

**PELAKSANAAN JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT)
DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.)
DI KECAMATAN SUTERA PEMERINTAH KABUPATEN PESISIR SELATAN
PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA BARAT**

T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

**Program Studi
MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :

MERGY PAHERA, S.E., S.H.
B4B 002 132

Pembimbing Utama :
Prof. I.G.N. SUGANGGA, S.H.



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
S E M A R A N G**

2005

T E S I S

PELAKSANAAN JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.) DI KECAMATAN SUTERA PEMERINTAH KABUPATEN PESISIR SELATAN PEMERINTAH PROPINSI SUMATERA BARAT

Disusun Oleh :

MERGY PAHERA, SE., SH.

B4B 002 132

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 22 Maret 2005

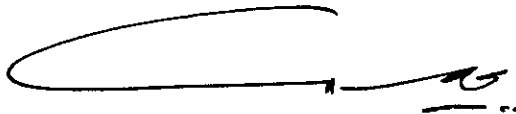
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Mengetahui :

Tanggal :

Pembimbing Utama,

Ketua Program,



Prof. I.G.N. Sugangga, S.H.

NIP. 130 359 063

H. Mulyadi, S.H., M.S.

NIP. 130 529 429

Kupersembahkan Karya Tulis ini untuk :

Papa Murnes Munaf, S.H., Sp.N.

Mama Ermida Amran, SKM.

Adikku Monaldi Pahera, S.T.

dan Mondry Pahera

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, Maret 2005
Yang menyatakan,



MERGY PAHERA, S.E., S.H.
B4B 002 132

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta memberikan kesabaran, ketekunan dan kekuatan baik secara lahiriah maupun bathiniah, sehingga walaupun dengan ilmu pengetahuan dan kemampuan yang terbatas akhirnya penulis berusaha menyusun sampai selesainya penulisan tesis ini dengan judul : ***“Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Adat Kaum (Ulayat) di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) di Kecamatan Sutera Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan Pemerintah Provinsi Sumatera Barat”***.

Penulisan tesis ini diajukan guna memenuhi sebagian persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

Meskipun telah berusaha seoptimal mungkin, penulis berkeyakinan tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan satu persatu.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, M.Sc., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Soeharyo Hadisaputro, Sp.PD(K), selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sekaligus dosen penguji.
5. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga S.H., selaku Dosen Pembimbing Utama penulisan tesis dan sekaligus dosen penguji.
7. Bapak Sukirno S.H., M.Si., selaku Dosen Wali dan reviewer proposal sekaligus dosen penguji.
8. Ibu Hj. Sri Sudaryatmi S.H., M.Hum., selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji.
9. Ibu Ana Silviana S.H., M.Hum., selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji.
10. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.

11. Staf Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
12. Khususnya kawan-kawan Minang Maimbau Padepokan B-29 di Tegal Sari Barat, Da Yar, Bang Norman GaekMalaby Evo, Da Jim, Da Zai, Da Zam, Bang Al-Cavone, Ajo, Ni It, Ni Vera, Pak Ngah, Adek Rakhmi, Devi, Susi, Da Sani, Pak Anton.
13. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dari angkatan 2001, 2002, 2003, 2004, Bang Paulus, Bang Marinus, SiBos Ilwa, Jef, Hilal, Bang Tamzil, Meta, Nela, Titin, Asadori (Letter Job) yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
14. Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional (B.P.N.) Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Barat.
15. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.
16. Bapak Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Sutera.
17. Ketua Kerapatan Adat Nagari (K.A.N.) Surantih.
18. Bapak Wali Nagari Surantih.
19. Masyarakat Adat Niniak Mamak Nagari Surantih.
20. Kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Serta dalam ruang yang istimewa ini kuucapkan terima kasih kupersembahkan dengan penuh rasa haru yang tidak terhingga kepada yang mulia Papa **Murnes Munaf, S.H., Sp.N.** yang tercinta, Mama **Ernida Amran, SKM.** yang tercinta untuk semua kasih sayang dan do'anya, juga Adikku **Monaldi Pahera, S.T.** dan **Mondry Pahera** yang kusayangi memberi semangat dalam mencapai cita-cita ini, dan

juga yang **Terkasih** dan **tersayang** atas segala pengertian, perhatian, kesabaran dan do'anya, terima kasih yang sebesar-besarnya kepada **Da Akhyar, S.H., M.Kn.** yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini, terima kasih kepada **Gaek Evo Fauzan, S.H., M.Kn.** atas semua sarannya dalam penulisan tesis ini, juga terima kasih sebanyak-banyaknya kepada **Abank Akhmad Norman, S.H., M.Kn.** atas bantuannya selama ini membantu dan menemani penulis sampai akhir study, tak lupa kepada Sanak Famili yang telah memberikan motivasi moril dan materil kepada penulis untuk selalu tegar dalam menghadapi study, cobaan, tantangan dan rintangan ini.

Akhir kata, penulis sangat menyadari penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah S.W.T, maka dari itu penulis dengan tulus hati, lapang dada dan tangan terbuka menerima segala kritikan yang bermanfaat untuk melengkapi segala kekurangan yang ada. Bagaimanapun juga, besar hati harapan penulis agar kiranya penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi para pembaca serta penulisan-penulisan selanjutnya. Semoga Allah S.W.T melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua, Amin.

Semarang, Maret 2005

Penulis,



MERGY PAHERA, S.E., S.H.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| HALAMAN JUDUL | |
| HALAMAN PENGESAHAN | |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | viii |
| | |
| B A B I PENDAHULUAN | 1 |
| A. LATAR BELAKANG..... | 1 |
| B. PERMASALAHAN | 10 |
| C. TUJUAN PENELITIAN | 10 |
| D. KONTRIBUSI PENELITIAN | 11 |
| E. SISTEMATIKA PENULISAN | 11 |
| | |
| B A B II TINJAUAN PUSTAKA | 1 |
| A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL-BELI TANAH ADAT (ULAYAT) | 13 |
| 1. Pengertian Jual-Beli Tanah menurut Hukum Adat dan menurut Undang- Undang Pokok Agraria | 13 |
| a) Jual-Beli Tanah menurut Hukum Adat | |
| b) Jual-Beli Hak atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria | 16 |
| 2. Syarat-Syarat Sahnya Jual-Beli Tanah | 17 |
| 3. Subyek atau Pihak-pihak dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah..... | 19 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Hak-hak atas Tanah dalam Hukum Adat.. | 19 |
| 5. Transaksi atas Tanah dalam Hukum Adat | 23 |
| 6. Pengertian Tanah Adat Kaum (Ulayat)..... | 27 |
| B. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT | |
| PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.) | 31 |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Dasar Hukumnya..... | 31 |
| 2. Syarat-syarat dan Prosedur untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah | 34 |
| 3. Pejabat yang disertai Membuat Akta Tanah | 35 |
| 4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah | 37 |
| 5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah | 41 |
| 6. Biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah | 43 |
| | |
| B A B III METODE PENELITIAN | 45 |
| 1. METODE PENDEKATAN | 45 |
| 2. SPESIFIKASI PENELITIAN | 55 |
| 3. POPULASI DAN SAMPEL | 46 |
| a). Populasi | 46 |
| b). Sampel | 47 |
| c). Responden | 48 |
| 4. LOKASI PENELITIAN | 48 |
| 5. SUMBER DATA | 48 |
| 6. METODE ANALISIS DATA | 50 |

| | |
|--|--------|
| B A B IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 51 |
| A. GAMBARAN UMUM KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN | 51 |
| B. PELAKSANAAN JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN | 54 |
| 1. Pra Pelaksanaan Jual-Beli Tanah | 55 |
| 2. Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Adat Kaum (Ulayat) di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah | 59 |
| 3. Pendaftaran Tanah Setelah Pembuatan Akta Jual-Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah | 66 |
| C. MASALAH-MASALAH YANG TIMBUL DALAM PRAKTEK JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN | 69 |
| B A B V PENUTUP | 74 |
| A. KESIMPULAN | 74 |
| B. SARAN | 76 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

B A B I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia adalah negara agraris, hal ini dapat dilihat dari sebahagian besar penduduk Indonesia hidup dan masih sangat tergantung dari usaha pertanian, oleh karena itu tanah merupakan tumpuan harapan rakyat banyak untuk melangsungkan hidup dan kehidupannya. Tanah juga merupakan faktor produksi yang selalu menjadi pusat perhatian pemerintah sejak zaman penjajahan sampai sekarang ini, karena masalah agraria menyangkut segi kehidupan suatu bangsa.

Salah satu tujuan Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum, seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea IV. Untuk mewujudkan tujuan negara tersebut, maka Pemerintah Indonesia berusaha mengadakan pembangunan di segala bidang secara merata di seluruh tanah air Indonesia.

Dengan adanya persoalan-persoalan baik mengenai pertambahan penduduk maupun mengenai perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah untuk kegiatan pembangunan semakin meningkat. Tanah diperlukan untuk membangun perkantoran, pabrik-pabrik, jalan-jalan, untuk sarana pembangunan, perkebunan, peternakan, tempat rekreasi dan sebagainya.

Berdasarkan kenyataan di atas, dirasakan semakin lama semakin luas tanah yang digunakan untuk kegiatan pembangunan, padahal tanah yang tersedia jumlahnya semakin terbatas, atau bersifat tetap. Karena tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan atau permintaan akan tanah, maka persoalan-persoalan mengenai tanah semakin terasa dalam kehidupan masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan dan pemilikan tanah yang masih menunjukkan ketimpangan dalam masyarakat. Sebahagian masyarakat mempunyai tanah dalam jumlah yang terbatas, sedangkan di lain pihak sekelompok kecil masyarakat memiliki tanah secara berlebihan dan melampaui batas, juga seringkali terjadi dipersengketakan dalam masyarakat, misalnya terjadi kasus ganti rugi yang tidak sesuai, penggadaian tanah, hibah, jual-beli, pinjam pakai tanah dan sebagainya. Persoalan tanah sewaktu-waktu dapat menimbulkan pertikaian dalam masyarakat dan merupakan persoalan yang cukup peka, karena tanah bukan hanya sekedar mengandung aspek ekonomi dan kesejahteraan, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis, dan sebagainya.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan hak atas tanah akan tetap memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Semakin maju suatu masyarakat dan semakin padat penduduk maka semakin bertambah pentingnya kedudukan hak atas tanah, dengan demikian dalam pelaksanaan pembangunan yang adil dan merata tersebut, kita tidak dapat terlepas dari ketentuan-ketentuan hukum yang ada dan berlaku hingga saat sekarang. Sebagaimana yang dijelaskan pada

penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, bahwa Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (Rechtsstaat), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (Machsstaat). Hal ini mengandung arti bahwa negara termasuk dalam pemerintah dan lembaga-lembaga negara yang lain serta perorangan dalam melaksanakan tindakan apapun harus di landasi oleh hukum atau harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam pembangunan yang berkaitan dengan tanah, maka Pemerintah Indonesia mengeluarkan suatu Undang-undang.

Pada tanggal 24 September 1960 yang merupakan suatu hari yang bersejarah bagi Bangsa Indonesia, karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 ini, maka berakhirilah dualisme dan terselenggaranya unifikasi lapangan hukum pertanahan (agraria) di Indonesia.¹

Ketentuan ini sekaligus mencabut Hukum Agraria zaman penjajahan, yang antara lain adalah Agrarische Wet (Stb 1870 No. 55) Agrarische Besluit, dan buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang salah satunya mengatur tentang masalah hak atas tanah.

¹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Bagian Pertama Jilid I*, Djambatan, Jakarta, hlm. 3.

