



Jual Beli Tanah Pusako Tinggi Kaum Yang Sudah Terdaftar Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Melalui Notaris di Kota Padang

Richi Rahman^{1*}, Kurnia Warman², Anton Rosari³

¹ Universitas Andalas Padang, Indonesia, kantorhukumrichirahman@gmail.com

² Universitas Andalas Padang, Indonesia, antonrosari@law.unand.ac.id

³ Universitas Andalas Padang, Indonesia, kwarman@law.unand.ac.id

*Corresponding Author: kantorhukumrichirahman@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini membahas jual beli tanah Pusako Tinggi Kaum di Kota Padang yang sudah terdaftar berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui notaris. Tanah Pusako Tinggi, yang pada dasarnya tidak dapat diperjualbelikan menurut hukum adat Minangkabau, menunjukkan fakta di mana proses jual beli tetap terjadi. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis untuk mengkaji proses pendaftaran tanah Pusako Tinggi, pelaksanaan jual beli melalui PPJB, dan perubahan nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat tanah kaum tetap mencantumkan representasi kaum sebagai pemilik berdasarkan kesepakatan, meskipun prosedurnya mirip dengan sertifikasi tanah individu. Namun, berdasarkan pepatah adat, hak milik komunal tanah tidak dapat dialihkan sepenuhnya melalui jual beli. Proses pengikatan jual beli ini juga menunjukkan adanya konflik antara penerapan hukum adat dan hukum positif, terutama terkait pengakuan hak kolektif masyarakat adat Minangkabau. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman hukum agraria, hukum adat, dan mekanisme jual beli tanah ulayat di Indonesia. Lebih jauh, penelitian ini memberikan rekomendasi agar ada pengaturan yang lebih jelas dan tegas dalam harmonisasi hukum adat dan hukum nasional untuk mengurangi konflik terkait tanah ulayat.

Kata Kunci: Tanah Pusako Tinggi, Jual Beli, Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hukum Adat.

Abstract: This research discusses the sale and purchase of Pusako Tinggi Kaum land in Padang City that has been registered based on a Sale and Purchase Bond Agreement (PPJB) through a notary. Pusako Tinggi land, which basically cannot be traded according to Minangkabau customary law, shows the fact that the sale and purchase process still occurs. This research uses a juridical sociological approach to examine the process of registering Pusako Tinggi land, the implementation of sale and purchase through PPJB, and the change in the name of the Land Ownership Certificate (SHM) of the land. The results show that the kaum land certificate still includes the representation of the kaum as the owner based on the agreement, although the procedure is similar to individual land certification. However, based on a customary saying, communal land titles cannot be fully transferred through sale and purchase. The process of binding the sale and purchase also shows a conflict between the application of customary law and positive law, especially regarding the recognition of collective rights of Minangkabau indigenous peoples. This research is expected to contribute to the understanding of agrarian law, customary law, and the mechanism of buying and

selling customary land in Indonesia. Furthermore, this research provides recommendations so that there are clearer and firmer arrangements in the harmonization of customary law and national law to reduce conflicts related to customary land.

Keywords: Pusako Tinggi Land, Sale and Purchase, Notary, Sale and Purchase Agreement, Customary Law

PENDAHULUAN

Tanah merupakan elemen yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik secara individu maupun kelompok. Dalam masyarakat Indonesia, tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi tetapi juga memiliki makna sosial dan budaya yang mendalam. Penguasaan dan pemanfaatan tanah, terutama dalam masyarakat adat seperti Minangkabau, memiliki aturan dan nilai yang sangat khas. Hal ini sejalan dengan pandangan Van Vollenhoven bahwa tanah adat tidak hanya berfungsi sebagai sumber ekonomi tetapi juga sebagai penentu identitas kolektif masyarakat hukum adat.¹

