1. Magis Religius (Magisch-Religieus);

Pada dasarnya hukum adat berkaitan erat dengan hal-hal magis dan spiritual. Sifat ini muncul berdasarkan keyakinan masyarakat tentang terdapat hal yang bersifat sakral, bahwa terdapat hal-hal diluar logika manusia, animistis dan alam gaib. Kemudian pendapat lain menyatakan bahwa tidak ada pemisahan antara dunia lahir dan dunia gaib, sehingga harus ada keseimbangan diantaranya. Setelah masuknya agama, wujud dari religiusitas masyarakat ada pada percaya terhadap Tuhan. Akibatnya setiap perbuatan akan mendapat balasan.

2. Komunal (Commuun);

Masyarakat hukum adat berpendapat bahwa setiap orang adalah bagian tidak terpisahkan dari kelompoknya. Hal ini menyebabkan kepentingan pribadi seseorang akan bergantung pada kepentingan masyarakatnya. perwujudan dari sifat komunal dapat dilihat dari terdapat Lembaga-lembaga adat, yang di dalamnya digunakan untuk kepentingan bersama dengan musyawarah mufakat.

3. Konkret (Concrete);

Pada sifat konkret, masyarakat hukum adat dalam melakukan perbuatan hukum haruslah dilakukans ecara nyata. Hubungan hukum tidak terjadi bila dilakukan secara diam-diam atau secara implisit. Istilah lain dari konkret adalah Riil.

4. Kontan (Contan);

Kontan berarti serta merta, hal ini biasanya terjadi dalam pemenuhan prestasi. Hal ini berarti apabila suatu tindakan nyata telah dilakukan maka tindakan tersebut akan menyelesaikan tindakan hukum serentak dengan waktunya. Hal ini juga dikenal dengan istilah tunai.

---

<sup>1</sup> Suriyaman Mustari Pide, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang*, Cetakan Keempat, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm 1

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm 2

<sup>3</sup> *Ibid.*,

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm 11

Selain keempat sifat umum di atas, Van Dijk menyatakan bahwa hukum adat memiliki 3 ciri, yang mana ciri tersebut adalah:<sup>5</sup>

1. Hukum adat memiliki sifat tradisional;  
Hal ini bermakna bahwa hukum adat bersumber dari nenek moyang yang diagungkan. Sehingga terdapat ahli yang menyatakan bahwa hukum adat merupakan bagian dari kebudayaan Indonesia.
2. Hukum Adat dapat Berubah;  
M. M. Djodjodigono menyatakan bahwa hukum adat memiliki daya bertahan dan daya berubah. Dikarenakan hukum adat bersifat tidak tertulis, maka hukum adat hidup dan berkembang bersama masyarakatnya (dinamis) ini adalah daya berubah dari hukum adat. Kemudian pada daya bertahan, terdapat bagian-bagian khusus dari hukum adat yang tidak berubah (plastis) yang diwariskan dari tradisi leluhur.
3. Kesanggupan hukum adat untuk menyesuaikan diri;  
Hukum adat yang sifatnya terbuka, dapat menerima sistem hukum lain bilamana masyarakatnya menganggap sistem hukum yang baru ini patut dan sesuai dengan nilai-nilai masyarakatnya, sehingga hukum adat dapat menyesuaikan diri dengan kebutuhan masyarakatnya.

Setelah Indonesia merdeka pun masyarakat hukum adat tetap ada. Masyarakat hukum adat menjadi bagian tak terpisahkan dari Indonesia. Masyarakat adat, sebagai salah satu unsur masyarakat di Indonesia, juga termasuk ke dalam bangsa Indonesia. Yang membedakan ciri masyarakat adat dan masyarakat lain adalah terdapat warisan leluhur mereka, yakni:<sup>6</sup>

1. Kelompok orang dengan identitas budaya yang sama;  
Persamaan diantara mereka adalah persamaan Bahasa, spiritualitas, nilai-nilai, sikap dan perilaku yang membedakan kelompok sosial yang satu dengan yang lain.
2. Sistem nilai dan pengetahuan (kearifan) tradisional;  
Nilai dan kearifan lokal ini bukan hanya untuk dilestarikan namun juga untuk diperkaya dan dikembangkan sesuai kebutuhan hidup berkelanjutan.
3. Wilayah hidup;  
Setiap masyarakat adat memiliki wilayah hidup yang terdiri dari tanah, hutan, laut dan sumber daya alam lainnya yang bukan hanya digunakan untuk kegiatan ekonomi namun juga menyangkut dengan pelaksanaan sistem kepercayaan dan sosial-budaya.
4. Aturan dan tata kepengurusan hidup bersama;  
Hal ini menyangkut hukum adat dan Lembaga adat, yang berfungsi untuk mengatur dan mengurus diri sendiri sebagai suatu kelompok sosial, budaya, ekonomi dan politik.

Bangsa Indonesia yang terdiri dari beragam suku, di mana setiap suku mempunyai adat istiadatnya masing-masing, termasuk Minangkabau di Sumatera Barat. Suku Minangkabau terdapat di daerah Sumatera Barat. Minangkabau seperti suku lain pada umumnya memiliki pihak yang menjadi penerus garis keturunan. Pada Minangkabau, anak mengikuti ibu, atau yang lebih dikenal dengan sistem matrilineal. orang Minangkabau mengikuti garis ibunya, sehingga gelar, warisan dan sebagainya di dapat dari keluarga ibunya.

Adat Minangkabau adalah tata cara hidup bermasyarakat di Minangkabau yang diciptakan oleh leluhurnya, yaitu Datuak Perpatih Nan Sabatang dan Datuak Katumanggunan. Ajaran-ajarannya membedakan secara tajam antara manusia dengan hewan di dalam tingkah

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm 16

<sup>6</sup> Aliansi Masyarakat Adat Nusantara, “Gerakan Sosial Untuk Berdaulat, Mandiri dan Bermartabat “  
<http://www.dpr.go.id/doksetjen/dokumen/minangwan-Seminar-RUU-Masyarakat-Adat-Pengakuan-dan-Pelindungan-Negara-pada-Masyarakat-Adat-1493887171.pdf> diakses 29 September 2019.

laku dan perbuatan, yang di dasarkan pada berbudi baik dan bermoral mulia antara sesama manusia dan alam lingkungannya.<sup>7</sup>

Selain daripada tanah perseorangan, tanah adat yang terdapat di Sumatera Barat ialah tanah yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat yang sepenuhnya tunduk pada ketentuan hukum adat Minangkabau. Tanah ini dimiliki secara bersama-sama (kolektif). Tanah yang dimiliki bersama inilah yang dinamakan tanah ulayat. Hak tertinggi adalah hak ulayat yang karenanya hanya dapat dimiliki bersama, bukan perorangan. Oleh karena itu, yang mempunyai hak ulayat adalah negeri, federasi dari negeri-negeri, kaum dan sebagainya. Maka hak ulayat itu tidak boleh dijual atau diperlakukan sehingga dia hilang.<sup>8</sup>