Ini berarti bahwa semenjak tanggal 24 September 1960 berlaku Undang-Undang Pokok Agraria menurut teorinya bersumber pada hukum adat, sebagai hukum pertanahan asli Indonesia dan merupakan ciri khas dari kepribadian bangsa Indonesia.

Eksistensi tanah adat di dalam UUPA ini terdapat dalam Pasal 3 berbunyi :

Dengan mengingat ketentuan Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lain yang lebih tinggi.

Pasal tersebut di atas, terkandung maksud bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, yang ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan agama.

Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok-pokok Agraria berbunyi :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997 (LN.1997 No. 59 tentang Pendaftaran Tanah).

Selanjutnya dalam UUPA Pasal 20 ayat (2) disebutkan, bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Yang dimaksudkan dalam pasal ini yaitu hak milik yang dapat dijual, ditukarkan dengan benda lain dihibahkan dan diberikan dengan wasiat. Pengertian lainnya menunjukkan bahwa hak milik dapat berpindah kepada pihak lain, karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain itu memperoleh hak itu.

Hak atas tanah mempunyai peranan yang amat penting dalam kehidupan manusia. Dengan adanya UUPA No. 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.104) telah ditentukan bahwa tanah-tanah di Indonesia harus didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena hukum, yaitu pewarisan dan hak atas tanah bisa juga diperoleh karena hukum perkawinan (menjadi kepunyaan bersama suami-istri) dalam hal ini pendaftaran ini hanya berfungsi dalam pembuktiannya.

Hukum pertanahan sebagai bagian dari Hukum Agraria mengatur hubungan-hubungan hukum dengan tanah. Ruang lingkup hukum pertanahan meliputi pengaturan tentang macam-macam hubungan-hubungan hukum itu (yang disebut hak), yang isinya (wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban yang empunya tanah yang dihak-i) jangka waktu, pembatasan mengenai tanah (luasnya) yang boleh dihak-i, subyek-subyek hukum yang boleh mempunyainya

demikian juga perbuatan-perbuatan hukum yang menciptakan hubungan-hubungan hukum dengan tanah, yang membebani sesuatu hak atas tanah dengan hak yang lain (hak atas tanah yang lain ataupun hak jaminan), serta yang mengakibatkan beralihnya atau hapusnya sesuatu hak.²

Untuk memindahkan hak milik berasal dari konversi hak *Eigendom* menurut Undang-Undang No. 24 Tahun 1954, diperlukan ijin dari Menteri Agraria.³

Sebelum berlakunya UUPA terdapat dualisme dalam hukum pertanahan (agraria), karena ada hak yang berstatus hak Barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) seperti *Eigendom*, *Erfpacht* dan sebagainya. Peralihan hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan hak-hak yang diatur dengan hukum adat (hak-hak adat).

Yang dimaksud dengan jual-beli tanah di sini adalah memindahkan hak atas tanah, yaitu untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Ijin Pemindahan Hak atas Tanah menentukan "Pemindahan Hak" ialah jual-beli termasuk pelelangan di muka umum, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksud untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah pada pihak lain.⁴

² T. Haryanto, 1981, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional Surabaya Indonesia, hlm. 3-4.

³ *Ibid*, hlm. 4.

⁴ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual-Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya Malang, hlm. 5.

Sumatera Barat (Minangkabau) sebagian tanah yang ada merupakan tanah adat. Tanah adat pada pengurusannya haruslah berfungsi sosial dan mempunyai asas kekeluargaan, tanah adat dipergunakan untuk kepentingan kaumnya. Tanah adat diperoleh dahulunya dengan cara penunjukkan karena telah lamanya mereka menempati dan mengolah tanah tersebut atau diperoleh dari pemberian karena sesuatu yang telah dilakukannya. Ini semuanya diperoleh tanpa surat menyurat atau secara tertulis, hanya dengan mengetahui batas-batas dengan tanah-tanah milik orang lain. Demikian juga dengan hal pewarisan dan gadai serta hibah dari tanah adat atau pusaka tinggi, sering terjadi persengketaan akibat dari tidak jelasnya kedudukan dan batas-batas hak milik atas tanah adat tersebut.

Dalam masyarakat Minangkabau, pada dasarnya ketentuan hak atas tanah ditegaskan dalam fatwa adat yang menyebutkan :

"Sawah Nan Bapiriang, Parak Nan Babintalak Rumpuik Nan sabatang alah Bapunyo". Yang dimaksudnya sawah yang digarap itu sudah ditentukan batasannya dan setiap batasan dibatasi dengan pematang, sedangkan parak sudah ditentukan batasannya seperti dengan batu, kayu dan lain-lainnya. Hai ini menandakan bahwa hak atas tanah ditentukan oleh alam yang bersifat (*magis religius*). Kepastian hak ini diperjelas lagi dengan fatwa adat yang menyatakan: (*adat salangka nagari, harato salangka suku*) maksudnya adalah adat suatu nagari berlaku dan diberlakukan hanya dalam nagari tersebut. Sedangkan hartanya di wilayah berlaku dan diberlakukan hanya dalam wilayah tersebut. Sedangkan harta yang dipunyai suatu suku hanya dapat dikuasai dan dimiliki oleh suku tersebut dan suku tersebut harus mempertahankannya untuk dapat dinikmati secara turun-temurun.

Kepastian hak atas tanah adat yang berlaku secara turun-temurun berpegang pada ranji (silsilah suatu keturunan) sesuatu kaum. Ranji akan disampaikan oleh mamak kepada kemenakan yang dianggap berperan sebagai pemimpin suatu kaum.

Menurut Pasal 19 dan PP No. 24 Tahun 1997, semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah adat perlu didaftarkan, untuk mendapatkan sesuatu kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki, sehingga pemiliknya akan merasa aman memiliki tanah tersebut.

Dalam pendaftaran tanah adat kaum (ulayat) yang merupakan kepunyaan kaum, menurut hukum adat tidak dapat dibagi-bagi begitu saja tanpa adanya musyawarah. Untuk mendapatkan kepastian hak atas tanah, pemerintah sebagai pelaksana hak menguasai negara terhadap bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, demi kemakmuran seluruh rakyat melalui Badan Pertanahan Nasional (B.P.N.) dituntut untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasikan data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah, menurut UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961, yang kemudian dicabut dan dirubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMNA/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997.

Perinsipnya tanah adat kaum (ulayat) tidak dapat diperjualbelikan, karena tanah adat kaum tersebut merupakan kepunyaan kaum dan berlaku secara turun-temurun, tanah adat kaum tidak dapat dibagi-bagi begitu saja tanpa adanya musyawarah, karena tanah adat kaum merupakan Pusaka Tinggi di dalam kaumnya. Tetapi setelah dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dalam prakteknya tanah adat kaum telah banyak pecah-pecah kepemilikannya dan dijual-belikan. Tanah adat kaum tersebut dalam prinsipnya tidak dapat dipindah tangankan dan tetap kepunyaan kaum, akan tetapi di sisi lain berdasarkan UUPA tanah adat harus didaftarkan kepemilikannya dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain.

Berdasarkan dari uraian-uraian tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti dan mengetahui lebih lanjut sebagaimana permasalahan yang timbul berkaitan dengan pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Minangkabau, dengan mengangkatnya ke dalam suatu tesis dengan judul : **PELAKSANAAN JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T) DI KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN PROVINSI SUMATERA BARAT.**

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan ?
2. Masalah-masalah yang timbul dalam praktek jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.

C. TUJUAN PENELITIAN

Setiap apa yang kita teliti harus mempunyai suatu tujuan. Beranjak dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
2. Untuk mengetahui masalah-masalah yang timbul dalam praktek jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.

D. KONTRIBUSI PENELITIAN

Beranjak dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

1. Dari segi **Teoritis** dapat memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa pembendaharaan konsep, metode proposisi, maupun pengembangan teori-teori dalam khasanah studi ilmu hukum dan khususnya Hukum Pertanahan.
2. Dari segi **Pragmatis** penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan (input) bagi Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan khususnya Kecamatan Sutura sebagai bahan untuk dasar penyusunan kebijakan dalam penegakan hukum pertanahan, khususnya dalam jual-beli tanah adat kaum.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut : Pada bab I tentang pendahuluan yang diawali dengan memaparkan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, kontribusi penelitian dan sistematika penulisan. Pada bab II dimulai dengan kerangka teoritik yang menjelaskan tinjauan umum tentang jual-beli tanah adat (ulayat), pengertian jual-beli menurut hukum adat dan menurut UUPA, syarat-syarat sahnya jual-beli tanah, subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian jual-beli tanah, hak-hak atas tanah dalam hukum adat, transaksi atas tanah dalam hukum adat, pengertian tanah adat kaum (ulayat), tinjauan umum tentang pejabat pembuat akta tanah (P.P.A.T.), pengertian pejabat pembuat akta tanah dan dasar

hukumnya, syarat-syarat dan prosedur untuk dapat diangkat menjadi pejabat pembuat akta tanah, pejabat yang disertai membuat akta tanah, hak dan kewajiban pejabat pembuat akta tanah, daerah kerja pejabat pembuat akta tanah, biaya pejabat pembuat akta tanah. Bab III merupakan metode penelitian yang memaparkan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, lokasi penelitian, sumber data, metode analisis data. Bab IV merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang menjelaskan gambaran umum Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan, pelaksanaan jual-beli tanah di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan, pra pelaksanaan jual beli tanah, pelaksanaan jual beli tanah adat kaum (ulayat) di hadapan P.P.A.T, pendaftaran tanah setelah pembuatan akta jual beli di hadapan P.P.A.T, masalah-masalah yang timbul dalam praktek jual beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan. Bab V merupakan bab penutup yang berisikan suatu kesimpulan dan saran dari penulis mengenai permasalahan yang dibahas dari bab-bab sebelumnya.

B A B II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL-BELI TANAH ADAT (ULAYAT)

A.1. Pengertian Jual-Beli Tanah menurut Hukum Adat dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria

A.1.1. Jual-Beli Tanah menurut Hukum Adat

Dalam kehidupan masyarakat tanah mempunyai nilai yang sangat penting, di samping sebagai tempat tinggal juga merupakan lahan pertanian, modal kehidupan bagi manusia itu sendiri. Kurangnya lahan pertanian bagi para petani akan menimbulkan ketidakpastian dalam kehidupan ekonomi.

Pengertian lembaga jual-beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum atau pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang.¹

Jelaslah bahwa inti dari transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak adalah pengalihan atau penyerahan dengan disertai pembayaran kontan oleh pihak lain pada saat itu juga.

¹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm. 208.

Saat terjadi peralihan hak atas tanah adalah pada saat dilakukan penyerahan tanah dari sipenjual kepada sipembeli dan penyerahan sejumlah uang dari sipembeli kepada sipenjual di hadapan kepala persekutuan. Sejak saat itulah sipembeli mempunyai hak atas tanah tersebut. Dapat disimpulkan bahwa jual-beli atas tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan jual-beli tanah secara tunai/kontan.

Ketentuan mengenai jual-beli hak atas tanah di atas juga diterapkan dalam masyarakat Minangkabau. Tanah di Minangkabau merupakan hak ulayat yang bersifat komunal yang diwarisi secara turun-temurun, karena tanah merupakan salah satu kekayaan yang dimiliki secara bersama-sama dalam suatu lingkungan kekerabatan menurut garis keturunan matrilineal. Tapi pada dasarnya tanah yang ada di lingkungan masyarakat Minangkabau sangat sulit diperjual-belikan, atau jual-beli adalah hal dilarang keras dalam masyarakat hukum adat Minangkabau. Tapi dalam keadaan yang sangat mendesak jual-beli tanah boleh dibenarkan jika ditemui salah satu keadaan dari beberapa peristiwa dibawah ini :

- a. Rumah *gadang katirisan* (rumah adat), maksudnya rumah adat itu bocor dan harus memperbaikinya.