Dalam hukum adat Minangkabau, tanah Pusako Tinggi adalah bagian integral dari warisan budaya yang diwariskan secara matrilineal. Tanah ini dikelola secara komunal untuk kepentingan bersama anggota kaum. Adagium adat "dijual indak dimakan bali, digadai indak dimakan sandera" mencerminkan larangan untuk memperjualbelikan tanah tersebut secara bebas. Namun, di era modern ini, kebutuhan ekonomi dan perkembangan hukum nasional sering kali bertentangan dengan prinsip adat tersebut. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah Pusako Tinggi sering kali dilakukan meskipun bertentangan dengan nilai-nilai adat.²

Konflik antara hukum adat dan hukum nasional semakin tajam ketika terjadi tumpang tindih dalam pengaturan hukum mengenai tanah ulayat. Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, yang menjadi payung hukum agraria di Indonesia, memang mengakui keberadaan tanah adat. Namun, pelaksanaan di lapangan sering kali tidak sejalan, terutama dalam kasus tanah yang telah bersertifikat. Di Kota Padang, misalnya, proses jual beli tanah Pusako Tinggi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali dilakukan melalui notaris meskipun hal ini tidak secara penuh mengalihkan hak atas tanah.³

Salah satu faktor yang mendorong praktik jual beli tanah adat adalah kebutuhan akan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak pembeli. Dalam hukum positif, PPJB dipandang sebagai langkah awal untuk memperoleh hak milik penuh atas tanah. Namun, dalam konteks tanah Pusako Tinggi, PPJB hanya menciptakan hak sementara dan tidak menghapuskan hak kolektif kaum. Hal ini sering kali menjadi sumber sengketa, baik di antara anggota kaum maupun antara pembeli dengan masyarakat adat.⁴

Berdasarkan latar belakang ini, diperlukan penelitian yang mendalam untuk memahami bagaimana hukum adat dan hukum nasional dapat diharmonisasikan dalam kasus jual beli tanah Pusako Tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses pendaftaran, pelaksanaan PPJB, dan pengalihan hak atas tanah ulayat di Kota Padang. Dengan demikian, diharapkan dapat memberikan solusi yang berimbang antara perlindungan hak kolektif masyarakat adat dan kebutuhan akan kepastian hukum bagi pihak pembeli.

¹ Van Vollenhoven, Cornelis. *The Law of Indonesia*. Leiden: Brill Academic Publishers, 1981, hlm 54

² Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2015, hlm 102

³ Soemardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Kanisius, 2016, hlm 88

⁴ Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2018, hlm 45

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yang merupakan kombinasi antara pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis aturan-aturan hukum yang berlaku terkait tanah ulayat dan jual beli tanah Pusako Tinggi, sementara pendekatan sosiologis dilakukan untuk memahami bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Sebagaimana diungkapkan oleh Soekanto, pendekatan ini bertujuan untuk melihat bagaimana hukum bekerja secara nyata di masyarakat.⁵

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara mendalam peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan tanah adat serta menganalisis penerapannya dalam praktik. Penelitian deskriptif analitis tidak hanya menjelaskan fenomena, tetapi juga memberikan analisis mendalam terhadap penyebab dan konsekuensi dari fenomena tersebut.⁶ Dalam hal ini, penelitian ini berfokus pada kasus jual beli tanah Pusako Tinggi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Padang.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris, dan Ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN) di Kota Padang. Sementara itu, data sekunder mencakup literatur, jurnal ilmiah, serta peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat.⁷

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara semi-terstruktur. Studi dokumen bertujuan untuk menganalisis sumber hukum yang relevan, sedangkan wawancara digunakan untuk memperoleh pandangan langsung dari informan yang kompeten. Wawancara semi-terstruktur memungkinkan peneliti untuk menggali informasi lebih mendalam, sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁸

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan metode kualitatif, yang melibatkan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Miles dan Huberman menjelaskan bahwa analisis kualitatif membantu peneliti untuk memahami pola, hubungan, dan makna dari data yang dikumpulkan.⁹ Dalam penelitian ini, analisis dilakukan dengan menghubungkan data empiris yang diperoleh dari lapangan dengan kerangka hukum yang relevan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mendeskripsikan realitas, tetapi juga memberikan solusi untuk harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional dalam konteks jual beli tanah Pusako Tinggi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses Pendaftaran Tanah Pusako Tinggi Kaum di Kota Padang

Proses pendaftaran tanah Pusako Tinggi Kaum di Kota Padang melibatkan berbagai tahap yang mengacu pada regulasi agraria nasional dan pengakuan hukum adat Minangkabau. Tanah Pusako Tinggi, yang dimiliki secara komunal oleh kaum berdasarkan garis keturunan matrilineal, memiliki kekhasan dalam proses pendaftarannya. Pendaftaran ini bertujuan untuk

⁵ Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007, hlm 12

⁶ Marzuki, *Op. Cit*, hlm 78

⁷ Harsono, *Op. Cit*, hlm 45

⁸ Creswell, John W. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2014, hlm 105

⁹ Miles, Matthew B., & Huberman, A. Michael. *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 1994, hlm 10

memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta menjaga keberlanjutan hak kolektif masyarakat adat.¹⁰

Tahap awal pendaftaran tanah Pusako Tinggi melibatkan pengajuan dokumen-dokumen administratif kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen utama yang diperlukan meliputi bukti penguasaan tanah, surat keterangan dari Kerapatan Adat Nagari (KAN), dan data pendukung lainnya seperti peta lokasi tanah. KAN memiliki peran penting sebagai otoritas adat yang mengeluarkan surat pengakuan hak ulayat berdasarkan adat setempat. Surat ini menjadi salah satu syarat utama yang membuktikan bahwa tanah tersebut benar-benar milik kaum tertentu.¹¹

Setelah dokumen diajukan, BPN akan melakukan verifikasi data dan survei lapangan untuk memastikan batas-batas tanah sesuai dengan dokumen yang diajukan. Proses ini dilakukan dengan melibatkan pihak-pihak terkait, termasuk perwakilan kaum pemilik tanah dan pemerintah daerah. Dalam banyak kasus, keterlibatan KAN juga diperlukan untuk memberikan klarifikasi atau penyelesaian sengketa jika terdapat klaim yang tumpang tindih.¹²

Regulasi nasional seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi dasar hukum utama dalam proses ini. Namun, penerapan regulasi tersebut harus disesuaikan dengan norma adat Minangkabau yang mengatur bahwa tanah Pusako Tinggi tidak boleh dimiliki secara individu. Oleh karena itu, dalam sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, kepemilikan tanah dicatat atas nama kaum dengan mencantumkan nama perwakilan yang disepakati bersama.¹³

Proses pendaftaran ini sering kali menghadapi tantangan, terutama dalam hal harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional. Salah satu tantangan utama adalah adanya perbedaan pandangan antara masyarakat adat dan pihak luar mengenai status kepemilikan tanah ulayat. Untuk mengatasi hal ini, koordinasi yang baik antara BPN, KAN, dan masyarakat adat menjadi kunci dalam memastikan proses pendaftaran berjalan lancar dan adil. Dengan pendaftaran tanah yang sesuai, diharapkan hak kolektif masyarakat adat tetap terlindungi tanpa mengurangi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁴

Proses Jual Beli Tanah Pusako Tinggi Kaum Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Melalui Notaris

Jual beli tanah Pusako Tinggi Kaum di Minangkabau menghadirkan dinamika hukum yang kompleks, terutama ketika dilaksanakan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melibatkan notaris. Tanah Pusako Tinggi, yang secara adat tidak boleh diperjualbelikan karena merupakan warisan kolektif kaum, kini sering kali menjadi objek transaksi jual beli untuk memenuhi kebutuhan ekonomi modern. Dalam konteks hukum nasional, PPJB diakui sebagai langkah awal untuk menjamin hak pembeli sebelum hak penuh atas tanah dialihkan.¹⁵