Maka demikian, tidak terdapat sedikitpun tanah tak bertuan di Sumatera Barat, atau dapat disebutkan bahwa tidak ada orang Minangkabau yang tidak memiliki ulayat. Jadi tanah ulayat ini, yang dikuasai penghulu sebenarnya penggunaan dan peruntukannya jelas, yaitu untuk cadangan bagi penampungan perkembangan anak-kemenakan di masa-masa mendatang bagi masyarakat Minangkabau, yang menurut M. Nasroen tidak boleh hilang. Dengan catatan bahwa masyarakat tersebut masih tetap ada secara nyata, yang bilamana masyarakat hukum adatnya memudar atau bahkan telah tiada, maka tanah ulayatnya pun turut hapus.<sup>9</sup>

Tanah ulayat yang dimiliki secara kolektif ini, tentu harus diatur sedemikian rupa, sehingga setiap anggota yang juga merupakan pemilik dari tanah yang bersangkutan dapat menikmati tanah tersebut secara bersama-sama secara adil. Untuk maengatur hal tersebut maka dibutuhkan seseorang, yang secara adat disegani, agar anggota-anggota dari masyarakat adat tersebut dapat diatur. Di dalam adat Minangkabau, orang yang mengatur mengenai penggunaan, pemanfaatan serta perawatan tanah ulayat adalah laki-laki tertua dari ibu atau dari nenek. Orang ini biasanya dipanggil *mamak*, yang sering disebut juga sebagai *mamak* kepala waris.

*Mamak* kepala waris adalah orang yang bertanggung jawab selain mengurus permasalahan *kaum* nya, juga untuk menjaga dan mengatur pemanfaatan tanah ulayat yang telah diwariskan secara turun-temurun oleh leluhurnya kepada *kaum* yang bersangkutan. Peran *mamak* menjadi penting karena sebagaimana disebutkan sebelumnya, tanah ulayat selayaknya tanah adat pada umumnya merupakan unsur vital bagi masyarakat adat. Hal ini karena sebagian besar hidup masyarakat adat bergantung pada tanah yang bersangkutan. Maka dibutuhkan *mamak* kepala waris yang bijak sehingga selain tanah ulayat *kaum* terjaga, para anggotanya pun dapat memanfaatkan tanah ulayat mereka dengan adil.

Sebelum Indonesia merdeka, secara umum berlaku dualisme terhadap hukum tanah, dimana masyarakat asli nusantara menggunakan hukum adat mereka masing-masing, yang di dalamnya terkandung hak milik tanah adat, tanah ulayat, tanah yayasan, tanah golongan dan lain-lain. Disamping tanah adat, berlaku juga hukum barat yang dibawa pemerintah jajahan (kolonial), yang mana melahirkan hak *eigendom* (hak milik), hak *opstal*, hak *erfpacht*, hak *gebruik*, dan lain-lain.<sup>10</sup>

Aturan yang ditetapkan oleh pemerintah jajahan, sangat merugikan bagi bangsa Indonesia karena pada masa pemerintahan Belanda, tanah adalah milik negara, sehingga semua orang yang menurut hukum Belanda tidak memiliki tanah berarti mereka menumpang. Layaknya orang menumpang maka pemerintah kolonial dapat secara sepihak mengambil kembali tanah tersebut. Oleh karena itu pada saat Indonesia merdeka, aturan mengenai tanah

<sup>7</sup> H Idrus Hakimy Dt. Rajo Penghulu, *Pokok Pokok Pengetahuan Adat Alam Minangkabau* (Bandung: CV Remadja Karya, 1984) hlm 14

<sup>8</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini* (Jakarta: Penerbit Binacipta, 1978), hlm 210-211

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 213

<sup>10</sup> A. Ridwan Halim. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawan*, Cetakan kedua, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm 27

menjadi salah satu hal penting yang perlu diubah. Di masa pemerintahan Belanda berlaku hukum tanah yang diskriminatif dan menindas hingga penerapan tanam paksa, yang harus dihapuskan. Hukum mengenai tanah harus secepatnya diubah, karena pada saat Indonesia merdeka, hukum yang dibuat pemerintah jajahan masih berlaku, hingga dibuat aturan baru mengenai itu, hal ini dinyatakan dalam pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, demi menghindari kekosongan hukum setelah kemerdekaan Indonesia.<sup>11</sup>

Perancangan aturan mengenai hukum agraria di Indonesia dilakukan cukup Panjang, mulai dari tahun 1948, presiden membentuk Panitia Agraria Yogya. Setelah itu dibentuk juga panitia Agraria Jakarta dengan membubarkan Panitia Agraria Yogya, yang dilakukan pada tahun 1951. Empat tahun kemudian, tepatnya tahun 1955 dibentuklah Kementerian Agraria, yang bertugas mempersiapkan pembentukan perundang-undangan agrarian nasional. Setahun kemudian, panitia Agraria Jakarta dibubarkan dan dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria, demi mempersiapkan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana rancangan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diterima oleh Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong. Untuk kemudian di sah kan oleh presiden Soekarno menjadi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mulai berlaku tanggal 24 September 1960.<sup>12</sup>

Berlakunya UUPA menandakan hukum tanah Indonesia telah masuk ke dalam babak baru, yang tidak lagi menggunakan aturan agraria zaman Belanda. Aturan zaman Belanda dinyatakan tidak berlaku lagi, selama hal yang bersangkutan telah diatur di dalam UUPA. Bilamana terdapat hal yang belum diatur UUPA, maka masih menggunakan aturan Belanda selama tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan dalam UUPA.

UUPA melahirkan unifikasi terhadap hukum tanah di Indonesia. Dengan berlakunya UUPA maka hanya ada satu hukum yang mengatur mengenai tanah, yaitu hukum adat. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam pasal 5 UUPA, dengan syarat hukum adat yang berlaku tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan pada persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta peraturan-peraturan yang tercantum dalam Perundang-undangan. Hukum adat dimasukkan sebagai ruh dari UUPA, karena pada dasarnya masyarakat Indonesia merupakan masyarakat adat, yang memiliki aturannya masing-masing terutama terkait mengenai tanah. Oleh karena itu, sudah sangat pantas bila hukum adat dijadikan ruh dalam UUPA mengingat dekatnya masyarakat Indonesia dengan tanah yang ditempatinya dari generasi ke generasi.

Dengan berlakunya UUPA, tentu memberikan dampak positif terhadap hukum tanah di Indonesia, ditambah dengan masuknya hukum adat ke dalam UUPA, membuat masyarakat Indonesia lebih mudah dan jelas dalam melakukan pemanfaatan terhadap tanah milik mereka. Ditambah lagi, masyarakat adat menjadi diakui sebagai subjek hukum yang dapat memiliki tanah. Sebagaimana ternyata dalam pasal 3 UUPA yang mengakui adanya hak ulayat dengan syarat secara nyata masyarakat adat tersebut masih ada dan keberadaannya sesuai dengan kepentingan nasional dan negara.