- b. Membangkit *batang terandam*, maksudnya untuk menegakkan gelar penghulu (*sako*) yang telah lama tidak dipakaikan kepada salah seorang kaum lelaki, karena berbagai alasan, mungkin yang bersangkutan jauh dirantau belum ada pihak laki-laki sama sekali, sehingga gelar itu atau *sako* kaum disimpan atau tidak dipakai.
- c. *Maik tabujua di ateh rumah*, maksudnya salah seorang kaum yang meninggal di atas rumah, dimana sang mayat tidak memiliki biaya yang cukup untuk penyelenggaraan mayat, maka salah satu cara dapat digunakan harta pusaka adat yang ada.
- d. *Gaduh gadang indak balaki* atau perempuan dewasa yang belum bersuami atau belum mendapat jodoh.

Dalam praktek dewasa ini telah banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan. Dimana terlihat bahwa anggota masyarakat telah berani melakukan jual-beli tanah sekalipun yang diperjual-belikan itu tanah pusaka tinggi, hal ini disebabkan karena faktor ekonomi dan bahkan tak jarang menimbulkan sifat individualisme dari kalangan tertentu. Namun demikian dalam pelaksanaannya dibutuhkan persetujuan dari seluruh kaum kerabatnya harus diketahui oleh fungsionaris adat.

Praktek yang demikian sering menimbulkan persengketaan, bahkan tidak sedikit persengketaan itu dilanjutkan kemuka pengadilan, karena ada jual-beli tanah yang dilakukan oleh penghulu adat saja, tanpa diketahui oleh anak kemenakannya. Sebagai akibatnya terjadi gugat menggugat antara anak kemenakan dengan Mamak Kepala Waris.

A.1.2. Jual-Beli Hak atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Dengan berlakunya UUPA berakhirlah dualisme pengaturan atas tanah, baik mengenai pemilikan maupun mengenai peralihan hak atas tanah termasuk jual-beli hak atas tanah. Inilah yang merupakan salah satu tujuan dari pembentukan UUPA yaitu untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan di Indonesia. Pembentukan UUPA juga dimaksudkan untuk mencapai kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Menurut Pasal 20 ayat [2] UUPA, hak atas tanah seperti milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu bentuk peralihan itu adalah jual-beli hak atas tanah.

Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Bentuk pemindahan tersebut diantaranya adalah jual beli.²

Dengan demikian yang dimaksud dengan jual-beli hak atas tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain. Pasal 23 UUPA mengatakan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan, menurut ketentuan yang dimaksud Pasal 19.

Sesuai dengan Pasal 23 UUPA di atas, nampaklah bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan. Jika terjadi suatu peralihan hak milik yang tidak didaftarkan berarti, bahwa hak atas tanah tersebut belum mempunyai kepastian hukum walaupun kesepakatan untuk mengadakan perjanjian jual-beli sudah ada.³

A.2. Syarat-syarat Sahnya Jual-Beli Tanah

Untuk sahnya suatu perjanjian jual-beli tanah, masing-masing pihak (penjual dan pembeli) harus memenuhi persyaratan yang dikehendaki untuk itu, seperti yang diatur dalam Pasal 9 ayat 2 UUPA yang berbunyi :

² *Ibid*, hlm. 333.

³ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual-Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya, Malang, hlm. 16.

“Tiap-tiap WNI laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya yang baik bagi diri sendiri maupun bagi keluarganya”.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu adalah prestasi (hak dan kewajiban kedua belah pihak) yang timbul dari perjanjian yang mereka buat itu, harus tertentu atau dapat ditentukan paling tidak harus dapat ditentukan jenisnya sedangkan jumlahnya tidak begitu penting.

Sedangkan sebab dari suatu perjanjian jual-beli adalah pihak yang satu menghendaki sejumlah uang dan pihak yang lain/pertama, dan mengenai barang yang ditawarkan tersebut harus yang diperbolehkan atau yang halal menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.

Dalam melaksanakan suatu perjanjian jual-beli masing-masing pihak mempunyai kewajiban yang tertentu pula, yaitu pihak penjual berkewajiban untuk :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.
2. Menjamin penguasaan terhadap barang yang dijual secara aman.
3. Menjamin adanya cacat-cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya.

Sedangkan kewajiban utama dari pembeli adalah membayar harga pada waktu, tempat dan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian jual-beli tersebut.⁴

⁴ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hlm. 7.

A.3. Subyek atau Pihak-pihak dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah

Dengan dicabutnya semua ketentuan yang termuat dalam Buku II KUHPerdara oleh UUPA, selanjutnya PP No. 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Dalam Pasal 37 menentukan, bahwa pemindahan hak atas tanah seperti jual-beli tanah dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan P.P.A.T. Selanjutnya Pasal 38 menyebutkan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut, dalam hal ini adalah sipenjual dan sipembeli.

A.4 Hak-hak atas Tanah dalam Hukum Adat.

Tumpuan hak-hak atas tanah atau hubungan orang dengan tanah pada hak ulayat. Dari hak ulayat akan terjadi bentuk dan macam hak lain pada orang-orang atau badan-badan. Maka hak-hak sepanjang adat adalah sebagai berikut :

1. Hak ulayat adalah hak dari persekutuan hukum. Di dalamnya termasuk :
 - a. Hak pembukaan tanah (*Ontheingeningrecht*).
 - b. Hak untuk mengumpul hasil hutan.
2. Hak perseorangan atau pribadi :
 - a. Hak milik adat (*inlands bezijkrecht*).
 - b. Hak memungut hasil tanah (*genootrecht*).
 - c. Hak wenang pilih atau dipilih lebih dulu (*Veerkeursrecht*).

- d. Hak wenang beli (*naastingsrecht*).
 - e. Hak pejabat adat (*ambtelyk-profijstrecht*).
 - f. Hak menggarap.
 - g. Hak pakai (*gebruikrecht*).
3. Hak-hak yang ditimbulkan perbuatan-perbuatan hukum yang berwujud :
- a. Pemindahan hak :
 - 1) Menjual, seperti jual-lepas, jual-gadai, jual-tahunan, dan sebagainya.
 - 2) Tukar-menukar, antara benda dengan benda
 - 3) Memberikan, seperti hibah, hadiah dan sebagainya.
 - a. Perjanjian dan persetujuan;
 - b. Bagi hasil.
 - c. Sewa.
 - d. Tanggungan.

Hak ulayat adalah apa yang disebut oleh Van Vallenhouven "*Beschikkingsrecht*". Hak pembukaan tanah adalah hak persekutuan yang penguasaannya adalah persekutuan atau masyarakat hukum yang membuka tanah secara bersama-sama (komunal), yang kemudian melahirkan rekognisi atau redistribusi seperti "mengisi adat" berbentuk bunga kayu, bunga hutan dan lain-lain yang kemudian disebut upeti, pajak atau iuran.

Jadi siapa yang membuka ladang atau tanah wajib bayar penggantian atau kompensasi tersebut. Hak mengumpulkan hasil hutan adalah juga hak persekutuan, di mana orang melakukan mengambil hasil hutan, seperti damar kayu dan lain-lainnya. Sebab ulayat itu penguasaannya negeri atau kaum.

Hak milik adat ialah suatu hak perseorangan atas tanah, dimana yang bersangkutan tenaganya dan usahanya telah terus menerus ditanamkannya pada tanah tersebut, sehingga kekuasaannya semakin nyata dan diakui oleh kaumnya sehingga *ganggam lah bauntuak*. Sehingga kekuasaan kaum telah menipis kekuasaan perseorangan semakin kuat, seperti filsafat bola dengan angin adanya (*kembang kempis*).

Hak memungut hasil tanah (*genootrecht*) ialah hak pribadi yang mempunyai kekuasaan tertentu, yakni tentang "nikmat" hasil tanah saja seperti hasil buah-buahan, namun kekuasaan atas tanah penuh pada persekutuan. Bedanya dengan hak milik dalam hak milik dipunyai kekuasaan baik nikmat maupun kekuasaan (*beschikken*).

Hak wewenang pilih adalah hak prioritas bagi seseorang anggota kaum yang didasarkan juga hubungan kekuasaan atau keturunan dari seseorang dalam kaumnya, terutama sekali dilihat dari tali persaudaraan atau ranji keturunan. Umpamanya kemenakan dan sebagainya. Jadi prioritas mendapatkan sesuatu hak dalam hak milik.

Hak wenang beli adalah juga hak prioritas bagi seseorang anggota kaum terhadap anggota kaum yang dijual atau digadaikan. Kalau hak wenang pilih prioritas tentang memilih sedangkan wenang beli tentang akan dijual atau dilepaskan harta bendanya kepada pihak lain (putus milik).

Hak pejabat adat adalah suatu hak penguasaan dan menikmati oleh pribadi pejabat adat, misalnya: Penghulu Pucuk atau *Andiko* atau Malin dan sebagainya selama jabatan itu dipangkunya, tak obahnya sebagai imbalan jasanya sebagai pengetua kaum, seperti tanah bengkok, sanababolak (Tapanuli), galung arajad (Sumsel) dusun dati raja (Ambon) bakti (Bali).

Hak menggarap atau hak usaha yang disebut oleh Van Vollenhoven "*bouw of bewerkingsrecht*", ialah suatu hak berusaha di atas tanah orang lain (tanah partikelir) dengan perjanjian harus membeli memberi upeti atau hasil garapan (kewajiban).

Di Minangkabau suatu keluarga mempunyai hak milik atas sawah pusaknya, sedangkan anggota keluarganya dapat "hak pakai" ataupun "*ganggam bauntuak*" atas tanah tersebut. Untuk sekedar pemisahan yang tegas, maka hak ulayat dan hak yang tersebut di atas lainnya disebut pula hukum tanah yang tidak bergerak (*recht Inrust*), sedangkan hak-hak yang ditimbulkan oleh perbuatan-perbuatan hukum (pemindahan/perjanjian) merupakan golongan kaum yang bergerak (*recht in beweging*). Hal tersebut akan diuraikan di bawah ini sebagai transaksi-transaksi atas tanah. ⁵

⁵. Syamsul Bahri Dt. Saripado, 1987, *Hukum Agraria Indonesia Selayang Pandang*, hlm. 39.

A.5. Transaksi atas Tanah dalam Hukum Adat

Sebagaimana di atas telah disebutkan bahwa hak-hak yang ditimbulkan oleh perbuatan hukum baik karena pemindahan (transfer) maupun karena perjanjian (transaksi) merupakan golongan hukum yang bergerak. Di dalam pelajaran Hukum Adat sering pula orang mengatakan terhadap pemindahan (transfer) dari suatu hak itu disebut juga "transaksi atas tanah dimana tanah sebagai objek perjanjian pokok, sehingga tanah dalam keadaan bergerak", sedangkan perbuatan karena perjanjian (transaksi), disebut pula "transaksi atas tanah, dimana tanah bukan sebagai obyek perjanjian pokok tetapi sebagai ada hubungannya dengan tanah sehingga tanah tidak dalam keadaan bergerak". Untuk kedua bentuk perbuatan tersebut dapat pula kita uraikan sebagai berikut :

Transfer atau transaksi dimana tanah sebagai objek perjanjian terbagi dua :

1. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum yang sepihak (*eenzijdig*).

- a. Pendirian suatu Nagari.

Sekelompok orang atau kaum mendiami suatu tempat (domisili) dan membuat perkampungan di atas tanah tersebut, membuka tanah untuk pertanian dalam arti luas, membuat perkuburan, pengairan dan sebagainya sehingga telah menjadi Nagari.