Proses pelaksanaan PPJB melalui notaris dimulai dengan penyusunan perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli. Perjanjian ini mencantumkan persyaratan dan kesepakatan, termasuk harga, batas waktu pelunasan, dan dokumen pendukung yang diperlukan untuk proses balik nama. Notaris berperan sebagai pejabat yang memastikan keabsahan perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.¹⁶

¹⁰ Harsono, *Op. Cit*, hlm 78

¹¹ Soemardjono, *Op. Cit*, hlm 112

¹² Marzuki, *Op. Cit*, hlm 95

¹³ Cahyono, Sigit. *Hukum Agraria dalam Perspektif Hukum Adat*. Yogyakarta: Kanisius, 2019, hlm 145

¹⁴ Widjaja, Gunawan. *Hukum Tanah dalam Perspektif Nasional dan Adat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2020, hlm 202

¹⁵ Harsono, *Op. Cit*, hlm 112

¹⁶ Marzuki, *Op. Cit*, hlm 87

Namun, dalam konteks tanah Pusako Tinggi, pelaksanaan PPJB sering kali menimbulkan konflik antara hukum adat dan hukum nasional. Hukum adat Minangkabau melarang pengalihan hak atas tanah Pusako Tinggi kepada pihak luar tanpa persetujuan kaum secara kolektif. Sebaliknya, hukum nasional mengizinkan transaksi tersebut selama syarat administratif terpenuhi. Akibatnya, banyak kasus di mana transaksi dianggap sah secara hukum nasional tetapi tidak diakui secara adat, sehingga memicu sengketa.¹⁷

Selain itu, PPJB pada tanah Pusako Tinggi sering kali tidak memberikan hak penuh kepada pembeli, karena hak kepemilikan tetap berada di bawah otoritas kaum. Dalam beberapa kasus, sertifikat tanah yang diterbitkan hanya mencantumkan pembeli sebagai pengguna atau pemegang hak sementara. Hal ini mengacu pada prinsip bahwa tanah Pusako Tinggi adalah milik bersama yang tidak dapat dialihkan secara penuh, kecuali untuk keperluan adat tertentu, seperti biaya pernikahan atau pembangunan fasilitas kaum.¹⁸

Untuk mengatasi konflik ini, harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional menjadi sangat penting. Peran notaris dalam menjembatani perbedaan ini sangat signifikan, baik melalui pemberian nasihat hukum kepada pihak-pihak yang terlibat maupun melalui penyesuaian dokumen PPJB agar sesuai dengan prinsip hukum adat. Dengan demikian, proses jual beli tanah Pusako Tinggi melalui PPJB tidak hanya memenuhi ketentuan hukum positif tetapi juga menjaga nilai-nilai adat yang berlaku dalam masyarakat Minangkabau.¹⁹

Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik (SHM) Tanah Milik Kaum kepada Pembeli Berdasarkan PPJB di Kota Padang

Proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah milik kaum berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Kota Padang menjadi salah satu langkah krusial dalam transaksi tanah ulayat. Tanah Pusako Tinggi yang dimiliki secara komunal oleh kaum tidak hanya diatur oleh hukum adat, tetapi juga oleh regulasi nasional yang mengatur pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah. Balik nama SHM bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli, meskipun proses ini sering kali menimbulkan tantangan terkait prinsip komunalitas tanah adat.²⁰

Langkah awal dalam proses balik nama adalah penyelesaian dokumen pendukung yang mencakup PPJB, sertifikat tanah asli, dan surat keterangan dari Kerapatan Adat Nagari (KAN). KAN memainkan peran penting dalam memastikan bahwa proses jual beli ini telah mendapatkan persetujuan dari seluruh anggota kaum, sebagaimana diwajibkan dalam adat Minangkabau. Persetujuan ini menjadi syarat utama agar perubahan nama pada sertifikat tidak dianggap melanggar norma adat.²¹