Pengakuan terhadap hak ulayat oleh UUPA, merupakan hal yang bijaksana, karena dengan begitu negara melindungi hak-hak masyarakat adat. Namun hal itu menimbulkan sebuah pertanyaan baru, yaitu mengenai pembuktian kepemilikan tanah oleh masyarakat adat. Sebagaimana diketahui, masyarakat adat tidak memiliki pembuktian kuat mengenai kepemilikan tanah mereka, dikarenakan kepemilikan tanah ulayat pada masyarakat adat dilakukan secara bersama-sama atau kolektif dan aturan yang mereka buat hanya berdasarkan lisan saja, yang mengikat hanya anggota masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

---

<sup>11</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1 (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) hlm 13-14

<sup>12</sup> Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm 125-132

Demi terciptanya jaminan kepastian hukum, negara melalui UUPA dan aturan-aturan pelaksanaannya mengatur mengenai tatacara pembuktian kepemilikan sebidang tanah, yang kemudian lahirlah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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. Hal ini dituangkan dalam pasal 1 ayat (1) PP 24 tahun 1997.

Dalam hukum adat, bukti kepemilikan tanah seseorang hanya berdasarkan lisan saja. Penetapan batas pun dilakukan dengan lisan, dengan pemufakatan pemilik ranah dengan pemilik tanah disebelahnya. Para pihak bersepakat mengenai batas-batas dari tanah mereka dengan menetapkan patokan tertentu. Hal ini dilakukan dengan pemilik setiap tanah yang bersebelahan, sehingga akan di dapatkan batas-batas tanah di sebelah utara, selatan, barat dan timur. Hal ini masih dapat dijumpai dalam sertifikat tanah, hingga saat ini.

Pendaftaran tanah yang diatur oleh UUPA bukanlah sebagai penentu seseorang memiliki tanah yang bersangkutan, melainkan dengan didaftarkannya tanah yang bersangkutan demi melaksanakan tertib administrasi pertanahan, yaitu untuk pembuktian terhadap pihak ketiga serta sebagai pemenuhan asas publisitas yang dianut UUPA. Ketika sebidang tanah didaftarkan maka pemiliknya akan merasa lebih aman karena ia memiliki bukti kepemilikan yang kuat.

Di Minangkabau, tanah ulayat, yang merupakan *harto pusako tinggi*, juga dapat di daftarkan. Pendaftaran ini dilakukan dengan cara dibuatkan ranji. Bukti kepemilikan tanah ini, dibuat atas nama *mamak* kepala waris atau *mamak* kepala *kaum*. Pembuatan hak kepemilikan ini harus disetujui oleh seluruh anggota *kaum*. *Mamak* kepala waris disini tugasnya hanya sebagai wakil dari seluruh anggota *kaum* nya, karena pemilik sebenarnya tanah tersebut adalah seluruh anggota *kaum*. Hal ini dilakukan agar tidak ada pihak-pihak yang dengan sengaja mengalihkan tanah ulayat yang bersangkutan secara melawan hukum.

Pemberian bukti kepemilikan ini yang diharapkan untuk melindungi tanah ulayat, justru menimbulkan banyak masalah. Masalah biasanya terjadi setelah tanah ulayat yang bersangkutan bersertifikat atas nama *mamak* kepala waris, tanah tersebut dijual olehnya kepada orang lain. Pada kebanyakan kasus, salah satu pihak kaum tersebut, menjual sebagian tanah adat kaum atau tanah ulayat kepada orang diluar kaum tersebut. Ketika hal seperti ini terjadi, biasanya, kaum tersebut, yang diwakili oleh Mamak Kepala Waris akan menggugat pembeli. Dari gugatan tersebut, biasanya hakim ketika melihat yang disengketakan adalah tanah adat, maka putusannya akan mengembalikan tanah adat tersebut kepada kaum yang bersangkutan. Karena sesuai dengan UUPA, tanah adat harus diurus dan dimanfaatkan sebagaimana adat setempat mengatur. Pada masyarakat Minangkabau, tanah ulayat tidak dapat diperjualbelikan, sehingga setiap jual beli yang dilakukan terhadap tanah ulayat harus dibatalkan, dan tanah dikembalikan kepada kelompok yang sebenarnya memiliki tanah ulayat tersebut.

Namun, pada kasus yang akan dibahas oleh penulis, terdapat sengketa yang hasil putusannya dapat dikatakan berbeda dari putusan-putusan yang obyek sengketa sama. Pada kasus yang akan di bahas, seseorang membeli tanah, yang ternyata setelah itu diketahui bahwa tanah yang bersangkutan adalah milik suatu kaum. Setelah selang waktu beberapa lama, kaum yang memiliki tanah adat tersebut menggugat kepemilikan tanah tersebut, yang mana secara nyata tanah tersebut adalah tanah kaumnya. Gugatan tersebut diwakili oleh Mamak Kepala Waris dari kaum tersebut. Hal yang menarik adalah Gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan. Pengadilan menyatakan bahwa pembeli tersebut beritikad baik, sehingga harus dilindungi.



Oleh karena itu tanah yang semula tanah adat, menjadi milik si pembeli. Akibatnya kaum tersebut kehilangan sebagian dari tanah adatnya, dengan dasar pembeli yang beritikad baik.

Putusan ini tentu bertentangan dengan aturan mengenai tanah ulayat. Aturan mengenai tanah ulayat telah jelas-jelas menyatakan bahwasanya tanah ulayat adalah milik masyarakat adat yang dimiliki secara bersama-sama. Akibatnya tidak ada seseorang pun dari masyarakat adat tersebut yang dapat menjualnya, tanpa persetujuan masyarakat adat tersebut. Kemudian ditambah lagi, pada masyarakat Minangkabau, tanah ulayat tidak dapat diperjualbelikan. Sehingga seharusnya ketika diperjualbelikan maka jual beli itu batal demi hukum dan tanah ulayat yang bersangkutan harus dikembalikan kepada masyarakat adatnya.

Namun, di luar itu semua, terdapat suatu konsep yang dapat menghilangkan aturan mengenai jual beli tanah ulayat, yaitu itikad baik. Itikad baik dapat dijadikan alasan untuk melindungi pihak di dalam suatu perbuatan hukum. Itikad baik telah lama ada, dan jika dilihat dari sejarah, maka itikad baik telah ada sejak jaman romawi. Sebagaimana kita ketahui hukum romawi mempengaruhi sistem hukum *civil law*, termasuk negara kita Indonesia. Sistem *civil law* telah mengenal adanya itikad baik yang kemudian konsep tersebut di terima juga oleh beberapa negara yang menganut sistem *common law*.<sup>13</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, pada kasus yang akan dibahas oleh penulis, itikad baik lah yang melindungi pembeli dari gugatan *kaum* yang memiliki tanah adat tersebut. Jika di cermati, sebenarnya itikad baik bukanlah hal yang dapat menyatakan bahwa suatu perjanjian, dalam hal ini jual beli, menjadi sah atau dapat di batalkan. Karena walau KUHPerdara tidak lagi mengatur mengenai jual beli tanah, namun konsep dari perjanjian pada umumnya tetap dapat mengikat, karena KUHPerdara dalam hal ini bertindak sebagai *Lex Generali*, yang diartikan bilamana *Lex Spesialis* nya tidak mengatur, maka dicari aturan dari *Lex Generali* nya. Hal ini mengakibatkan bahwa pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur mengenai keabsahan sebuah perjanjian menjadi relevan untuk dilihat dalam kasus yang akan di bahas ini.