Akibat perbuatan itu timbul suatu hak atas wilayah itu, sehingga menjadi hak ulayat dari kaum itu. Timbullah hubungan hukum sepihak yaitu adanya hak ulayat.

b. Pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan.

Pembukaan tanah oleh warga persekutuan/kaum dengan seijin Wali Nagari membuka tanah wilayah persekutuan, maka dengan menggarap tanah itu terjadi hubungan hukum antara sipenggarap dan tanah ulayat itu, terjadi hubungan religio-magis antara warga dan tanah tersebut, sehingga warga penggarap itu sudah dapat menempatkan tanda pelarangan atau tanda milik. Timbullah hak penguasaan atau hak wenang pilih dari sipenggarap tersebut. Ini juga merupakan perbuatan hukum sepihak.

2. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak (*tweezijdig*).

Inti dari pada transaksi ini adalah pengalihan ataupun dengan disertai pembayaran kontan oleh pihak lain pada saat itu juga. Perbuatan hukum seperti ini dalam hukum tanah disebut "transaksi jual" (di Jawa disebut *Adol*).

Transaksi ini menurut isinya dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu sebagai berikut :

a. Penyerahan tanah dengan kontan disertai ketentuan, bahwa yang menyerahkan tanah dapat menebus kembali disebut jual-gadai. Yang menerima tanah berhak

mengerjakan tanah itu serta memungut hasilnya sampai saat penebusan. Apabila pemegang gadai membutuhkan uangnya dapat menjual gadainya setahun pemilik tanah dan tidak boleh menjual lepas. Penebusan dapat dilakukan oleh pemilik atau sipenggadai, kecuali ada perjanjian tertentu seperti: kalau tidak menjadi milik sipemegang gadai atau tidak boleh ditebus sebelum satu atau dua tahun.

Mengenai akan menjadi milik sipemegang gadai, hal ini menghendaki upaya hukum lain, menurut yurisprudensi harus dengan Keputusan Hakim. Perbuatan hukum ini sah apabila kontan dan terang. Kontan harus dibayar pada transaksi dibuat sedangkan terang yang dimaksud di hadapan Pejabat Nagari, kalau tidak berarti perbuatan gelap.

Sehubungan dengan yurisprudensi yang dimaksud di atas yakni persiapan sipemegang menjadi pemilik tanah itu tertera pada keputusan Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung RI. tanggal 9 Maret 1960 Reg. No. 45 K/Sip/1960, menetapkan sebagai berikut :

“Jual-gadai sawah dengan perjanjian bahwa apabila lewat suatu waktu tertentu tidak ditebus, sawah itu akan menjadi miliknya sipemegang gadai, tidak berarti bahwa setelah waktu yang ditetapkan itu tanpa dilakukannya penebusan, sawah itu dengan sendirinya menjadi miliknya sipemegang gadai”.

UPT-PUSTAK-UNDIP

- b. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan tanpa syarat dan untuk selama-lamanya, yang disebut "jual-lepas" :

Sipembeli memperoleh hak milik atas tanah setelah dibayar kontan dan terang. Pembayaran mana yang dilakukan terang dihadapkan kepada persekutuan. Jadi terjadilah putus milik akibat jual-lepas tadi kepada yang membayar kontan.

- c. Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian, bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain sesudah satu, dua atau tiga beberapa kali panen, tanah itu kembali lagi kepada sipemilik semula, tanpa tebusan, disebut "jual tahunan": di Jawa disebut "*Adol Oyodan*".

Semua perbuatan hukum yang tersebut di atas harus dengan pembayaran tunai (kontan) dengan terang. Terang maksudnya supaya disaksikan oleh Kepala Persekutuan supaya mendapat perlindungan hukum, bukan perjanjian gelap. Untuk saksi diberi uang saksi. Sebab kalau tidak terang maka pihak ketiga tidak terikat pada perjanjian itu dan penerima tanah tidak diakui sebagai yang berhak. Perjanjian ini diperlukan dengan suatu akta.⁶

⁶ *Ibid*, hlm. 42.

A.6. Pengertian Tanah Adat Kaum (Ulayat)

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam hidup dan kehidupan manusia, baik untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti membangun tempat tinggal, untuk bercocok tanam dan lain sebagainya, ataupun yang dipergunakan untuk paman perkuburan.

Seseorang tidak dapat hidup tanpa tanah, ia berdiri dan bekerja sehari-hari di atas tanah, rumah sebagai tempat ia duduk, berbaring dan tempat hidup, didirikan di atas tanah. Bahan makanan yang terpenting di Indonesia seperti beras memerlukan tanah untuk tempat penanaman, tanah dipakai untuk menyimpan mayat manusia, untuk mencurahkan, menghormati dan memperingati arwah nenek moyang, orang harus mencurahkan perhatian pada tanah. Karena itu ada layaknya apabila oleh hukum ada berbagai persyaratan mengenai hak-hak atas tanah itu dan hak-hak atas benda yang berpusat pada hak atas tanah, hak atas tanah diperlukan secara istimewa berbeda dengan hak-hak atas benda lain bukan tanah.⁷

Dalam Hukum adat Minangkabau tanah adat (ulayat) dapat dibedakan dalam beberapa bentuk penguasaan atas tanah, yaitu:

⁷ Wiryono Projodikoro, 1980, *Hukum Perdata tentang Hak-hak atas Benda*, PT. Intermassa, Jakarta, hlm. 30.

1. Tanah ulayat Nagari.
2. Tanah ulayat suku/kaum.
3. *Ganggam bauntuak*.
4. Hak memungut hasil hutan.
5. Hak kembali tanah.

Tanah ulayat kaum adalah tanah yang dimiliki secara komunal dalam garis keturunan ibu yang diwarisi secara turun-temurun dalam keadaan utuh. Penguasaannya adalah Mamak Kepala Waris.⁸

Pengertian tanah ulayat menurut Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 9 Tahun 2000 tentang Ketentuan Pokok Pemerintahan Nagari, menjelaskan bahwa:

Tanah ulayat merupakan tanah yang berada di nagari-nagari yang tunduk kepada hukum adat yang berlaku.

Berbagai pengertian lain yang diberikan oleh para ahli tentang tanah adat ataupun tanah ulayat adalah sebagai berikut :

1. SOFYAN ASNAWI :

Tanah Ulayat adalah tanah dalam suatu lingkungan daerah tertentu, dimana antara masyarakat dalam lingkungan daerah tersebut dengan tanah itu mempunyai pertalian hukum.⁹

⁸. Materi Pelatihan Adat Basandi Sarak, Sarak Basandi Kitabullah, LKAAM Sumatera Barat, 2002, hlm. 24

⁹. Boerma Boerhan, Mahyudin Salim, 1973, (editor) *Tanah Ulayat dalam Pembangunan*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas, hlm. 119.

2. HILMAN HADIKUSUMA :

Tanah adat/kerabat merupakan tanah milik bersama (kerabat-kerabat sanak keluarga), dimana kerabat hanya mempunyai hak pakai, dalam arti boleh memakai, boleh mengusahakan, boleh menikmati hasilnya tapi tidak boleh memiliki secara pribadi/milik perseorangan.¹⁰

3. SYAMSUL BAHRI :

Beliau mengatakan bahwa tanah menurut hukum adat yang didasarkannya pada penggunaan dan penguasaan atau pemeliharaannya adalah :

- a. *Rimbo Rayo* yang belum diolah.
- b. Tanah Tegalan adalah tanah yang pernah diolah sesudah itu ditinggalkan.
- c. Tanah pertanian yang ditanami.

Selanjutnya kalau kita perhatikan di Sumatera Barat menurut hukum adat Minangkabau, maka tanah adat/ulayat dibagi atas :

1. Tanah ulayat nagari yaitu yang dikuasai oleh nagari yang digunakan untuk kepentingan masyarakat hukum adat dalam lingkungan nagari tersebut secara bersama-sama.

¹⁰ Hilman Hadikusumo, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni Bandung, hlm. 119.

2. Tanah ulayat kaum yaitu tanah yang dimiliki oleh suatu kaum yang diperoleh secara turun-temurun dan selalu berada di bawah kekuasaan Penghulu Pucuk atau Datuk sebagai Mamak Kepada Waris yang dipergunakan untuk kepentingan semua anggota kaum tersebut.
3. Tanah ulayat suku yaitu tanah yang dikuasai oleh suatu suku secara turun-temurun yang dikuasai oleh penghulu-penghulu dalam persekutuannya untuk kepentingan suku itu dan anggota suku ini saja yang dapat menggunakannya.
4. Tanah pencarian atau yang lebih dikenal dengan tanah pusaka rendah yaitu tanah yang diperoleh berdasarkan pemberian atau hibah maupun yang dipunyai oleh suatu "paruik" berdasarkan pencahariannya, pembelian taruko, *ganggam bauntuak* dan lain sebagainya yang telah melalui pewarisan.¹¹

Perkembangan hukum adat dewasa ini menampak pada suatu tahap yang sangat penting dalam rangka pembinaan Hukum Nasional. Dalam TAP MPRS No. 11/MPRS/1960 yang menyatakan, bahwa asas-asas pembinaan Hukum Nasional sesuai dengan Haluan Negara dan berlandaskan pada hukum yang menghambat perkembangan masyarakat adil dan makmur. Pembinaan Hukum Nasional sebagai dasar Hukum Adat, sebab Hukum Adat ini yang merupakan hukum Indonesia asli sejak adanya masyarakat atau Bangsa Indonesia

¹¹. *Op.Cit.*, hlm. 34.

yang merupakan penjelmaan Pancasila dalam Hukum. Dan apabila Bangsa Indonesia mengadakan pembangunan dan pembinaan hukum dengan sendirinya secara logis yang harus dibangun dan dibina itu terutama Hukum Nasional Bangsa Indonesia yang asli dan juga hukum harus dijadikan dasar pembaharuan dan pembinaan ke arah modernisasi.¹²

B. TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.)

B.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Dasar Hukumnya

Sebelum kita sampai pada uraian-uraian selanjutnya, perlu kita ketahui tentang pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) tersebut. Dari segi susunan kata maka dapat kita tarik kesimpulan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari dua suku kata yaitu :

1. Pejabat (Pejabat Pembuat).
2. Akta (Akta Tanah).

Berikut ini akan diuraikan pengertiannya satu persatu, berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu :¹³

1. Pejabat (Pejabat Pembuat) artinya pejabat umum pemerintah memegang jabatan penting (unsur pimpinan) atau pemegang jabatan.

¹². Abdul Rahman, 1978, *Kedudukan Hukum Adat dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Alumni Bandung, hlm. 111.

¹³. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 17-342.

Selain pengertian pejabat di atas, berikut ini penulis mengutip berdasarkan pada Pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut P.P.A.T adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Akta (Akta Tanah) artinya surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, kepustakaan dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh Notaris atau pejabat yang berwenang.

Selain itu pengertian akta dapat juga kita lihat, sebagaimana yang dikemukakan oleh Yan Pramadya Puspa sebagai berikut :

Acte/Akte (Belanda) - Surat tanda bukti kebenaran; akta
 Deed (Inggris) - Surat tanda bukti kebenaran; akta
 - Yang ditandatangani oleh berkepentingan itu merupakan tanda bukti yang dapat dijadikan saksi tulisan.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas maka dapat kita simpulkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum pemerintah atau seorang yang ditunjuk oleh pemerintah dan diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Sedangkan Effendi Perangin memberikan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut :

¹⁴ Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, CV. Aneka, Semarang, hlm. 31.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) yaitu pejabat-pejabat yang berdasarkan pada Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 berwenang untuk membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁵

Setelah kita mengetahui tentang pengertian sebagaimana yang telah diuraikan di atas, penting pula kita mengetahui apa dasar hukum daripada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum, sehingga keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan menurut hukum.