Setelah dokumen lengkap, pembeli mengajukan permohonan balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN akan memverifikasi kelengkapan dokumen dan melakukan survei untuk memastikan tidak ada sengketa atau klaim lain terhadap tanah tersebut. Dalam hal tanah Pusako Tinggi, sertifikat baru biasanya mencantumkan keterangan bahwa tanah tersebut merupakan hasil peralihan berdasarkan kesepakatan kaum, sehingga tetap mempertahankan aspek kolektif tanah adat.²²

Proses balik nama ini sering kali menjadi sumber perdebatan, terutama mengenai implikasi hukum dan sosialnya. Di satu sisi, hukum nasional mengakui hak pembeli untuk mendapatkan kepemilikan penuh setelah proses ini selesai. Di sisi lain, hukum adat

¹⁷ Soemardjono, *Op. Cit*, hlm 122

¹⁸ Widjaja, *Op. Cit*, hlm 145

¹⁹ Cahyono, *Op. Cit*, hlm 178

²⁰ Harsono, *Op. Cit*, hlm 118

²¹ Soemardjono, *Op. Cit*, hlm 134

²² Widjaja, *Op. Cit*, hlm 152

Minangkabau menetapkan bahwa hak atas tanah ulayat tidak dapat sepenuhnya dialihkan kepada pihak luar kaum, kecuali dalam situasi tertentu yang diatur oleh adat. Hal ini menciptakan potensi konflik antara masyarakat adat dan pembeli, terutama jika pembeli mengklaim kepemilikan absolut atas tanah tersebut.²³

Sebagai solusi, harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional sangat diperlukan untuk mencegah konflik yang berlarut-larut. Proses balik nama dapat menjadi sarana untuk menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum bagi pembeli dan perlindungan hak kolektif kaum adat. Dengan adanya pendekatan yang inklusif, diharapkan proses ini tidak hanya memberikan legalitas formal tetapi juga mengakomodasi nilai-nilai sosial dan budaya yang melekat pada tanah Pusako Tinggi.²⁴

Harmonisasi antara Hukum Adat dan Hukum Nasional dalam Pengaturan Tanah Pusako Tinggi Kaum

Harmonisasi antara hukum adat Minangkabau dan hukum nasional dalam pengaturan tanah Pusako Tinggi Kaum menjadi tantangan penting di tengah dinamika masyarakat modern. Hukum adat Minangkabau mengatur bahwa tanah Pusako Tinggi adalah milik komunal yang diwariskan secara matrilineal dan tidak dapat dialihkan secara penuh kepada pihak di luar kaum. Sebaliknya, hukum nasional melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan kerangka hukum untuk pengakuan tanah adat, namun juga membuka peluang untuk transaksi tanah berdasarkan persetujuan kolektif kaum.²⁵

Ketidaksiharian prinsip antara hukum adat dan hukum nasional sering kali menjadi sumber konflik, terutama dalam konteks jual beli tanah. Di satu sisi, hukum nasional menekankan perlunya kepastian hukum dalam transaksi tanah melalui sertifikasi dan administrasi formal. Di sisi lain, hukum adat mempertahankan norma-norma tradisional yang mengedepankan nilai sosial dan budaya sebagai landasan utama dalam pengelolaan tanah ulayat. Konflik ini menunjukkan bahwa regulasi yang lebih adaptif diperlukan untuk menjembatani perbedaan tersebut.²⁶