Itikad baik tidak termasuk dalam unsur keabsahan sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Namun yang menarik adalah bahwa itikad baik dapat mengakibatkan perjanjian yang walau telah memenuhi pasal 1320 KUHPerdara, menjadi batal. Hal ini lah yang menyebabkan kasus yang terjadi di Solok, Sumatera Barat ini menjadi menarik. Kasus ini menarik karena terdapat benturan dari dua aturan yaitu aturan yang menyatakan bahwa tanah adat atau tanah ulayat tidak dapat diperjual belikan dengan adanya itikad baik dari pembeli. Keduanya beradu dalam kasus ini, yang dalam kasus ini pembeli dari tanah adat dilindungi dan akibatnya jual beli tanah adat yang dilakukan sebelumnya menjadi sah.

Pokok permasalahan yang terdapat di dalam kasus ini adalah, sebidang tanah yang diperjualbelikan, belakangan diketahui bahwa statusnya adalah tanah ulayat, sedang diketahui bahwa tanah ulayat tidak dapat diperjualbelikan. Hal ini mengakibatkan kaum tersebut kehilangan hak nya terhadap tanah, karena pembelinya dianggap beritikad baik.

Pada kasus, Penggugat merupakan Mamak Kepala Waris dalam kaumnya pada saat Gugatan diajukan, yang mengajukan gugatan dengan nomor register perkara 28/Pdt.G/2012/PN Slk. Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa merupakan harta pusaka tinggi kaum penggugat, yang tanpa seizin kaum penggugat pada tahun 2002 mamak dari penggugat bernama Mak Siri Dt Tan Aceh (almarhum) telah mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertipikat Hak Milik atas harta sengketa atau objek perkara.

Pengajuan permohonan hak milik ini dengan alas hak Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang menerangkan Mak Siri Dt Tan Aceh memiliki objek sengketa yang

---

<sup>13</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm 132

diperoleh secara turun temurun, tidak dalam sengketa dan tidak pernah pula dipersengketakan dengan pihak lain. Sporadik ini diketahui oleh mamak kepala waris pada masa itu, dua orang saksi, Ninik Mamak IV Jinih Suku Supanjang Aro (Penghulu Suku Adat dan Manti Adat), Lurah Simpang Rumbio dan Camat Lubuk Sikarah, yang mana permohonan ini juga diketahui oleh ketua Kerapatan Adat Nagari Lubuk Sikarah.

Pada saat itu, berdasarkan surat keterangan tanggal 20 April 2001, para ahliwaris telah setuju dan sepakat untuk mensertipikatkan objek sengketa atas nama Mak Siri Dt Tan Aceh. Kemudian Mak Siri Dt Tan Aceh, yang telah mensertifikatkan objek sengketa kemudian mengalihkan tanah tersebut kepada Betty Asri (Tergugat 1) dengan alasan bahwa tanah tersebut merupakan milik pribadinya. Tergugat 1 menjual kembali tanah tersebut kepada H. Ardianto (Tergugat 2). Akibat jual beli ini terbit sertipikat Hak Milik nomor 1106, surat ukur tanggal 18 September 2002 nomor 42/Sprb/2002 luas 2880 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Ardianto berdasarkan Akta Jual Beli Moh. Ahlan, S.H., M.Kn., PPAT Kota Solok tanggal 19 Januari 2004 8/JB/LS/I-2004. pada akhirnya tahun 2011, tepatnya pada tanggal 22 Juli 2011, tergugat 2 menjual objek sengketa kepada H. Zulfadli pgl H. Fadli, dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Analisis Pengalihan Tanah Ulayat di Sumatera Barat

Di Sumatera Barat, yang penduduk aslinya merupakan orang minangkabau, tata tertib kehidupan mereka diatur oleh aturan-aturan adat yang hidup dan berkembang bersama mereka. Aturan-aturan adat ini mengatur segala hal yang berkaitan dengan pribadi masyarakat hukum adatnya. Pengaturan ini juga meliputi masalah bagaimana sebidang tanah dialihkan.

Sebidang tanah, untuk dapat dikatakan sebagai tanah ulayat atau yang di Minangkabau dikenal dengan istilah *pusako tinggi* haruslah merupakan tanah yang diwariskan turun temurun oleh leluhur. Sebidang tanah ini diwariskan oleh leluhur bukan untuk anak-anak mereka melainkan kepada kemenakan-kemenakan mereka sebagaimana adat Minangkabau. *pusako tinggi* ini tidak boleh dialihkan kepada orang lain, para kemenakan hanya memiliki hak pakai terhadapnya, karena tujuan leluhur mewariskan tanah ulayat ini diantaranya adalah untuk menjaga agar penghidupan kemenakan mereka terjamin.

Tanah ulayat yang diwariskan oleh leluhur ini, secara adat Minangkabau dipegang oleh perempuan tertua dalam kaum pemilik tanah ulayat tersebut. Kemudian yang bertuga untuk mengurus dan menentukan peruntukan, pemanfaatan dan pemeliharaannya diberikan kepada laki-laki tertua di dalam kaum yang bersangkutan, yang biasanya disebut *mamak* kepala waris. *Mamak* kepala waris ini lah yang mengurus tanah ulayat, serta mengatur mengenai pembagian pemanfaatan tanah ulayat oleh anggota kaum tersebut.

Tanah ulayat yang merupakan warisan dari leluhur tidak dapat dipindahtangankan dalam artian di jual lepas oleh kaum yang bersangkutan, karena tanah tersebut ditujukan untuk kemakmuran kehidupan kaum tersebut. Namun, dalam beberapa hal, tanah tersebut dapat dialihkan, dalam artian digadaikan. Penggadaian tanah ulayat tersebut dapat dilakukan bilamana syarat-syarat yang telah diatur oleh adat Minangkabau terpenuhi. Konsep gadai menurut hukum adat adalah perbuatan menjual hak atas tanah, namun peralihan kepemilikan tersebut hanya bersifat sementara saja. Hal ini menyebabkan pihak yang menerima gadai menjadi pemilik dari tanah yang bersangkutan dan pemberi gadai kehilangan hak atas tanahnya untuk sementara waktu.

Pengalihan tanah ulayat dapat dilakukan jika dan hanya jika terjadi hal-hal di bawah ini, yaitu:

1. *Maik Tabujua ditangah Rumah;*
2. *Gadiah Gadang Indak Balaki;*

3. *Rumah Gadang Katirisan;*
4. *Batagak Panghulu/Mambangkik Nan Tarandam*

Selain daripada empat kejadian di atas, maka tanah ulayat tidak dapat dialihkan. Pada poin pertama, yang dimaksud *Maik Tabujua ditangah Rumah* adalah bilamana terdapat anggota kaum yang meninggal dunia namun keluarganya tidak dapat menguburkan jenazahnya akibat lemah pada ekonomi. Pada poin kedua, terdapat anggota kaum yang tidak dapat menikahkan keluarga perempuannya yang telah cukup umur karena tidak ada biaya. Di poin ketiga, dibutuhkan dana untuk memperbaiki atau mengganti tempat tinggal anggota kaum, yang mana pihak yang bersangkutan tidak mampu melaksanakannya sendiri karena keterbatasan ekonomi. Kemudian untuk poin keempat, setiap kaum membutuhkan pemimpin. Pemimpin dari kaum, yang dinamakan penghulu, yang bertugas melaksanakan pemerintahan menurut aturan adat. Mengatur tata tertib pemerintahan dalam suatu kaum. Oleh karena pentingnya peran penghulu, apabila suatu kaum ingin mengangkat seorang penghulu maka tanah ulayat dapat digunakan untuk mendapatkan dana yang akan dipakai mengangkat seorang penghulu.

