

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Status Indonesia sebagai negara hukum berakar kuat dalam sejarah dan perkembangan konstitusionalnya. Konsep ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang secara tegas menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum sehingga Indonesia harus menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Sebagai negara hukum, sistem hukum Indonesia termasuk kompleks dan beragam, yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat. Tujuan konsep hukum ini terdapat dalam konstitusi untuk melindungi hak-hak asasi manusia dan menjamin keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.¹

Pasca kemerdekaan, Indonesia mempertahankan banyak hukum kolonial sambil mengadaptasinya agar sesuai dengan konteks Indonesia modern. Saat ini, sistem hukum Indonesia dicirikan sebagai sistem hukum campuran, yang menggabungkan unsur-unsur hukum perdata, hukum adat, dan hukum Islam. Sistem hukum perdata yang berasal dari masa penjajahan Belanda masih dominan terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Namun, sistem hukum juga mengakui pentingnya hukum adat dan hukum Islam, khususnya dalam masalah pribadi dan keluarga bagi umat Islam.²

Sistem hukum campuran ini terus berkembang, menyeimbangkan praktik tradisional dengan prinsip hukum modern untuk memenuhi kebutuhan penduduknya yang beragam. Hirarki peraturan perundang-undangan tertulis

¹ Selfianus Laritmas and Ahmad Rosidi, *Teori-Teori Negara Hukum* (Prenada Media, 2024).

² Achmad Irwan Hamzani, *Hukum Islam: Dalam Sistem Hukum Di Indonesia* (Prenada Media, 2020).

ditetapkan dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 yang menempatkan UUD 1945 pada urutan teratas, diikuti oleh Keputusan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan Peraturan Daerah.³

Sistem hukum Indonesia bertujuan untuk mengatur segala aspek kehidupan masyarakat, baik dalam bentuk hukum tertulis maupun tidak tertulis. Hukum tertulis mencakup undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah yang disusun oleh lembaga legislatif dan eksekutif. Sementara itu, hukum tidak tertulis meliputi adat istiadat dan norma-norma yang berkembang dalam masyarakat. Kedua jenis hukum ini saling melengkapi dan berfungsi untuk menciptakan ketertiban serta keadilan dalam kehidupan bermasyarakat.⁴

Salah satu aspek penting yang diatur oleh sistem hukum Indonesia adalah pengelolaan kekayaan alam. Indonesia memiliki sumber daya alam yang melimpah, seperti hutan, tambang, dan perairan. Untuk menjaga keberlanjutan dan pemanfaatan yang adil, pemerintah menetapkan berbagai peraturan yang mengatur eksploitasi dan konservasi sumber daya alam tersebut. Misalnya, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.

Selain itu, sistem hukum Indonesia juga mengatur jual beli tanah yang harus dipertanggungjawabkan. Proses jual beli tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA, diatur mengenai hak-hak atas tanah, prosedur jual beli, serta

³ Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, and Prasetyo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Prenada Media, 2016).

⁴ Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional* (Kencana, 2015).

kewajiban para pihak yang terlibat. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan memastikan transaksi yang dilakukan sah serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Jual beli tanah dalam hukum adat dikenal dengan istilah dalam bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya. Umumnya dilakukan dengan sebuah perjanjian diatas kertas (tertulis) dan terdapat kepala persekutuan dan saksi. Syarat sahnya proses jual beli tanah adat harus memenuhi 3 unsur diantaranya adalah rill, terang dan tunai. Keabsahan jual beli tanah ulayat menyangkut pertanggungjawaban hukum.⁵

Dalam hukum adat, pertanggungjawaban ini melibatkan pemangku adat sebagai pihak yang memiliki kewenangan penuh atas tanah ulayat. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi konflik antara aturan adat dan hukum positif, terutama ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana pertanggungjawaban hukum dari pemangku adat dalam memastikan keabsahan suatu transaksi jual beli tanah ulayat agar tidak bertentangan dengan hukum negara maupun hukum adat.⁶

Tanah ulayat di Indonesia diakui keberadaannya oleh negara berdasarkan Pasal 18B ayat (2) dan Pasal 28I ayat (3) UUD Tahun 1945 yang intinya mengatur tentang pengakuan negara atas budaya yang dimiliki oleh masyarakat tradisional sebagai bentuk penghormatan atas hak-hak mereka untuk tetap berpegang kepada

⁵ M Natsir Asnawi and Faisal Santiago, *Pembaruan Hukum Kontrak Di Indonesia: Prakontrak, Kontrak, Pascakontrak* (Prenada Media, 2024).