Adapun dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dapat kita lihat dalam salah satu pasalnya berdasarkan pada Bab I Ketentuan Umum dalam Pasal 1 ayat (4) menyatakan bahwa Akta P.P.A.T adalah akta yang dibuat oleh P.P.A.T sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

¹⁵ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali Press, Jakarta, hlm. 3.

Jadi jelaslah bahwa dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B.2. Syarat-syarat dan Prosedur untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu. Secara umum dan mendasar dapat kita kemukakan, bahwa setiap warga Negara Indonesia berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak jadi termasuk pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akan tetapi mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah ini ada ketentuan-ketentuan yang mengaturnya sebagaimana yang dikemukakan oleh Eddy Ruchiyat bahwa :¹⁶

Penunjukkan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta hak dan kewajibannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 (TLN No. 2344) sebagai yang telah ditambahkan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1963 (TLN No. 2567), dimana ditetapkan bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah :

1. Notaris.
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.

¹⁶ Eddy Ruchiyat, 1984, *Sistim Pendaftaran Sebelum dan Sesudah Berlakainya Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Armico, Bandung, hlm. 52.

3. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang P.P.A.T.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Dirjen Agraria.

Berdasarkan pada Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan, bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus P.P.A.T yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

B.3. Pejabat yang disertai Membuat Akta Tanah

Pejabat yang disertai membuat Akta Tanah dibagi atas dua macam yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yaitu :
Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas P.P.A.T dengan membuat akta P.P.A.T di daerah yang belum cukup terdapat P.P.A.T.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus yaitu :
Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas P.P.A.T dengan membuat akta P.P.A.T tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Mengenai Pejabat yang diserahi membuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berdasarkan pada Pasal 5 ayat (3) a PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat P.P.A.T, sebagai P.P.A.T Sementara.

Sedangkan mengenai Pejabat yang diserahi membuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus berdasarkan pada Pasal 5 ayat (3) b PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta P.P.A.T yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta P.P.A.T tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai P.P.A.T Khusus.

Dengan adanya pengangkatan secara khusus itu, maka para Pejabat Pembuat Akta Tanah lainnya demikian juga para Camat tidak berwenang lagi untuk membuat akta tanah mengenai pembuatan hak tersebut di atas. Pengangkatan secara khusus itu dilakukan atas pertimbangan bahwa perbuatan hak yang dibuat aktanya itu bisa berpengaruh luas pada kehidupan masyarakat ataupun karena itu diperlukan penyelidikan yang mendalam dari segi Yuridis, agraris, politis dan sebagainya sebelum aktanya dapat dibuat.

B.4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagaimana telah diketahui bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dan diakui oleh peraturan pemerintah, tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mempunyai hak dan kewajiban-kewajibannya.

Adapun mengenai hak Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk mendapatkan honorarium atau jasa atas akta jual-beli yang dibuatnya, dimana honorarium tersebut merupakan penghasilan pribadi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana berdasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan, bahwa uang jasa (honorarium) P.P.A.T dan P.P.A.T Sementara termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta.

Dengan demikian maka kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam peraturan-peraturan yang meliputi antara lain :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40 :

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, P.P.A.T wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

2. P.P.A.T wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala B.P.N Nomor 3

Tahun 1997 :

Pasal 97 ayat (1) : Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun P.P.A.T wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Pasal 99 ayat (2) : P.P.A.T wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pertanyaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 101 ayat (3): P.P.A.T wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 :

Pasal 15 ayat (1) : Sebelum menjalankan jabatannya P.P.A.T dan P.P.A.T Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan P.P.A.T di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja P.P.A.T yang bersangkutan.

- Pasal 16 ayat (1) : Untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 P.P.A.T wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai P.P.A.T.
- Pasal 19 : Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 P.P.A.T wajib :
- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati /Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja P.P.A.T yang bersangkutan.
 - b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.
- Pasal 20 ayat (2) : P.P.A.T wajib memasang nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri.
- Pasal 26 ayat (3) : P.P.A.T wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta P.P.A.T sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
- Pasal 27 ayat (1) : P.P.A.T yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d, diwajibkan menyerahkan protokol P.P.A.T kepada P.P.A.T di daerah kerjanya.
- Pasal 28 ayat (1) : Apabila P.P.A.T meninggal dunia salah seorang ahli waris/keluarganya atau pegawainya wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak P.P.A.T meninggal dunia.

(3) : Ahli waris, keluarga terdekat atau pihak yang menguasai protokol P.P.A.T yang meninggal dunia wajib menyerahkan terimakan protokol P.P.A.T yang bersangkutan kepada P.P.A.T yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 29 ayat (1) : P.P.A.T yang ditunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol yang berhenti menjabat sebagai P.P.A.T wajib menerima protokol P.P.A.T tersebut.

Pasal 32 ayat (2) : P.P.A.T dan P.P.A.T Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

Selain dari hal-hal di atas, maka kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dinyatakan oleh A.P. Parlindungan sebagai berikut : ¹⁷

1. Pasal 38 PP Tahun 1961 menugaskan tugas-tugas lain dari P.P.A.T antara lain untuk menyelenggarakan suatu daftar akta-akta P.P.A.T yang dibuatnya antara lain reportorium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual-beli atau hibah dan sebagainya, tanggal akta dibuat dan nomornya, identitas dari tanahnya) surat ukur dan luas tanahnya, beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman-tanaman yang ada dan lain-lain.
2. Kumpulan dari data-data P.P.A.T yang setiap tahun dijilid (sungguhpun tidak jelas apakah setiap bulan atau 6 bulan atau setahun sekali). Bagi P.P.A.T/Notaris oleh karena ada Peraturan Jabatan Notaris tidak menjadi masalah, lain dari P.P.A.T bukan Notaris sering tidak dapat diketahui tentang reportorium maupun jilid dari akta-aktanya.

¹⁷. *Ibid*, hlm. 40.

3. Pasal 5 PMDN SK 59/DDA/1970 mewajibkan P.P.A.T mengirimkan daftar laporan akta-akta P.P.A.T setiap awal bulan dari bulan yang sudah berjalan kepada Kepala B.P.N Kanwilprov, Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya, dan Kantor Pajak.
4. Memperkenalkan diri kepada Kantor Pos setempat sesuai dengan Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria No.U.P.A. 28-1/16 tanggal 10 Januari 1964. Melaporkan tanda tangan, paraf, teraan cap jabatannya kepada Kepala B.P.N Kanwilprov, Kantor Pertanahan, Bagian Hukum Kantor Gubernur, Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.
5. Mempunyai stempel jabatan dengan bentuk bulat dengan huruf pengenalan dengan ukuran.

B.5. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk mengetahui daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah, terlebih dahulu perlu kita ketahui peraturan-peraturan yang mengatur tentang daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini dapat kita temukan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur mengenai daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun ketentuan mengenai daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pada Bab IV Daerah Kerja P.P.A.T dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 14 PP No. 37 Tahun 1998, lengkapnya bunyi pasal tersebut menyatakan bahwa :

Pasal 12 : (1) Daerah kerja P.P.A.T adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

- (2) Daerah kerja P.P.A.T Sementara dan P.P.A.T Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

- Pasal 13 : (1) Apabila suatu Wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam 1(satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru P.P.A.T yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja P.P.A.T yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak Kantor P.P.A.T yang bersangkutan.
- (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru.

- Pasal 14 : (1) Formasi P.P.A.T ditetapkan oleh Menteri.
 (2) Apabila formasi P.P.A.T untuk suatu daerah kerja P.P.A.T sudah terpenuhi, maka menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan P.P.A.T.

Sejalan dengan bunyi pasal tersebut Effendi Perangin berpendapat :

Pada dasarnya daerah kerja P.P.A.T ialah wilayah Kecamatan. Tetapi dalam hal tertentu seorang P.P.A.T dapat diberi daerah kerja lebih dari satu Kecamatan. Demikian juga dapat diangkat lebih dari satu P.P.A.T untuk satu Kecamatan. Seorang P.P.A.T hanya berwenang

membuat akta mengenai tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya. Dalam hal-hal tertentu dengan izin Dirjen Agraria seorang P.P.A.T dapat membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak dalam daerah kerjanya, misalnya dalam hal pembebanan hipotik atas beberapa bidang tanah yang letaknya diberbagai Kecamatan.¹⁸

Dari uraian di atas dapatlah disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan untuk membuat akta bagi tanah yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali ditentukan oleh Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) wilayah kerjanya itu adalah wilayah Kabupaten/Kotamadya dan dalam hal-hal tertentu dapat membuat akta diluar wilayah kerjanya apabila mendapat ijin dari Menteri Negara Agraria atau Petugas yang ditunjuk. Juga dalam satu wilayah Kabupaten/Kotamadya bisa terdapat lebih dari satu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B.6. Biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk mengetahui biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (honorarium) terlebih dahulu perlu diketahui peraturan-peraturan yang mengaturnya. Adapun ketentuan mengenai biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

¹⁸. Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali Press, Jakarta, hlm. 4.

Uang jasa (honorarium) P.P.A.T dan P.P.A.T Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.

Sedangkan biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dibenarkan untuk menarik uang jasa yang maksimal besarnya adalah 1 % dari harga tanah, serta honorarium yang disebut di atas merupakan penghasilan pribadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apabila terjadi pengalihan hak atas tanah atau jual-beli tanah yang dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang nilai nominal jual-belinya ialah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dibenarkan menarik uang jasa maksimal 1 % atau sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

B A B III

METODE PENELITIAN

Sesuai dengan tujuan penelitian hukum ini, maka penelitian yang digunakan adalah penelitian secara yuridis-empiris. Penelitian hukum yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti dilapangan yang merupakan data primer.¹

1. METODE PENDEKATAN

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang agraria yang merupakan korelasi dan masalah pertanahan. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai prilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis

¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1999, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 9.

yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan sistem hukum adat setempat ataupun peraturan perundangan lain, eksistensinya kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam pengaturan tanah adat. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.²

3. POPULASI DAN SAMPEL

1. Populasi

Populasi merupakan suatu obyek atau seluruh individu atau kejadian yang akan diteliti. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. Masyarakat adat Niniak Mamak di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- b. Camat selaku Kepala Pemerintahan di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- c. Wali Nagari di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- d. Ketua Kerapatan Adat Nagari (K.A.N.) Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- e. Camat selaku P.P.A.T Sementara di Kecamatan Sutera.
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.

² *Ibid*, hlm. 26-27.

2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.³

Dalam penelitian ini tidak semua populasi akan diteliti, tetapi dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan, adapun sample yang diambil populasi tersebut adalah:

- a. Masyarakat adat Niniak Mamak di Nagari Surantih Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- b. Camat selaku Kepala Pemerintahan di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- c. Wali Nagari di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- d. Ketua Kerapatan Adat Nagari (K.A.N.) Nagari Surantih Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- e. Camat selaku P.P.A.T Sementara di Kecamatan Sutera.
- f. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.

³ *Ibid*, hlm. 196.

3. Responden

- a. Masyarakat adat Niniak Mamak di Nagari Surantih Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- b. Mamak Kepala Waris.
- c. Camat selaku Kepala Pemerintahan di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- d. Wali Nagari di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- e. Ketua Kerapatan Adat Nagari (K.A.N.) Nagari Surantih Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan.
- f. Camat selaku P.P.A.T. Sementara di Kecamatan Sutera.
- g. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.