Bilamana terjadi salah satu hal yang menjadi syarat untuk digadaikannya tanah ulayat, maka penggadaian tanah ulayat tetap harus dilakukan dengan persetujuan seluruh anggota kaum. Persetujuan anggota kaum dibutuhkan karena pada dasarnya tanah ulayat adalah milik seluruh anggota kaum secara bersama-sama. Oleh karenanya maka menjadi pentinglah persetujuan dari setiap anggota kaum. Tanpa persetujuan dari anggota kaum, maka tanah ulayat tersebut tidak dapat dialihkan.

Dapat disimpulkan bahwasanya tanah ulayat dapat dialihkan bilamana syarat-syaratnya terpenuhi. Kemudian pengalihan ini walau disebut gadai, namun sebenarnya kepemilikannya berpindah kepada si penerima gadai, untuk suatu saat nanti ditebus oleh pembeli gadai. Tanah ulayat di Minangkabau, Sumatera Barat, yang merupakan *harto pusako tinggi* tidak dapat diperjualbelikan. Oleh karena itu, tanah ulayat yang digadaikan, harus ditebus kembali oleh kaum yang bersangkutan, baik pihak yang menjadi pemberi gadai ataupun pihak lain yang merupakan anggota dari kaum pemilik tanah ulayat tersebut. Sehingga pada akhirnya tanah ulayat akan kembali kepada kaum tersebut.

Dari uraian di atas, di jelaskan bahwa tanah ulayat dimiliki oleh seluruh anggota kaum. Salah seorang dari anggota kaum dapat memanfaatkan tanah ulayat untuk kepentingan pribadinya. Anggota kaum yang bersangkutan dapat menyampaikan keinginannya kepada mamak kepala waris, bahwa ia ingin menggunakan sebagian dari tanah ulayat yang bersangkutan untuk keperluan pribadinya. Dikarenakan anggota yang bersangkutan merupakan pemilik dari tanah ulayat kaumnya, maka mamak kepala waris akan memberikan izin untuknya memanfaatkan sebagian tanah ulayat yang dimiliki oleh kaumnya. Anggota kaum ini memiliki hak, yang dinamakan Hak Peserta. Hak mana yang memberikannya hak untuk ikut memanfaatkan tanah ulayat kaumnya. Setelah mendapatkan izin dari mamak kepala waris kaumnya, ia mendapatkan Hak Utama, hak mana yang memberikannya kewenangan untuk membersihkan atau menunjukkan kepada anggota kaum yang lain bahwa ia akan memanfaatkan sebagian dari tanah ulayat kaumnya. Apabila setelah beberapa saat tidak ada anggota kaumnya yang keberatan dengan perbuatannya memanfaatkan sebagian dari tanah ulayat kaum mereka, maka ia akan mendapatkan Hak Pakai atas sebidang tanah tersebut yang sebenarnya merupakan bagian dari tanah ulayat kaumnya. Pemanfaatan tanah ini harus memenuhi unsur bermanfaat untuk dirinya sendiri dan bermanfaat untuk orang lain (fungsi sosial). Apabila ia tidak memanfaatkan tanah yang dimilikinya secara aktif, maka pada akhirnya tanah tersebut dapat kembali ke dalam tanah ulayat, yang mana berarti ia telah kehilangan hak milik atas tanah itu.

Di lain pihak apabila seorang anggota yang mempunyai sebidang tanah hak milik, ia dapat mengalihkan tanah tersebut atau bahkan menjualnya. Penjualan tanah tersebut tentu berlaku dengan syarat khusus juga, karena tanah tersebut berasal dari tanah ulayat. Penjualan

hanya dapat dilakukan kepada orang yang sekaum, orang yang sebenarnya turut memiliki tanah ulayat kaumnya, namun membeli hak milik dari tanah saudaranya. Sehingga setelah itu hak milik berpindah dari anggota yang awal memiliki tanah ke anggota yang membeli. Walau dilakukan jual beli, sebenarnya jika di telaah tidak ada perpindahan kepemilikan, tanah tetap dimiliki oleh kaum yang bersangkutan, sehingga jual beli seperti ini dapat dilakukan. Jual beli yang dilarang adalah jika pembelinya bukanlah anggota kaum yang bersangkutan, pembelinya adalah orang yang tidak sekaum, pendatang, maka jual beli akan batal demi hukum dan tanah akan kembali kepada kaum yang memilikinya.

### **1.1. Analisa Perlindungan Hukum Pembeli Tanah yang Beritikad Baik dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826/K/PDT/2014**

Pada kasus ini, masalah bermula ketika Mak Siri Dt Tan Aceh mengajukan penerbitan sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa. Akibat dari pensertifikatan tanah inilah maka dapat terjadi jual beli antara Mak Siri Dt Tan Aceh dan Betty Asri, lalu Betty Asri kepada H. Ardianto. Oleh karena itu yang pertama harus dinilai apakah pensertifikatan ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana telah dibahas pada bab sebelumnya, tanah ulayat di Minangkabau dapat disertifikatkan sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Pensertifikatan ini dilakukan untuk pemetaan tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor pertanahan setempat. Pensertifikatan terhadap tanah ulayat bukan merupakan hal wajib yang harus dilakukan, melainkan hanya sebatas saran dari pemerintah. Hal ini berarti pensertifikatan tanah ulayat tergantung pada keinginan kaum yang bersangkutan.

Untuk mensertifikat sebidang tanah ulayat, karena sifat tanah ulayat yang dimiliki secara bersama-sama, maka terdapat syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi oleh pihak yang ingin mensertifikatkan tanah ulayat mereka. Syarat khusus ini antara lain:

1. Dilakukan oleh orang yang berwenang;  
Dalam hal ini menurut hukum adat orang yang berwenang adalah mamak kepala waris kaum tersebut. Hal ini karena pengurusan berkaitan dengan tanah ulayat yang termasuk *harto pusako tinggi* merupakan tugas dari mamak kepala waris. Oleh karena itu biasanya mamak kepala warislah yang menjadi pihak yang disebutkan di dalam sertifikat tanah ulayat yang bersangkutan.
2. Persetujuan *Niniak Mamak* setempat;  
Pertejutan *niniak mamak* diperlukan karena sebagai Lembaga adat di Minangkabau, *niniak mamak* salah satu tugasnya adalah menjaga tata tertib sukunya sesuai dengan adat Minangkabau. kemudian juga *niniak mamak* sebagai pihak yang dianggap bijaksana dan dihormati oleh masyarakat Minangkabau.
3. Pembuatan ranji;  
Ranji adalah silsilah keturunan dari suatu kaum. Ranji dibutuhkan dalam pensertifikatan tanah ulayat karena dengan melihat ranji maka dapat diketahui bahwa mamak kepala waris yang namanya tertera dalam sertifikat sebenarnya bukan pemilik dari tanah ulayat tersebut. Mamak kepala waris hanya sebagai wakil dari seluruh anggota kaum selaku pemilik tanah ulayat yang dinyatakan dalam sertifikat. Kemudian, dengan ranji juga dapat dilihat darimana tanah berasal serta apakah sebuah tanah dapat digolongkan sebagai tanah ulayat atau tidak.
4. Persetujuan anggota kaum;  
Kemudian untuk mensertifikatkan tanah ulayat, juga dibutuhkan persetujuan dari anggota-anggota kaum yang bersangkutan. Hal ini diperlukan karena tanah ulayat adalah

milik semua anggota kaum, sehingga sudah pasti untuk mensertifikatkan tanah ulayat tersebut membutuhkan persetujuan mereka berdasarkan mufakat.