Upaya harmonisasi dapat dilakukan melalui penguatan peran pemerintah daerah dan masyarakat adat dalam penyusunan peraturan daerah (Perda) yang sesuai dengan karakteristik lokal. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat adalah salah satu contoh kebijakan yang dirancang untuk mengakomodasi nilai-nilai adat dalam kerangka hukum nasional. Namun, implementasi kebijakan tersebut membutuhkan koordinasi yang kuat antara pihak pemerintah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Kerapatan Adat Nagari (KAN) untuk memastikan regulasi berjalan efektif.²⁷

Selain itu, peran notaris sebagai pihak netral dalam transaksi tanah juga penting untuk memastikan bahwa kepentingan semua pihak terlindungi. Notaris dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak terkait, baik pembeli maupun kaum adat, mengenai batasan hukum yang berlaku. Dengan demikian, transaksi tanah dapat dilakukan tanpa melanggar prinsip-prinsip adat yang berlaku di masyarakat Minangkabau.²⁸

Harmonisasi hukum adat dan hukum nasional bukan hanya soal mengakomodasi norma-norma tradisional dalam sistem hukum modern, tetapi juga menciptakan keseimbangan antara perlindungan hak kolektif masyarakat adat dan kebutuhan akan kepastian hukum. Dengan pendekatan yang inklusif dan adaptif, diharapkan regulasi yang

²³ Cahyono, *Op. Cit*, hlm 165

²⁴ Marzuki, *Op. Cit*, hlm 92

²⁵ Harsono, *Op. Cit*, hlm 88

²⁶ Marzuki, *Op. Cit*, hlm 72

²⁷ Soemardjono, *Op. Cit*, hlm 109

²⁸ Cahyono, *Op. Cit*, hlm 138

dihasilkan mampu mencegah konflik dan memberikan solusi berkelanjutan untuk pengelolaan tanah Pusako Tinggi Kaum.²⁹

Studi Kasus: Putusan Perkara Nomor 179/Pdt.G/2022/PN.Pdg

Putusan perkara Nomor 179/Pdt.G/2022/PN.Pdg merupakan salah satu kasus penting yang mengilustrasikan konflik antara hukum adat dan hukum nasional terkait jual beli tanah ulayat di Kota Padang. Kasus ini melibatkan tanah Pusako Tinggi yang telah bersertifikat dan menjadi objek transaksi melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam putusannya, pengadilan menemukan bahwa pelaksanaan jual beli tanah ini bertentangan dengan nilai-nilai adat Minangkabau, yang melarang pengalihan hak penuh atas tanah ulayat kepada pihak di luar kaum tanpa persetujuan kolektif.

Perselisihan dalam perkara ini bermula dari keberatan beberapa anggota kaum atas transaksi yang dilakukan oleh perwakilan kaum tanpa musyawarah. Keberatan ini didasarkan pada prinsip adat Minangkabau yang menyatakan bahwa tanah Pusako Tinggi adalah milik bersama dan hanya dapat dialihkan untuk kepentingan tertentu, seperti memenuhi kebutuhan adat atau darurat keluarga. Pengadilan menyoroti bahwa meskipun PPJB telah memenuhi syarat formal hukum nasional, transaksi tersebut tidak sah menurut hukum adat karena melanggar prinsip komunalitas.

Putusan pengadilan ini menggarisbawahi perlunya kehati-hatian dalam mengakomodasi transaksi tanah ulayat. Dalam kasus ini, pengadilan memutuskan bahwa tanah ulayat tetap menjadi milik kaum, dan pembeli hanya memiliki hak terbatas atas tanah tersebut. Keputusan ini menunjukkan pentingnya harmonisasi antara hukum adat dan hukum nasional, khususnya dalam pengelolaan tanah ulayat. Regulasi yang tidak sepenuhnya mempertimbangkan norma adat berpotensi memicu konflik berkepanjangan di masyarakat.

Studi kasus ini juga menyoroti peran penting notaris dalam memberikan nasihat hukum kepada pihak-pihak yang terlibat. Dalam kasus ini, notaris yang menyusun PPJB dianggap kurang memperhatikan aspek hukum adat, yang seharusnya menjadi panduan utama dalam transaksi tanah ulayat. Dengan melibatkan Kerapatan Adat Nagari (KAN) secara lebih aktif, konflik seperti ini dapat diminimalisasi sejak tahap awal transaksi.