4. LOKASI PENELITIAN

Penelitian akan dilakukan di Nagari Surantih Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan Provinsi Sumatera Barat.

5. SUMBER DATA

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara (*deft interview*) lapangan. Wawancara dilakukan dengan tokoh-tokoh masyarakat yang mengetahui adat setempat, khususnya tentang tanah adat dan warga masyarakat yang menguasai tanah adat tersebut.

b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :

1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yaitu :

- UUD 1945.
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960.
- PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. Nomor 24 Tahun 1997.
- PP. Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala B.P.N Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku ilmiah.
- Makalah-makalah.
- Hasil penelitian dan wawancara kepada masyarakat adat dan aparat yang terkait dalam menguasai tanah adat tersebut.

6. METODE ANALISIS DATA

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni : ⁴

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

UPT-PUSTAK-UNDIP

⁴ S. Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 40.

B A B IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. GAMBARAN UMUM KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN

Kecamatan Sutera merupakan kecamatan terbaru di Kabupaten Pesisir Selatan, sebelumnya status kecamatan tersebut sebagai kecamatan perwakilan, pada tanggal 30 Januari 1996 barulah ditetapkan sebagai Kecamatan Induk. Secara struktural Kecamatan Sutera terlihat sebagai berikut. Camat sebagai Kepala Kecamatan membawahi secara langsung Sekretaris Kecamatan (Sekcam), Kepala Seksi Pemerintahan (Kasi Pemerintahan) dan Kepala Seksi PMD. Sekcam membawahi secara langsung Kepala Urusan Perencanaan dan Kepala Urusan Umum. Dibawah Kasi Pemerintahan terdapat Kasubsi Pemerintahan umum dan nagari. Kasubsi Ketertiban Umum dan Kasubsi Kependudukan. Selanjutnya dibawah Kasi PMN terdapat Kasubsi Kesejahteraan Sosial dan Lingkungan Hidup. Kasubsi Perekonomian Produksi dan Distribusi, dan Kasubsi Sarana, Prasarana dan Pelayanan Umum.

Nagari Kecamatan Sutera adalah suatu nagari yang berbentuk bujur telur, terdiri dari tiga nagari yaitu Nagari Surantih, Nagari Taratak dan Nagari Amping Parak. Adapun banyaknya desa di Kecamatan Sutera adalah 14 buah desa, memanjang dari barat daya

ke timur laut, terdiri dari 13 (tiga belas) buah kampung/jorong tali bertali antara kampung satu dengan kampung yang lain dipertalikan oleh hubungan darat dan air. Luasnya 35.000 Ha, daratannya yang paling rendah 2 meter dari permukaan laut atau pantai dan makin ke hulu makin tinggi, dataran nagari lebih kurang 15% X luas nagari, yang agak luas adalah sebelah ke hilir (Kayu Gadang ke Pasar Sutura), lebar tepi pantai 5 Km paling lebar 8 Km makin ke hulu makin sempit, di kiri kanannya diapit oleh bukit-bukit barisan yang menjadi sepadan/batas dengan nagari lain. Jenis tanah pada nagari ini termasuk jenis tanah yang berproduktivitas sedang, dengan demikian di nagari ini dapat ditanami dengan tanaman padi, jagung, ubi-ubian, kacang-kacangan, kelapa, karet, cengkeh, kopi, pala dan sebagainya.

Kepala Nagari (Wali Nagari) dipilih oleh rakyat dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pepatah minang mengatakan "*Kemenakan barajo ka Mamak, Mamak barajo ka Penghulu, Penghulu barajo ka mufakat*". Mufakat/musyawarah adalah pucuk dari tata setiap kegiatan yang ada dilaksanakan untuk pembangunan sesuai dengan pepatah yang dimaksud, setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan disini selalu dimusyawarahkan lebih dahulu dan mendapat persetujuan oleh Kerapatan Adat Nagari selaku Badan Legislatif yang terdiri dari unsur-unsur golongan masyarakat, tokoh-tokoh/pemuka masyarakat diikuti sertakan, bahkan menjadi pendorong dalam kegiatan pembangunan.

Pembangunan mental spriritual sama halnya dengan pembinaan mental ideologi, pembinaan mental spritual bagi pelajar-pelajar dilakukan di sekolah sejak Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah dan melalui kursus keterampilan seperti PKK dan lain-lain, semacam pelajaran agama. Dalam wirid-wirid pengajian agama, yang diadakan sekali 7-15 hari bertempat di mesjid-mesjid dan di surau-surau yang dilakukan oleh Alim Ulama dan guru-guru agama. Pengertian kesadaran masyarakat dalam hal ini cukup besar, karena mereka menyadari bahwa ajaran-ajaran dan hukum-hukum agama khususnya agama Islam yang 100% dianut oleh penduduk nagari ini. Semenjak dari nenek moyangnya adalah ajaran dan peraturan-peraturan hidup dari kehidupan manusia yang diyakininya kebbaikannya dan tidak bertentangan dengan adat yang dianutnya serta undang-undang/peraturan pemerintah. Perhatian masyarakat terhadap rumah-rumah ibadah dan pendidikan agama cukup tinggi sehingga dalam pembangunan dan memelihara rumah ibadah itu dilaksanakan dengan infak, wakaf dan zakat atau swadaya masyarakat seluruhnya. Hal ini ternyata bukan hanya dalam memelihara yang sudah ada tapi tidak ketinggalan merubah bentuk kepada bentuk yang agak modern.

Keamanan dan ketertiban, seperti kegiatan pembangunan dapat berjalan lancar dan terarah, diperlukan adanya keamanan dan ketertiban secara mantap, disini semenjak tahun 1994 sampai sekarang ada mempunyai 10 orang tenaga Hansip. Anggota-anggota Hansip diambil dari pemuda-pemuda tiap-tiap kampung sehingga

mudah untuk disebarkan. Hansip disini telah menempuh/ mengikuti latihan sebanyak 3 kali di ibu kota kecamatan. 1 kali di nagari dan 3 kali di kabupaten. Partisipasi masyarakat dalam pembinaan keamanan dan ketertiban ini amat besar.

Penduduk masyarakat nagari ini masih terikat pada pertanian. Jadi masih besar jumlah penduduk yang mata pencahariannya dibidang pertanian, sungguhpun demikian dibidang lain tiap-tiap tahun dapat dikatakan seperti bidang perindustrian/kerajinan, bidang jasa dan perdagangan. Ini disebabkan telah berkembangnya sumber-sumber produksi masyarakat. Juga diperhatikan sekarang ini banyak dari pengusaha-pengusaha dibidang jasa dan pedagang yang menjadikan usahanya menjadi usaha pokok dan pertanian sebagai usaha tambahan/sambilan.

B. PELAKSANAAN JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI KECAMATAN SUTERA PEMERINTAH KABUPATEN PESISIR SELATAN

Sebagaimana kita ketahui bahwa jual-beli, merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan oleh manusia, pada umumnya setiap anggota masyarakat pernah melakukan jual-beli tanah dan tanpa disadari jual-beli tanah yang dilakukan sudah merupakan suatu perbuatan hukum, meskipun dalam pelaksanaannya adakalanya kurang mengindahkan peraturan-peraturan yang berlaku.

Di Kecamatan Sutera jual-beli tanah adat kaum (ulayat) telah sering dilakukan oleh masyarakat adat setempat, sebagai contoh pada tanggal 3 Maret 1999 telah terjadi penjualan tanah hak milik adat kaum seluas lebih kurang 300 m², dimana Camat Kecamatan Sutera diangkat/ditunjuk sebagai P.P.A.T Sementara sebagaimana yang telah dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan daerah kerja Kecamatan Sutera dan berkantor di Surantih, dalam hal ini Pihak Pertama sebagai Penjual dan Pihak Kedua sebagai pembeli telah menyetujui semua peraturan yang tertera dalam Akta Jual-Beli No. 23/AJB/CS-1999.

Berdasarkan penelitian, pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera akan mengalami beberapa tahapan/fase pelaksanaan.

B.1. Pra Pelaksanaan Jual-Beli Tanah

Sebelum jual-beli tanah adat kaum (ulayat) dapat dilaksanakan, maka terlebih dahulu kaum yang bersangkutan harus melalui fase-fase sebagai berikut:

- a. Fase pertama yaitu untuk sahnyanya suatu jual-beli tanah adat kaum di Kecamatan Sutera terlebih dahulu harus diadakan musyawarah untuk mufakat, diadakan dalam kaum suku

- yang dipimpin langsung oleh *Mamak Kaum Adat* serta dihadiri oleh *Bundo Kanduang* yang berada dalam suku tersebut. Musyawarah ini biasanya diadakan dalam rumah gadang atau rumah tua dari suku ini. Musyawarah ini bertujuan untuk mencapai kata sepakat diantara para anggota kaum. Karena jual-beli tanah adat kaum (ulayat) harus mendapatkan persetujuan dari seluruh kaum. Kesepakatan dan atau persetujuan dari seluruh anggota kaum akan dituangkan dalam surat pernyataan yang dibuat secara tertulis.¹
- b. Fase kedua yaitu berdasarkan hasil mufakat kaum tersebut oleh Kepala Persekutuan (Kaum) diteruskan kepada pemerintahan setempat. Dalam hal ini Wali Nagari selaku Kepala Pemerintahan Nagari akan ikut mengetahui dan bertandatangan dalam surat pernyataan yang berisikan kesepakatan seluruh anggota kaum untuk melakukan pemindahan hak atas tanah kaum (jual-beli). Hal ini dilakukan Wali Nagari setelah memeriksa kebenaran dari pernyataan kesepakatan tersebut dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pertanahan yang ada di Nagari, seperti riwayat tanah dan ranji/silsilah dari kaum yang bersangkutan. Dan

¹. Wawancara dengan Ketua K.A.N, Surantih, tgl. 22 Nopember 2004.

dikuatkan oleh Mamak Kepala Ahli Waris serta diketahui oleh penghulu kaum yang bersangkutan dan Ketua Kerapatan Adat Nagari. Karena hak ulayat kaum hanya dapat berada pada persekutuan bukan pada orang tertentu (individu). Di Kecamatan Sutera jual-beli tanah ulayat kaum harus diketahui oleh Penguasa Hak Ulayat. Adapun Penguasa Hak Ulayat tersebut adalah Pucuk Nagari dibentuk oleh Penghulu Suku, karena penguasa hak ulayat inilah yang akan mengatur tentang pemakaian dan penggunaan serta mengkoordinasikan hak ulayat tersebut. Penjualan tanah adat kaum (ulayat) yang sudah berbentuk *ganggam bauntuak* juga harus diketahui Penghulu Suku, meskipun tanah tersebut telah diperuntukkan/diberikan pada seseorang karena untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dalam proses jual-beli tanah adat kaum tersebut.

Apabila hasil kesepakatan kaum tersebut belum dibuat dalam bentuk tertulis maka Wali Nagari dalam hal ini akan ikut membantu dalam pembuatannya. Langkah ini dimaksudkan agar surat pernyataan tersebut yang akan dipergunakan dalam proses pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum tidak menyimpang dari substansi dan tujuannya.²

² Wawancara dengan Wali Nagari Suranti, tgl. 24 November 2004.

Maka dari penjelasan di atas tadi, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum di Kecamatan Sutera harus berdasarkan musyawarah kaum untuk menuju mufakat oleh seluruh anggota kaum dan atau ahli waris yang berwenang. Hal ini selaras dengan Petuah Adat Minangkabau "*Bulek aia dek pambuluah, Bulek kato dek mufakat*". Pepatah ini menegaskan arti pentingnya musyawarah dalam mengambil suatu keputusan pada Masyarakat Minangkabau. Tanpa adanya suatu kata sepakat maka menurut hukum adat sesuatu hal tidak dapat dilaksanakan, termasuk dalam hal penjualan tanah adat kaum (ulayat) tersebut.