Pada kasus, salah satu hal yang dipertanyakan adalah apakah Mak Siri Dt Tan Aceh adalah orang yang berwenang untuk mensertifikatkan tanah ulayat kaumnya. Penggugat menyatakan bahwa Mak Siri Dt Tan Aceh bukanlah mamak kepala waris kaum mereka, karena pada saat itu menurut salah satu saksi yang dihadirkan dalam persidangan, pada tahun 2001 saat objek sengketa di sertifikatkan yang menjadi mamak kepala waris dalam kaum tersebut adalah Mak Acai. Kemudian juga penggugat menyatakan bahwa setiap mamak kepala waris di kaumnya menggunakan gelar Dt Rajo Indo Bumi Pamuncak Sutan, yang tidak pernah disandingkan kepada Mak Siri Dt Tan Aceh.

Kemudian untuk mensertifikatkan tanah dibutuhkan persetujuan *niniak mamak*, yang dalam kasus pada saat Mak Siri Dt Tan Aceh mensertifikatkan tanah ulayat kaumnya, dihadiri oleh Mamak Kepala Waris, dua orang saksi, *niniak mamak* IV Jinih Suku Supanjang Aro (Penghulu Suku Adat dan Manti Adat), Lurah Simpang Rumbio dan Camat Lubuk Sikarah.

Selanjutnya Pada kasus, tidak disinggung mengenai pembuatan ranji dari kaum Dt Rajo Indo Bumi Pamuncak Sutan. Untuk mensertifikatkan sebidang tanah ulayat, pembuatan ranji adalah salah satu syarat yang harus dipenuhi. Pernyataan dari lurah ini tidak sama dengan ranji, karena dengan ranji lah diketahui siapa saja pemilik dari tanah ulayat tersebut. Dalam kasus hanya terdapat surat keterangan lurah tanggal 23 Mei 2002 yang menyatakan bahwa Mak Siri Dt Tan Aceh memiliki sebidang tanah/sawah yang diperoleh secara turun temurun. Surat keterangan lurah berbeda dengan ranji, yang mana keterangan lurah tidak dapat dijadikan dasar untuk pembuatan sertifikat, sebagai mana ranji yang menjadi salah satu syarat pensertifikatan tanah ulayat.

Mengenai persetujuan anggota kaum, dalam kasus berdasarkan surat keterangan tertanggal 20 April 2001 dinyatakan bahwa waris-waris setuju dan sepakat untuk mensertifikatkan tanah ulayat mereka yang mana pernyataan ini diketahui oleh batas sepadan, *niniak mamak* suku Supanjang Aro, Ketua Kerapatan Adat Nagari Lubuk Sikarah, Lurah Simpang Rumbio dan Camat Lubuk Sikarah.

Berdasarkan syarat khusus yang telah disebutkan di atas, 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. Syarat materiil berkaitan dengan subjek dan objek dari jual beli tanah tersebut. Hal yang terkait subjek jual beli adalah bahwa penjual berhak untuk menjual objek jual belinya sebagaimana pembeli pun berhak untuk membeli objek jual beli tersebut. Kemudian berkaitan dengan objek, yakni objek tersebut tidak dalam sengketa.

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.

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.

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 tanggal 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.

Jual beli secara adat dilakukan secara riil/konkret, terang dan tunai. Jika ketiga hal ini terpenuhi, sebenarnya dapat dinyatakan bahwa jual beli tersebut telah sah terjadi, karena sebenarnya syarat materiil dari jual beli telah masuk ke dalam unsur terang. Dapat dikatakan demikian karena dalam unsur terang dinyatakan bahwa jual beli dilakukan oleh dan di hadapan PPAT. Sedangkan pasal 39 PP 24 tahun 1997 memerintahkan PPAT menolak untuk membuat akta bilamana syarat-syarat materiil<sup>14</sup> tidak terpenuhi. Dari sini dapat

---

<sup>14</sup> (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan :

disimpulkan apabila PPAT membuat akta jual beli maka secara tidak langsung jual beli tersebut tidak melanggar pasal 39, yang berarti telah memenuhi unsur materiil.

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.

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

- 
1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Per-tanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
  - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan per-buatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
  - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

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.

Di lain pihak, pemegang sertifikat juga harus mendapatkan perlindungan hukum dari negara. oleh karena itulah dalam pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa setelah 5 tahun sertifikat terbit, pihak yang merasa kepentingannya terganggu oleh tersbitnya sertifikat tersebut tidak dapat lagi mengajukan keberatan atau menggugat. Dengan adanya aturan ini, maka pemegang sertifikat pun mendapatkan perlindungan hukum. Karena setelah 5 tahun sertifikatnya terbit, maka tidak ada pihak yang dapat menggugatnya lagi. namun PP 24 tahun 1997 menetapkan syarat, yakni penerbitan sertifikat dilakukan dengan cara yang diatur oleh undang-undang, kemudian secara nyata dikuasai dan dilakukan dengan itikad baik.

Dalam kasus, sertifikat telah atas nama Tergugat 2 pada saat di gugat, yang jual beli dilakukan pada tahun 2004. Setelah itu Penggugat baru mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Solok di tahun 2012. Dilihat dari jarak waktu mengajukan gugatan kepada jual beli, maka sudah memenuhi unsur pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997, sehingga tinggal melihat apakah seluruh syaratnya terpenuhi. Jual beli antara Tergugat 1 dan Tergugat 2 dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan perintah Undang-Undang, kemudian berdasarkan kesaksian saksi Ruli Nelson, Tergugat 2 menguasai Objek Perkara sebagaimana dinyatakan pula oleh saksi Yusrizal. Dengan ini maka pembuktian terakhir yang perlu dilakukan adalah apakah Tergugat 2 dalam membeli objek sengketa beritikad baik atau tidak.

Itikad baik tidak diatur pengertiannya oleh hukum nasional. Hal ini mengakibatkan pengertian itikad baik diambil dari pemikiran-pemikiran para ahli hukum dan putusan-putusan pengadilan. Walaupun Indonesia tidak menganut sistem preseden, putusan-putusan hakim khususnya Mahkamah Agung ikut berperan dalam pembentukan hukum nasional, khususnya berkaitan dengan itikad baik. Penentuan kriteria Pembeli yang beritikad baik akan sangat bergantung kepada bagaimana hakim di pengadilan memutuskan.

