

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu faktor esensial pembentukan sebuah negara, dalam kehidupan bangsa tanah memiliki peran inti sebagai pendukung negara tersebut. Memindahkan suatu hak kepada orang lain dengan harga yang telah disepakati oleh pihak dalam perjanjian disebut dengan perjanjian jual beli. Berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama pada hukum pertanahan. Perubahan ini bersifat mendasar baik pada struktur perangkat hukumnya maupun pada konsepsi dan isinya. Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia (dahulu Hindia Belanda) diperlakukan hukum yang berasal dari negara barat (Belanda) dan hukum adat. Undang-undang pokok agraria(UUPA) sebagai hukum tanah nasional, maka dualisme hukum tanah sudah tidak ada lagi dan telah memberikan unifikasi dalam hukum pertanahan.¹

Kabupaten Dharmasraya merupakan salah satu kabupaten di provinsi Sumatra Barat. Provinsi Sumatra Barat yang sangat dikenal dengan

¹ Banyara Sangadji, Amunuddin Salle, Abrar Saleng, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Siriamau Kota Ambon, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 3, (Mei, 2016), hlm. 2.

nama minangkabau memiliki beragam culture adat di setiap kota atau kabupatennya. Di kabupaten Dharmasraya yang memiliki wilayah cukup luas sehingga beraneka sumber daya yang ada didalam tanahnya. Banyak suku yang diakui oleh masyarakat minangkabau, di kabupaten Dharmasraya masyarakat minangkabaunya juga masih mengatur kehidupan bermasyarakatnya dengan aturan adat begitu juga tentang kepemilikan tanah ulayat masyarakat di kabupaten Dharmasraya. Peraturan adat yang masih dianut di kabupaten Dharmasraya membuat tanah juga memiliki peraturan adatnya tersendiri, bukan hanya peraturan antara individu masyarakatnya saja akan tetapi juga hubungannya dengan tanah itu sendiri.

Negara Kesatuan Republik Indonesia mengakui adanya peraturan adat yang dianut oleh sebagian besar wilayah di Indonesia. Termasuk di dalamnya peraturan adat tentang tanah ulayat yang juga diakui hukum adatnya oleh hukum negara. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya.

3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.²

Hukum agraria yang terdapat dalam UUPA merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berkenaan dengan uraian tersebut sebelum berlakunya UUPA, bidang pertanahan dikuasai oleh hukum adat yang merupakan produk hukum tidak tertulis. Kelahiran UUPA bermaksud mengadakan pembaharuan hukum dari bentuk tidak tertulis menjadi hukum tertulis, dibuat oleh dan dengan otoritas yang berwenang dan diadaptasinya asas-asas dan karakteristik hukum modern yang bersumber dari hukum barat. Pembaruan tersebut pada hakekatnya membawa konsekuensi pembaharuan sistem yang melibatkan pula komponen budaya hukum dalam proses operasinya. Pembaruan hukum ini dengan sendirinya menuntut

² Bambang Tri Cahyo, 1983, *Ekonomi Pertanahan*, Yogyakarta, Liberty , hlm 16.

pembaruan kesadaran hukum (yang merupakan bagian integral budaya hukum), yaitu kesadaran hukum adat yang tidak tertulis ke kesadaran hukum tertulis.

Masyarakat hukum adat yang mempunyai hak tanah ulayat diberikan kewenangan hak atas sebuah wilayah masyarakat hukum adatnya untuk masyarakat menjadikan tempat tinggal dan memanfaatkan sumber daya alam yang terkandung. Kewenangan hak yang diberikan kepada masyarakat untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam yang terdapat dalam tanah ulayat tersebut untuk keberlangsungan hidup masyarakat hukum adat tersebut. Hukum tertulis Negara Kesatuan Republik Indonesia mengakui adanya hukum adat yang sebagai dasar hukum oleh sebagian besar rakyat tertuang dalam Pasal 18B Ayat 2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 :

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak- hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”.³
Hak tanah ulayat oleh masyarakat minangkabau di kabupaten

Dharmasraya tidak memiliki bukti sertifikat yang sah diakui negara. Kepemilikan hak tanah ulayat masyarakat hanya diakui sebagai hak atas tanah ulayat berdasarkan peraturan hukum adat dengan demikian batas-batas kepemilikan hak atas tanah ulayat tersebut hanya ditandai dengan patok-patokan di alam seperti aliran sungai, batang pohon, bukit dan lain-lain. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual yang

³ Undang-Undang Dasar Tahun 1945

memiliki arti sebuah perjanjian yang sah mengikat (mengikat para pihak) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essensialia), yaitu mengenai barang dan harganya. Sifat konsensual dari jual beli ini disebutkan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Kesepakatan tersebut pihak-pihak yang bersangkutan telah mencapai persesuaian kehendak, artinya yang dikehendaki oleh yang satu adalah juga yang dikehendaki yang lain. Kedua kehendak ini bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya kesepakatan ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan “setuju”, “oke”, dan lain-lain.

Kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) menjadikan perjanjian yang telah disepakati tidak diinginkan akan menimbulkan masalah di kemudian harinya. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan antara para pihak yang mengikat mereka sebagaimana layaknya daya ikat undang-undang (Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata). Karenanya,

segala hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut harus dipenuhi baik pihak penjual maupun pihak pembeli.⁴

Praktek perjanjian jual beli terkadang prestasi yang telah disepakati tidak dipenuhi oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tersebut sehingga hal tersebut dikatakan menyalahi peraturan yang akan beresiko menimbulkan kerugian pada salah satu pihaknya. Masyarakat hukum adat di kabupaten Dharmasraya yang memiliki tanah ulayat dalam praktiknya banyak yang malakukan perjanjian jual beli atas tanah ulayat tersebut. Perjanjian jual beli tanah ulayat menurut hukum adat di kabupaten dharmasraya diakui dan dianggap sah oleh masyarakat hukum adat tersebut.

Berdasarkan permasalahan diatas sebagaimana telah diuraikan dilatarbelakang tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas lebih dalam dengan judul “**Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Ulayat di Kabupaten Dharmasraya**“. Hal ini disebabkan karena kenyataannya di dalam prateknya masih terjadi tanah ulayat yang diperjual belikan di kabupaten Dharmasraya.

⁴ Galu Fitriani Amas, Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual beli Berdasarkan KUHPERDATA, *Jurnal Hukum* Vol. 2, No. 2, (November, 2014), hlm 3.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan perjanjian jual beli tanah ulayat di kabupaten Dharmasraya ?
2. Bagaimana penyelesaiannya dalam hal terjadi sengketa atas perjanjian jual beli tanah ulayat di kabupaten Dharmasraya ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Jual beli tanah ulayat di kabupaten Dharmasraya.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah ulayat di kabupaten Dharmasraya.

2. Tujuan subjektif

Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Serjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dengan penelitian ini diharapkan untuk dapat memberikan tambahan pengetahuan dan manfaat teoritis dalam peraturan hukum adat yang mengakui adanya tanah ulayat dan tentang Akibat Hukum Pelaksanaan jual beli tanah ulayat Masyarakat Adat di kabupaten Dharmasraya.

2. Manfaat Praktis

Untuk menambah pengetahuan di bidang ilmu hukum dan hukum Adat tentang Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Ulayat Masyarakat Adat di kabupaten Dharmasraya.