Bahwa diperlukan kesepakatan seluruh kaum untuk sahnya suatu perbuatan hukum jual-beli tanah adat kaum tersebut, dapat dilihat pula dalam Ketetapan Presidium Lembaga Kerapatan Adat Alam Minangkabau (L.K.A.A.M.) Nomor : TAP-021/AD/7/1968 tanggal 18 Djuli 1968, menegaskan bahwa :

Pemindahan hak atas tanah kaum harus disepakati oleh seluruh kaum. Demikian Peraturan-Peraturan Adat Minangkabau yang berlaku tentang jual-beli tanah kaum.

Peranan K.A.N dan Wali Nagari dalam proses jual-beli tanah adat (ulayat) khususnya jual-beli tanah adat kaum memiliki peranan yang sangat penting. Karena K.A.N sebagai Lembaga Formal Adat Minangkabau yang berada dalam suatu Nagari dan

Wali Nagari sebagai Kepala Pemerintahan, dianggap mengetahui segala sesuatu hal yang berkaitan dengan Hukum Adat Minangkabau yang berlaku di Nagarnya. Peranan K.A.N dan Wali Nagari sangat diperlukan dalam meneliti kebenaran ahli waris kaum yang bersangkutan, membuat surat keterangan kepemilikan tanah adat kaum dan surat pengantar lainnya yang diperlukan. Disinilah letak peranan K.A.N dan wali Nagari dalam proses jual-beli tanah adat kaum (ulayat) tersebut.

B.2. Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Adat Kaum (Ulayat) di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam praktek pelaksanaan pemindahan hak atas tanah secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Sutera sangat tinggi. Hal ini dibuktikan dengan jumlah akta yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Sutera selama tahun 2001 sebanyak 187 buah, tahun 2002 sebanyak 171 buah dan 2003 sebanyak 126 buah.

Adapun tata cara atau prosedur dalam jual-beli tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T.) termasuk jual-beli tanah adat kaum (ulayat) adalah sebagai berikut : ³

³. Wawancara dengan Camat Sutera selaku P.P.A.T Sementara, tgl. 26 November 2004.

1. Sebelum jual-beli tanah dilakukan terlebih dahulu harus ada kesepakatan antara pemilik tanah (penjual) dan pembeli mengenai tanah dan objek harganya.
2. Dalam hal jual-beli tanah adat kaum (ulayat) maka sebelum pembuatan akta dilangsungkan terlebih dahulu kepada P.P.A.T harus disampaikan beberapa dokumen sebagai persyaratan pembuatan akta jual beli tanah. Persyaratan yang dimaksud adalah sama dengan pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, karena tanah adat kaum (ulayat) sebagian besar belum pernah didaftarkan dan atau memiliki sertipikat tanah. Dokumen yang harus diserahkan kepada P.P.A.T tersebut terdiri dari :
 - a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak.
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
 - c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
 - d. Akta P.P.A.T tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan.
 - e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
 - f. Bukti identitas penerima hak.

- g. Bukti kepemilikan tanah yang dibuat secara tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan atas tanah tersebut, yang dibuat oleh lembaga yang berwenang dalam hal ini adalah K.A.N dan Wali Nagari yang diperkuat oleh Penghulu Suku yang bersangkutan.
 - h. Pernyataan dari penjual yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi yang tidak mempunyai hubungan kekeluargaan, menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik bidang tanah tersebut.
 - i. Pernyataan dari sipenjual bahwa bidang tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
 - j. Pernyataan dari sipenjual bahwa bidang tanah yang akan dijual tidak berada di bawah jaminan dalam bentuk apapun.
3. Bagi calon pembeli atau penerima hak harus membuat pernyataan:
- a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindah hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud di atas tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atas tanah absentee tersebut menjadi obyek Landreform;
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud di atas tidak benar.
4. Pembuatan akta jual-beli tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 5. Pembuatan akta jual-beli harus dilaksanakan oleh 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai :
 - a. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - b. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - c. Dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

6. Akta jual-beli dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, dengan dibubuhi materai Rp. 6000.- (enam ribu rupiah). 1 (satu) lembar disimpan di Kantor P.P.A.T dan 1 (satu) lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten untuk keperluan pendaftaran. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.
7. Sebelum penandatanganan akta berlangsung maka terlebih dahulu bagi pihak sipenjual terlebih dahulu melunasi pembayaran Pajak Penghasilan (P.P.h) dan bagi pihak pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah (B.P.H.T.B). Dan menunjukkan slip setoran tersebut kepada P.P.A.T.
8. Akta jual-beli tersebut dibuat pada blangko akta yang telah dibuat dan dicetak dalam format dan bentuk yang telah ditetapkan Badan Pertanahan Nasional (B.P.N.). Dan dapat diperoleh oleh P.P.A.T di Kantor Pos setempat.

Dalam praktek biasanya Wali Nagari dan unsur K.A.N diminta sebagai saksi dalam pembuatan akta jual-beli tanah adat kaum (ulayat) karena keduanya dianggap lebih mengetahui proses dan ketentuan adat yang berlaku dalam pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat) yang terkait. Biasanya kaum untuk kepentingan pembuatan akta jual-beli tersebut menguasai kepada Mamak Kepala Warisnya, yang bertindak untuk dan atas nama kaum secara keseluruhan.

Berdasarkan dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Camat selaku P.P.A.T Sementara secara umum telah melaksanakan tugas dan fungsinya selaku P.P.A.T Sementara berdasarkan ketentuan peraturan-perundang yang ada. Akan tetapi dalam hal pembuatan akta jual-beli tanah adat kaum di hadapan P.P.A.T dan kewenangan Camat selaku P.P.A.T Sementara dapat dikemukakan pemikiran-pemikiran yang kiranya dapat menjadi pembahasan, adalah sebagai berikut :

1. Camat selaku P.P.A.T Sementara perlu dengan seksama dan seteliti mungkin memeriksa persyaratan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual-beli tanah adat kaum (ulayat). Karena pemindahan hak atas tanah adat kaum (ulayat) mengandung potensi konflik yang lebih besar karena:
 - a. Tanah-tanah tersebut sebagian besar belum terdaftar dan atau bersertipikat sebagai tanda kepemilikan tanah;
 - b. Diperlukannya surat persetujuan kaum untuk melakukan pemindahan hak dalam proses pembuatannya dimungkinkan telah terjadi suatu kondisi pemaksaan, pemalsuan dan atau pembuatan surat persetujuan secara sepihak saja. Sehingga akan memicu konflik di kemudian hari.
 - c. Terdapatnya silangsengketa di antara anggota kaum mengenai tanah tersebut.

- d. Terdapatnya kesulitan dalam membuat surat keterangan kepemilikan tanah kaum oleh K.A.N dan Wali Nagari apabila sejarah dan atau riwayat tanah tersebut sudah tidak terdapat lagi catatannya dan tidak terdapatnya saksi-saksi yang dapat dipertanggungjawabkan kebenaran keterangannya. Apabila dalam kondisi ini diselenggarakan pembuatan akta jual-beli tanah adat kaum (ulayat) sudah dapat dipastikan akan menimbulkan sengketa dan tuntutan hukum dikemudian hari, termasuk kepada P.P.A.T yang bersangkutan.
2. Keberadaan Camat selaku P.P.A.T Sementara hanya dimungkinkan apabila formasi P.P.A.T untuk Kota/Kabupaten yang bersangkutan belum mencukupi kebutuhan. Dan Camat yang dapat bertindak selaku P.P.A.T Sementara adalah Camat yang telah mendapatkan pengangkatan sebagai P.P.A.T dari Kepala B.P.N Kantor Wilayah Provinsi. Sehingga apabila Camat yang bersangkutan sudah tidak lagi menjabat di daerah yang bersangkutan, maka Camat yang menggantikannya tidaklah secara otomatis menjadi P.P.A.T Sementara. Hal ini perlu diperhatikan supaya akta P.P.A.T yang dibuat oleh Camat mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. Karena apabila unsur sebagaimana tersebut di atas tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat oleh Camat tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan. Hal ini jelas merugikan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta tersebut.

3. Untuk Kabupaten Pesisir Selatan yang mempunyai wilayah yang cukup luas, maka dipandang perlu adanya penambahan formasi Notaris/P.P.A.T untuk supaya masyarakat dalam memperoleh pelayanan dibidang pertanahan, khususnya tentang pembuatan akta tanah.
4. Merangkapnya Camat selaku P.P.A.T Sementara tentunya akan cukup menyulitkan Camat yang bersangkutan dalam melaksanakan kedua fungsi dan kewenangannya tersebut. Yang satu sama lain berbeda. Di satu sisi Camat harus melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai Kepala Aparatur Adminstratif Pemerintahan Daerah di Kecamatan dan di sisi lain bertindak selaku P.P.A.T.

B.3. Pendaftaran Tanah Setelah Pembuatan Akta Jual-Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP nomor 37 Tahun 1998 beserta ketentuan pelaksanaannya, maka P.P.A.T berkewajiban untuk menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang diperlukan sebagai dasar pembuatan akta tersebut, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta. Hal ini merupakan bagian dari keseluruhan proses pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah wajib dilakukan untuk setiap perubahan data fisik dan data yuridis tanah. Misalnya dengan terjadinya perbuatan hukum jual-beli tanah adat kaum (ulayat) yang belum pernah didaftarkan dan telah dilakukan jual-beli atas tanah tersebut maka permohonan pendaftarannya dilakukan bersamaan dengan penyampaian berkas dokumen jual-beli tanah tersebut.

Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala B.P.N No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dan disempurnakan dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemilik tanah haruslah memiliki bukti-bukti yang kuat yaitu :

- a. Surat pernyataan pemilikan tanah dari yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Camat setempat.
- b. Surat Keterangan Wali Nagari dan dikuatkan oleh Camat setempat.
- c. Surat-surat bukti lainnya, serta jual-beli, hibah yang kesemuanya dikuatkan oleh Camat.
- d. Untuk tanah adat kaum perlu ranji keturunan kaum yang bersangkutan dibuat oleh Mamak Kepala Waris, disahkan oleh

Penghulu Suku yang bersangkutan dan pejabat pemerintah setempat. Surat pernyataan pemilikan tanahnya harus mencantumkan nama-nama anggota kaum yang berhak dan sudah dewasa (berusia 17 tahun ke atas) pada waktu surat pernyataan dibuat.

Surat pernyataan pemilikan tanah harus ditandatangani oleh :

- a. Yang membuat pernyataan.
- b. Para ahli waris.

Mendapatkan surat keputusan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten, dan kalau ada yang merasa keberatan atas tanah yang dimohonkan maka harus diselesaikan lebih dahulu.

1. Membayar uang pemasukan ke negara sesuai dengan yang tertera dalam surat keputusan.
2. Barulah dibuatkan sertipikat tanah yang didaftarkan tersebut.

Surat permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah hak milik adat yang didaftarkan dapat dilakukan oleh perorangan dan untuk atas nama kaum dilakukan oleh Mamak Kepala Waris atau seseorang yang ditunjuk oleh kaumnya. Dalam sertipikat atas tanahnya dicantumkan nama-nama sesuai dengan yang tercantum dalam surat permohonan itu. ⁴

⁴. Wawancara dengan Bapak Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, tgl. 29 November 2004.