Menurut urip santoso, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang sehingga ia dapat digolongkan menjadi pembeli beritikad baik. Syarat ini berlaku secara kumulatif, yaitu:<sup>15</sup>

1. Sertifikat diterbitkan secara sah;  
Pada poin pertama, dapat disimpulkan bahwa sertifikat harus diterbitkan oleh Lembaga yang ditunjuk negara agar menjadi sah. Hal ini berarti sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan.
2. Sertifikat atas nama orang atau badan hukum;  
Sertifikat yang diterbitkan secara sah harus ditujukan kepada orang atau badan hukum yang menurut Peraturan perundang-Undangan dapat memiliki hak atas tanah tersebut.
3. Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;  
Arie S. Hutagalung berpendapat dalam prinsip umum, setiap orang beritikad baik, yang karenanya itikad buruk haruslah dibuktikan. Dengan begini maka beban pembuktian berada pada pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan karena merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat yang bersangkutan. Itikad baik dalam hukum adat dilihat dari dilakukannya jual beli secara riil, terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiil jual beli tersebut.
4. Hak atas tanah dikuasai secara nyata;

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada media, 2015), hlm 173-175



Hak atas tanah dikuasai secara fisik, digunakan oleh pemegang hak atas tanah sendiri atau orang lain yang telah disetujui oleh pemegang hak atas tanah.

5. Sertifikat telah berusia 5 tahun.

Dalam jangka waktu 5 tahun penerbitan sertifikat, tidak ada yang mengajukan keberatan ataupun gugatan untuk meminta pembatalan sertifikat terkait.

Apabila kelima syarat ini dapat dipenuhi, maka pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat tidak dapat lagi menuntut atau mengajukan keberatan atas hak atas tanahnya.

Selanjutnya terkait dengan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, yurisprudensi yang muncul berkaitan dengan pengertian pembeli beritikad baik digantungkan pada terpenuhinya syarat formal jual beli. Pembeli dinyatakan beritikad baik bila pada saat jual beli objek sengketa dilakukan di hadapan PPAT, seperti putusan Mahkamah Agung No. 2318 K/Pdt/2009; Putusan Mahkamah Agung No. 2416 K/Pdt/2009; Putusan Mahkamah Agung No. 428 PK/Pdt/2010; Putusan Mahkamah Agung No. 176 K/Pdt/2011.

Lebih lanjut dalam yurisprudensi yang digunakan oleh Hakim dalam kasus, yakni Putusan Mahkamah Agung No. 428 PK/Pdt/2010 dinyatakan bahwa itikad baik dari pembeli dinyatakan dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, yang mana berarti Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah beritikad baik dalam membeli objek sengketa karena telah dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena itu maka kepentingan mereka haruslah dilindungi Undang-Undang.

Dalam putusan, Pengadilan Negeri Solok menyatakan bahwa dalam jual beli yang pertama antara Mak Siri Dt Tan Aceh dan Tergugat 1 bahwa dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT maka menunjukkan itikad baik dari pembeli, dan pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Begitu pula dengan jual beli yang kedua antara Tergugat 1 dan tergugat 2 yang dilaksanakan di hadapan PPAT, sehingga jual belinya sah dan mengikat. 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.

Pada jual beli kedua syarat-syarat yang dijabarkan oleh Urip Santoso pun telah terpenuhi, dimana sertifikat dibuat dengan cara yang benar, sertifikat dimiliki oleh Tergugat 1, Hak Atas tanah diperoleh Tergugat 1 dengan itikad baik, objek sengketa dikuasai secara nyata oleh Tergugat 2 dan sertifikat atas nama Tergugat 2 telah lebih dari 5 tahun. Sehingga dapat disimpulkan Tergugat 2 beritikad baik juga.

Menurut penulis pihak yang tidak beritikad baik adalah penjual pertama atau Mak Siri Dt Tan Aceh, yang menjual tanah yang walau pun bersertifikat atas namanya, namun itu adalah tanah kaumnya, yang di dalam sertifikat ia hanya menjadi wakil daripada seluruh anggota kaumnya. Menurut penulis ini terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai maksud pensertifikatan tanah ulayat. Tanah ulayat yang menurut hukum adat Minangkabau seharusnya tidak dapat diperjualbelikan namun pada kasus dilakukan jual beli.

Kemudian dalam 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.

## 2. PENUTUP

Berdasarkan uraian diatas, penulis menyimpulkan bahwa Dalam hukum adat Minangkabau, pengalihan diartikan sebagai jual beli yang suatu saat harus ditebus kembali oleh pihak yang memiliki tanah. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam petatah petitih yang terdapat di Minangkabau, yaitu:

*Warih bajawek, pusako ditolong. Harato pusako dipaliharo, Sumbiang dititik, hilang bacari. Kurang ditukuak, patah batimpa, Runtuah dinaikan, rusak bapeloki.*

*Sako turun-tamurun, Pusako jawek-bajawek, Nan salingkuang cupak adat, Nan sapayuang sapatagak.*

(Waris berjawat, pusaka diperkuat. Harta pusaka dipelihara, Jika sumbing dipatri, Jika hilang dicari. Kurang ditambah, Patah ditimpal/diperbaiki sampai baik, Runtuh dinaikkan kembali, Jika rusak diperbaiki lagi.)

(Gelar turun-temurun, Harta Pusaka saling mengurus, yang selingkung aturan adat, yang satu payung yang didirikan/ dibawah pimpinan Datuk penghulu adat suku/kaum).

Oleh karena itu maka tanah ulayat di Minangkabau tidak dapat di alihkan kepada orang yang bukan anggota kaum tanpa dapat di tebus kembali. Berkaitan dengan kepemilikan tanah ulayat, hak milik tetap berada pada persekutuan, baik itu tanah ulayat kaum, tanah ulayat suku ataupun tanah ulayat *nagari*. Pengalihan ini dapat dilakukan dengan syarat yang telah ditetapkan oleh adat Minangkabau, yakni:

- a. *Maik Tabujua ditangan Rumah;*
- b. *Gadinh Gadang Indak Balaki;*
- c. *Rumah Gadang Katirisan;*
- d. *Batagak Panghulu/Mambangkik Nan Tarandam.*

Selain daripada ke empat alasan di atas, maka tanah ulayat tidak dapat digadaikan. Lebih lanjut harus ada mufakat dari seluruh anggota persekutuan untuk itu. Hal ini didasari dari kepemilikan dari tanah ulayat tersebut, yang dimiliki oleh setiap anggota persekutuan. Maka menjadi hal yang wajib untuk mendapatkan persetujuan dari setiap anggota persekutuan.

Terkait dengan Pemegang hak atau orang yang namanya tertera di dalam sertifikat diberikan perlindungan oleh negara. perlindungan ini diberikan dalam bentuk sertifikat yang telah terbit lebih dari 5 tahun, dan tidak ada yang mengajukan keberatan ataupun gugatan maka sertifikat tersebut tidak dapat lagi digugat atau dinyatakan keberatan. Hal ini diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan mengenai batas waktu gugatan dan keberatan yang diatur pada pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 juga memberikan syarat agar ini dapat terpenuhi, yaitu sertifikat diterbitkan sesuai dengan aturan perundang-undangan, pemegang hak secara nyata menguasai dan pemegang hak harus beritikad baik.