Kasus ini menjadi pelajaran penting bagi semua pihak terkait bahwa pengaturan tanah ulayat memerlukan pendekatan inklusif yang mempertimbangkan baik aspek legal formal maupun nilai-nilai adat yang berlaku. Dengan memastikan bahwa semua transaksi tanah ulayat dilakukan secara transparan dan melibatkan semua pihak yang berkepentingan, diharapkan konflik serupa dapat dihindari di masa mendatang.

Analisis Dampak Sosial dan Ekonomi Jual Beli Tanah Pusako Tinggi Kaum

a. Dampak Sosial

Praktik jual beli tanah pusako tinggi kaum membawa implikasi sosial yang signifikan bagi masyarakat adat Minangkabau. Tanah pusako tinggi merupakan bagian integral dari identitas komunal, di mana setiap anggota kaum memiliki hak yang sama atas tanah tersebut. Ketika tanah ulayat dialihkan menjadi aset individu, potensi konflik antar-anggota kaum menjadi semakin besar. Hal ini terutama terjadi jika proses penjualan dilakukan tanpa musyawarah yang menyeluruh atau persetujuan dari seluruh anggota kaum. Konflik ini dapat memicu perpecahan antar keluarga besar dalam kaum, yang pada akhirnya melemahkan struktur sosial yang selama ini menjaga harmoni kehidupan adat.³⁰

²⁹ Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 162

³⁰ Sairin, S. (2002). *Tanah dalam Perspektif Sosial: Studi di Minangkabau*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, hlm 15

Lebih lanjut, alih fungsi tanah ulayat juga dapat mengurangi peran adat sebagai pengatur keseimbangan sosial dalam masyarakat Minangkabau. Sebagai contoh, dalam banyak kasus, penjualan tanah pusako tinggi sering kali didorong oleh kebutuhan ekonomi mendesak individu, yang tidak memperhatikan dampak jangka panjang terhadap keberlanjutan warisan komunal.³¹ Hal ini bertentangan dengan prinsip adat yang menekankan pentingnya melestarikan tanah pusako sebagai warisan bagi generasi mendatang.

b. Dampak Ekonomi

Dari sisi ekonomi, penjualan tanah pusako tinggi memberikan keuntungan langsung bagi individu yang menjualnya, terutama jika harga yang ditawarkan cukup tinggi. Uang hasil penjualan tersebut sering kali digunakan untuk memenuhi kebutuhan mendesak, seperti biaya pendidikan, perawatan kesehatan, atau modal usaha. Namun, keuntungan ini bersifat sementara dan tidak sebanding dengan risiko jangka panjang yang ditimbulkan.³²

Di sisi lain, kehilangan tanah ulayat dapat membawa risiko serius bagi mata pencaharian masyarakat yang bergantung pada sumber daya tanah tersebut, seperti pertanian atau perladangan. Hilangnya tanah pusako tinggi juga berpotensi memperbesar kesenjangan ekonomi dalam komunitas adat, di mana hanya segelintir individu yang mendapatkan manfaat ekonomi, sementara mayoritas anggota kaum kehilangan hak mereka atas tanah tersebut.³³

c. Pemberdayaan Hukum Adat

Untuk mengatasi dampak negatif ini, pemberdayaan hukum adat menjadi salah satu langkah yang dapat dilakukan. Salah satu caranya adalah memperkuat peran Kerapatan Adat Nagari (KAN) sebagai lembaga adat yang bertugas menjaga dan mengelola tanah ulayat. KAN perlu diberikan kewenangan lebih untuk mengatur mekanisme jual beli tanah pusako tinggi, termasuk syarat-syarat yang ketat dan musyawarah yang melibatkan seluruh anggota kaum.