C. MASALAH-MASALAH YANG TIMBUL DALAM PRAKTEK JUAL-BELI TANAH ADAT KAUM (ULAYAT) DI KECAMATAN SUTERA KABUPATEN PESISIR SELATAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui beberapa permasalahan yang timbul dalam praktek jual-beli tanah adat kaum (ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan, yang dapat uraikan sebagai berikut :

1. Masyarakat sangat merasakan birokrasi yang panjang dalam kepengurusan akta ke hadapan P.P.A.T karena membutuhkan banyak dokumen-dokumen dan tandatangan serta persyaratan lainnya;
2. Proses pengurusan mulai dari pra pembuatan akta sampai penandatanganan memakan waktu yang panjang dan biaya yang cukup tinggi;
3. Karena kedudukan Camat selaku Kepala Kecamatan memimpin masalah pemerintahan, mengkoordinasikan masalah pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan sangat menyita waktu, sehingga penanganan pembuatan akta dilakukan pada saat kesenggangan atau waktu luang yang ada, dalam arti kata Camat selaku P.P.A.T Sementara tidak mengalokasikan waktu tertentu atau jam kerja tertentu untuk menangani masalah pertanahan.

4. Adanya sebagian anggota kaum yang merasa rugi terhadap hasil keputusan kaum dalam menerapkan pemberian hak terhadap anggota kaum, karena masih adanya ditemukan Mamak Kepala Waris atau anggota kaum tertentu yang bersifat tidak adil dalam menetapkan hak anggota kaum tertentu.
5. Kesukaran dalam mencapai kesepakatan yang diambil dalam musyawarah kaum, hal ini dilatar belakangi oleh karena adanya sebahagian anggota kaum yang menentang hasil keputusan musyawarah yang disebabkan oleh karena ditemukannya ketidakadilan dalam suatu mufakat.
6. Pemindahan hak atas tanah di Kecamatan Sutera dilakukan oleh masyarakat disamping melalui P.P.A.T sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, juga masih banyak dilakukan pemindahan hak atas tanah dibawah tangan. Hal ini dilakukan dengan alasan:
 - a. Pemindahan hak atas tanah adat harus melalui birokrasi yang panjang serta membutuhkan biaya yang cukup tinggi dan waktu pengurusan yang panjang. Sedangkan latar belakang penjualan tanah adat kaum (ulayat) tersebut adalah dikarenakan oleh sesuatu hal yang merupakan kebutuhan yang sangat mendesak dan tidak ada jalan lain selain menjual tanah adat kaum (ulayat) tersebut;

- b. Ketua K.A.N dan Wali Nagari berdasarkan musyawarah, setiap menandatangani surat alas hak juga menerima persentase tertentu dari pihak yang melakukan jual-beli tanah adat. Hal ini juga dianggap memberatkan bagi masyarakat yang akan menjual tanah adat kaumnya (ulayat);
- c. Membutuhkan banyak tandatangan dari saksi sepadan, Mamak Kepala Waris, Mamak Kepala Kaum, Kepala Dusun/Jorong, Wali Nagari, Ketua K.A.N dan Camat dalam pembuatan alas hak.
- d. Dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan yang diperdapat oleh keluarganya, masih banyak belum terdaftar sebagai hak milik, kemudian apabila bermaksud untuk melakukan transaksi jual-beli tanah perlu memakan waktu cukup lama.
- e. Karena pada umumnya tanah-tanah yang terdapat di Sumatera Barat merupakan Tanah Pusaka Tinggi atau tanah adat (ulayat), maka tanah-tanah tersebut tidak mempunyai sertipikat tanah.
- f. Karena mereka memiliki secara bersama-sama hak milik atas tanah itu secara komunal, maka dalam proses pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum harus meminta persetujuan kepada seluruh anggota kaum terlebih dahulu oleh karena itu memakan waktu yang lama, bahkan sampai terjadi perselisihan apabila ada anggota kaum yang tidak menyetujui peralihan hak milik atas tanah tersebut.

- g. Dalam pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum diperlukan surat-surat bagi tanah adat kaum tersebut (terutama yang belum terdaftar), untuk melengkapi semua surat-surat inilah masyarakat harus melewati birokrasi yang panjang untuk melengkapi persyaratan dalam pembuatan surat-surat. Surat-surat yang diperlukan bagi tanah adat kaum adalah surat keterangan Wali Nagari yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik sipenjual dan menyatakan letak tanah, surat keterangan dari Seksi Pendaftaran Tanah yaitu surat keterangan pendaftaran tanah (S.K.P.T), untuk menegaskan bahwa tanah tersebut telah atau belum memiliki sertipikat tanah atau hanya memiliki sertipikat sementara.
- h. Karena sarana transportasi yang cukup jauh ke Kota Kecamatan Sutura maka masyarakat cenderung melakukan transaksi jual-beli tanah di bawah tangan. Dengan membuat suatu surat perjanjian dibawah tangan karena mereka menganggap cara yang dilakukan mereka tersebut lebih praktis dan tidak memakan waktu yang lama serta tidak banyak memakan biaya untuk itu.

Permasalahan-permasalahan yang muncul dalam praktek jual-beli tanah adat kaum (ulayat), menurut penulis lebih disebabkan karena masih rendahnya tingkat pemahaman masyarakat tentang masalah hukum pertanahan. Sehingga tahapan dan prosedur yang

semestinya mereka lalu dianggap sebagai suatu kendala. Padahal tahapan dan prosedur tersebut adalah dimaksudkan untuk terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait dalam proses jual-beli tanah adat kaum (ulayat) tersebut.

Untuk itu diperlukan upaya yang terus menerus dari Aparat Pemerintah Nagari (Wali Nagari) dan K.A.N, terutama pihak Pemerintahan Kecamatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat agar masyarakat dapat lebih memahami tentang hukum pertanahan.

B A B V

P E N U T U P

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, dan data yang diperoleh dari hasil penelitian serta dengan memperhatikan permasalahan yang penulis kemukakan dalam penulisan ini, maka akhirnya sampailah penulis pada bab penutup, mengemukakan suatu kesimpulan dan saran tentang hal-hal yang menyangkut jual-beli tanah adat kaum (ulayat).

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Adat Kaum (Ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan dapat dibagi dalam beberapa tahapan sebagai berikut :

a. Pra pelaksanaan jual-beli Tanah Adat Kaum (Ulayat)

Dalam tahapan ini dilakukan musyawarah kaum untuk mengambil kesepakatan dan atau persetujuan kaum dalam rangka akan dilakukannya suatu perbuatan hukum. Jual-beli tanpa kesepakatan kaum secara keseluruhan, maka jual-beli tanah adat kaum tidak dapat dilaksanakan. Kesepakatan dan persetujuan kaum merupakan persyaratan mutlak untuk dapat dilakukannya jual-beli tanah adat kaum tersebut. Mengingat

pada prinsipnya tanah-tanah di Minangkabau tidak dapat dipindah tangankan, kecuali untuk hal-hal yang sangat mendesak dan diperlukan oleh kaum tersebut. Jual-beli tanah adat kaum (ulayat) ini haruslah diketahui antara Mamak Kepala Waris dan Ahli Waris, Penghulu Suku, Ketua K.A.N dan Wali Nagari.

b. Setelah terjadi persetujuan, artinya telah tercapai suatu kesepakatan kaum barulah dilakukan proses jual-beli tanah adat dengan melakukan transaksi di hadapan Camat P.P.A.T Sementara, dengan menyertakan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual-beli tanah, sebagaimana telah ditetapkan dalam peraturan-perundangan dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten.

2. Masalah-masalah Jual-Beli Tanah Adat Kaum (Ulayat) di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan sebagai berikut :

- a. Kesukaran dalam mencapai kesepakatan yang diambil dalam musyawarah kaum, hal ini dilatar belakangi oleh karena adanya sebahagian anggota kaum yang menentang hasil keputusan musyawarah yang disebabkan oleh karena ditemukannya ketidak adilan dalam suatu mufakat.
- b. Diperlukannya proses waktu yang panjang, biaya yang cukup tinggi dan berbagai dokumen-dokumen serta tandatangan untuk dapat dibuatnya akta jual-beli tanah adat kaum di hadapan Camat selaku P.P.A.T Sementara.

- c. Kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang peraturan-peraturan yang terkait dalam bidang pertanahan yang berakibat masyarakat tidak mengetahui secara baik bagaimana prosedur dan persyaratan yang harus ditempuh di dalam melakukan jual-beli tanah pada umumnya dan tanah adat kaum (ulayat) pada khususnya.

B. S A R A N

Dari semua uraian yang telah penulis sebutkan di atas, maka selanjutnya penulis memberikan saran berdasarkan pikiran dan logika serta pengetahuan yang sangat sederhana dan terbatas yang penulis miliki, sebagai berikut :

1. Untuk memperlancar proses jual-beli tanah adat kaum (ulayat), diperlukan pelaksanaan musyawarah kaum yang didasari oleh petuah adat Minangkabau "*Bulek aia dek pambuluah, bulek kato dek mufakat*". Jadi musyawarah yang dilakukan haruslah benar-benar dilandasi oleh semangat kekeluargaan dan demi kepentingan seluruh anggota kaum, agar dalam proses jual-beli tanah adat kaum (ulayat) nantinya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Untuk itu diperlukan peran serta yang lebih intensif dari K.A.N, Wali Nagari, dan Penghulu Suku dalam pelaksanaan jual-beli tanah adat kaum (ulayat).

2. Para pihak yang tersangkut dalam jual-beli hak atas tanah adat kaum (ulayat) diharapkan dengan penuh kesadaran dan pengertian yang sepenuhnya untuk dapat memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan untuk terlaksananya jual-beli hak atas tanah, berdasarkan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku. Agar pelaksanaan proses jual-beli tanah adat kaum di Kecamatan Sutera Kabupaten Pesisir Selatan dapat berjalan semestinya, diharapkan kepada sipenjual dan sipembeli tanah adat kaum agar dapat memenuhi seluruh persyaratan dan aturan perundang-undangan yang akan bertujuan untuk memperlancar proses jual-beli tanah adat kaum, agar tidak menimbulkan masalah yang berarti, sehingga baik sipenjual maupun sipembeli sama-sama merasakan suatu kemudahan dalam mengikuti suatu peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan.
3. Diperlukan upaya yang terus-menerus dari Aparat Pemerintah Nagari dan K.A.N, terutama pihak Pemerintahan Kecamatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten dalam memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat agar masyarakat dapat lebih memahami tentang hukum pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman, 1978, *Kedudukan Hukum Adat dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Alumni Bandung.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
-, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Boerma Boerhan, Mahyudin Salim, 1973, (editor) *Tanah Ulayat dalam Pembangunan*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas.
- Eddy Ruchiyat, 1984, *Sistim Pendaftaran Sebelum dan Sesudah Berlakainya Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Armico, Bandung.
- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dan Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali Press, Jakarta.
- T. Haryanto, 1981, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, Usaha Nasional Surabaya Indonesia*.
- Hilman Hadikusumo, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni Bandung.
- S. Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1999, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soetomo, 1981, *Pedoman Jual-Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Universitas Brawijaya Malang.
- Syamsul Bahri Dt. Saripado, 1987, *Hukum Agraria Indonesia Selayang Pandang*.
- Wiryo Projo dikoro, 1980, *Hukum Perdata tentang Hak-hak atas Benda*, PT. Intermassa, Jakarta.
- Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, CV. Aneka, Semarang.

BUKU-BUKU

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Materi Pelatihan Adat Basandi Sarak, Sarak Basandi Kitabullah, LKAAM Sumatera Barat, 2002, Wawancara dengan Ketua K.A.N, Surantih.

WAWANCARA

Wawancara dengan Bapak Kepala Seksi Pengurusan Hak-hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, Nopember 2004.

Wawancara dengan Camat Sutera selaku P.P.A.T Sementara, Nopember 2004.

Wawancara dengan Wali Nagari Suranti, Nopember 2004.