Berkaitan dengan perbenturan antara hukum adat Minangkabau yang menyatakan tanah ulayat tidak boleh diperjualbelikan kepada orang diluar kaum dan aturan mengenai batas waktu mengajukan gugatan atau keberatan terkait penerbitan bukti kepemilikan tanah, maka sesuai

pasal 5 UUPA, pembeli beritikad baik yang telah menguasai tanah secara nyata dan memperoleh sertifikat secara sah lah yang harus dilindungi, sehingga apabila karena suatu ketidaksengajaan seorang pembeli yang beritikad baik membeli tanah, yang mana ternyata diketahui belakangan bahwa tanah tersebut adalah tanah ulayat, apabila syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dipenuhinya, ditambah dalam jangka waktu 5 tahun sertifikatnya terbit tidak terdapat gugatan atau keberatan dari kaum yang memiliki tanah ulayat tersebut, maka kaum tersebut tidak dapat lagi menggugat atau mengajukan keberatan dan tanah tersebut menjadi milik pembeli tersebut.

Oleh karena itu penulis memberikan saran sebaiknya PPAT lebih berhati-hati dalam menilai jual beli tanah yang dilakukan di hadapannya, terutama di wilayah Sumatera Barat yang secara umum diketahui masih banyak terdapat tanah-tanah ulayat yang tidak dapat diperjualbelikan.

Lebih lanjut Mamak kepala waris dari kaum-kaum yang ada di Sumatera Barat diharapkan lebih mengetahui bagaimana aturan hukum agraria Indonesia mengenai tanah ulayat, karena mamak biasanya hanya mengetahui posisi dan kedudukannya menurut hukum adat saja, namun awam dalam hukum agraria nasional. Mengetahui aturan mengenai hal tersebut menurut penulis termasuk ke dalam tugasnya yang menjaga tanah ulayat tetap ada dan dapat dimanfaatkan oleh anggota kaumnya hingga kemudian diwariskan kepada kemenakan-kemenakannya di masa mendatang.

Kemudian Lembaga-lembaga adat yang terdapat di setiap nagari dapat lebih berpartisipasi dalam menjelaskan bagaimana dan apa tanah ulayat itu dan bagaimana kedudukannya dalam hukum tanah Indonesia, sehingga kesadaran hukum masyarakat khususnya pada tanah ulayat akan meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. PERATURAN

Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No 104, TLN No. 2043

Indonesia, *Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, UU No. 32 Tahun 2009, LN No. 140, TLN No. 5059

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1992.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3, TLN No. 5491

Indonesia, *Peraturan pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No 59, TLN No. 3696

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120, TLN No. 5893

Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat, Peraturan Daerah Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, Perda No. 16 Tahun 2008, LN No. TLN No.

Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat, Peraturan Daerah Nagari, Perda No. 7 Tahun 2018, LD No. 7, TLD No. 150.

Pengadilan Negeri Solok, Putusan No. 26/Pdt.G/2012/PN.slk.

Pengadilan Tinggi Padang, Putusan No. 12/PDT/2014/PT PDG

Mahkamah Agung, Putusan No. 1826 K/Pdt/2014

## B. BUKU

Anwar, Chairul, *Hukum Adat Indonesia Meninjau Hukum Adat Minangkabau*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997.

Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

Departemen Kehakiman, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini Jakarta: Penerbit Binacipta, 1978.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Penerbitan Buku Bacaan dan Sastra Indonesia dan Daerah, *Adat Istiadat Daerah Sumatera barat*, Jakarta, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1978.

Dt Rajo Penghulu, I. H., *Pokok-pokok Pengetahuan Adat Alam Minangkabau*, Bagian ke-1, Padang: Sekretariat LKAAM Sumatera Barat, 1970.

Dt Rajo Penghulu, H Idrus Hakimy, *Pokok Pokok Pengetahuan Adat Alam Minangkabau* Bandung: CV Remadja Karya, 1984.

Efendi, Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta: Rajawali, 1990.

Halim, A Ridwan, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawan*, Cetakan kedua, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid Kedua, Jakarta: Djambatan, 1971.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.

- \_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Edisi Revisi, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2007.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Mamudji, Sri. *et al.*, *metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Undonesia, 2005.
- Manggis, M. Rasjid, Dt Radjo Panghoeloe, *Minangkabau sedjarah ringkas dan adatnja*, Padang: Penerbit Sri Darma, 1970.
- Muhammad, Bushar, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1985.
- Meliala, Djaja S, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, Bandung: Binacipta, 1987.
- M.S., Amir, *Pewarisan Harato Pusako Tinggi dan Pencaharian*, Cetakan Keempat, Jakarta: Citra Harta Prima, 2011.
- Naim, Mochtar. ed., *Menggali Hukum Tanah dan Hukum Waris Minangkabau*, Padang, Center for Minangkabau Studies Press, 1968.
- Nasroen, *Dasar-Dasar Falsafah Adat Minangkabau*, Jakarta, Penerbit Pasaman, 1971.
- Pide, Suriyaman Mustari, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang*, Jakarta, Kencana, 2019.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung, 1985.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media, 2015.
- Sembiring, Rosnidar, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Sugangga, I.G.N., *Hukum Waris Adat*, Semarang: UNDIP, 1995.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007.
- Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Soeroengan, 1958.
- Soekanto, Soerjono Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Syahdeni, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Syahmunir, *Eksistensi Tanah Ulayat dalam Perundang-Undangan di Indonesia*, Padang: Pusat Pengkajian Islam dan Minangkabau (PPIM) Sumatera Barat, 2004.

Thalib, Sajuti. ed., *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Cetakan Pertama, Jakarta: Bina Aksara, 1985.

Toeah, Datoek, *Tambo Minangkabau*, Cetakan XIII. Bukittinggi: CV Pustaka Indonesia, 1985.

### C. INTERNET

Armadani, Sri, “pensertifikatan Tanah Ulayat (Pusako Tinggi) Minangkabau Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjI7qz6u5HlAhWm8HMBHSpXApwQFjAAegQIARAC&url=https%3A%2F%2Fjom.unri.ac.id%2Findex.php%2FJOMFSIP%2Farticle%2Fdownload%2F23886%2F23118&usg=AOvVaw0nAF-s3P6m8LnRHaEX5Jw3> Halaman 9, diunduh pada 9 Oktober 2019.

Kompas, <https://regional.kompas.com/read/2019/04/10/13585031/menteri-atr-janjikan-tahun-2025-seluruh-tanah-di-indonesia-bersertifikat> diakses pada 7 November 2019.

Suryandi, Dadi, “PERAN KERAPATAN ADAT NAGARI (KAN) DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA TANAH ULAYAT KAUM” <https://badilum.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/2453-peran-kerapatan-adat-nagari-kan-dalam-menyelesaikan-sengketa-tanah-ulayat-kaum.html> diakses pada 24 September 2019.

Yuskar, Y, “Asal-usul nenek-moyang Minangkabau”, <http://repo.unand.ac.id/4763/4/0%2005%2006%202015%20Isi%20Buku%20Kecil%20Sejarah%20Situs%20Budaya%20%20%20Minangkabau%20di%20Jorong%20Batur.pdf> Diakses pada 9 Oktober 2019.