Selain itu, integrasi hukum adat dengan hukum negara juga penting untuk memastikan bahwa hak kolektif masyarakat adat tetap terlindungi. Contoh penerapannya adalah melalui Peraturan Daerah Sumatera Barat No. 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat, yang memberikan landasan hukum bagi masyarakat adat untuk mempertahankan hak atas tanah mereka.³⁴ Upaya ini diharapkan dapat memperkuat posisi masyarakat adat dalam menghadapi tekanan ekonomi dan kebutuhan modernisasi, tanpa mengorbankan nilai-nilai adat yang telah diwariskan turun-temurun.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengeksplorasi dinamika jual beli tanah Pusako Tinggi di Minangkabau, yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh notaris di Kota Padang. Berdasarkan temuan, tanah Pusako Tinggi yang berstatus komunal secara hukum adat tidak dapat diperjualbelikan secara penuh, tetapi praktik modern menunjukkan kebutuhan akan adaptasi dengan hukum nasional demi kepastian hukum.

³¹ Zerner, C. (2003). *Legal and Customary Systems in the Management of Indonesian Resources*. Jakarta: LIPI Press, hlm 119

³² Lubis, T. (2014). *Hak Ulayat dan Perubahan Sosial di Sumatera Barat*. Padang: Universitas Andalas Press, hlm 121

³³ Effendi, D. (2015). *Masyarakat Hukum Adat di Indonesia: Konflik dan Transformasi*. Jakarta: Pustaka Indonesia, hlm 95

³⁴ Fauzi, M. (2023). "Pengelolaan Tanah Ulayat di Era Modern: Perspektif Hukum dan Adat." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 15(2), 120-140.

Konflik yang muncul antara hukum adat dan hukum nasional mencerminkan ketidakharmonisan dalam pengelolaan tanah ulayat, terutama dalam proses pendaftaran, pelaksanaan PPJB, dan pengalihan nama Sertifikat Hak Milik (SHM). Meskipun hukum positif memberikan pengakuan formal kepada pembeli, hak kolektif kaum tetap diakui oleh hukum adat.

Penelitian ini menegaskan perlunya harmonisasi hukum adat dan hukum nasional untuk mengurangi konflik dan menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum dan pelestarian nilai-nilai adat. Upaya ini memerlukan peran aktif pemerintah daerah, Kerapatan Adat Nagari (KAN), dan notaris untuk mengintegrasikan prinsip adat ke dalam kerangka hukum nasional.

REFERENSI

- Cahyono, Sigit. *Hukum Agraria dalam Perspektif Hukum Adat*. Yogyakarta: Kanisius, 2019.
- Creswell, John W. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2014.
- Effendi, D. (2015). *Masyarakat Hukum Adat di Indonesia: Konflik dan Transformasi*. Jakarta: Pustaka Indonesia.
- Fauzi, M. (2023). "Pengelolaan Tanah Ulayat di Era Modern: Perspektif Hukum dan Adat." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 15(2), 120-140.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2015.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2015.
- Lubis, T. (2014). *Hak Ulayat dan Perubahan Sosial di Sumatera Barat*. Padang: Universitas Andalas Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2018.
- _____. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Miles, Matthew B., & Huberman, A. Michael. *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*. Thousand Oaks: SAGE Publications, 1994.
- Sairin, S. (2002). *Tanah dalam Perspektif Sosial: Studi di Minangkabau*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.
- Soemardjono, Maria S.W. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Kanisius, 2016.
- Van Vollenhoven, Cornelis. *The Law of Indonesia*. Leiden: Brill Academic Publishers, 1981.
- Widjaja, Gunawan. *Hukum Tanah dalam Perspektif Nasional dan Adat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2020.
- Zerner, C. (2003). *Legal and Customary Systems in the Management of Indonesian Resources*. Jakarta: LIPI Press.