⁶ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Adat Di Indonesia* (Bumi Aksara, 2021).

budaya tersebut serta berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 yaitu sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999. Pengakuan yang sama juga tertuang dalam Pasal 4 PERMENDAGRI Nomor 52 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat mengenai pengakuan akan keberadaan masyarakat hukum adat sebagai subyek hak ulayat. Ini menegaskan bahwa masyarakat hukum adat mempunyai hak untuk menguasai dan mengurus sendiri segala hal yang berkaitan dengan tanah ulayatnya.

Tanah hak ulayat dalam pengertiannya mengandung dua unsur yaitu unsur kepemilikan dan unsur kewenangan, yang dimaksud dengan unsur kepemilikan yaitu tanah ulayat merupakan tanah milik bersama bukan milik perorangan sedangkan unsur kewenangan yaitu kewenangan yang dimiliki oleh kelompok masyarakat adat itu sendiri untuk mengelola atau memanfaatkan termasuk dalam melakukan proses jual beli tanah hak ulayat tersebut dimana untuk melakukan semuanya itu harus dengan persetujuan dari Kepala adat.⁷

Kepala adat adalah orang yang dipilih oleh masyarakat hukum adat berdasarkan kepercayaan bahwa orang tersebut adalah yang paling mengetahui seluk beluk tanah hak ulayat yang dipercaya sebagai warisan nenek moyang mereka secara turun temurun. Pada umumnya, Kepala adat tidak berdiri sendiri akan tetapi merupakan bagian dari lembaga adat yang terdapat dalam suatu persekutuan masyarakat hukum adat yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara serta anggota yang terdiri dari Datuk atau Kepala adat dimana dalam hal ini Kepala adat

⁷ Julius Sembiring, *Dinamika Pengaturan Dan Permasalahan Tanah Ulayat* (STPN Press, 2018).

diberikan kewenangan untuk mengatur segala urusan yang berkaitan dengan tanah hak ulayat. Akan tetapi tidak berarti tanah hak ulayat tersebut adalah milik Kepala adat.⁸

Tanah ulayat tetap merupakan tanah milik bersama masyarakat hukum adat dan tidak bisa dimiliki secara perorangan. Kepala adat memiliki kewenangan yang terdiri dari dua unsur yaitu berlaku “ke dalam” dan “keluar”, yang dimaksud dengan berlaku “ke dalam” yakni kewenangan untuk mengatur pengolahan atau pemanfaatan tanah hak ulayat untuk kepentingan masyarakat hukum adat itu sendiri. Sedangkan yang dimaksud berlaku “keluar” adalah dengan pemberian izin kepada masyarakat luar yang bukan merupakan anggota masyarakat hukum adat tersebut untuk mengambil hasil, membuka tanah maupun membeli tanah hak ulayat tersebut setelah dilakukan musyawarah bersama dengan masyarakat hukum adat karena penjualan tanah hak ulayat tersebut adalah atas nama masyarakat hukum adat bersangkutan.⁹

Kepala adat bukanlah penguasa atas tanah hak ulayat. Ia hanya bertugas untuk mengatur pengelolaan atau pemanfaatan tanah hak ulayat atau segala urusan yang terkait dengan tanah hak ulayat. Kewenangan kepala adat sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan tetapi tumbuh dan berkembang menjadi kepercayaan dalam masyarakat hukum adat. Peraturan

⁸ Reggina Renata Tanuramba, “Legalitas Kepemilikan Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria,” *Lex Privatum* VII, no. 5 (2019): 25–33.

⁹ Jois Betania Minggu, “Kewenangan Pemangku Adat Dalam Jual Beli Tanah Hak Ulayat (Studi Kasus Di Desa Waijarang Kabupaten Lembata Nusa Tenggara Timur)” (Brawijaya University, 2016).

mengenai kewenangan Kepala adat yang tidak jelas merupakan salah satu penyebab seringnya timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah hak ulayat.¹⁰

Di Desa Tibawan, Kecamatan Rokan IV Koto, permasalahan terkait jual beli tanah ulayat menjadi isu yang cukup kompleks dan memerlukan perhatian serius. Salah satu permasalahan utama adalah kurangnya pemahaman dan pengakuan terhadap hak ulayat dalam sistem hukum formal. Tanah ulayat yang dimiliki oleh masyarakat adat di desa ini seringkali tidak memiliki dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan. Hal ini menyebabkan transaksi jual beli tanah ulayat yang dilakukan tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan rentan terhadap sengketa di kemudian hari.

Selain itu, proses jual beli tanah ulayat yang dilakukan secara tradisional seringkali tidak tercatat dalam sistem hukum formal. Transaksi ini biasanya hanya melibatkan kesepakatan antara pembeli dan pemangku adat tanpa adanya dokumentasi yang memadai. Akibatnya, tidak ada bukti tertulis yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa jika terjadi perselisihan di masa depan. Ketidakpastian hukum ini tidak hanya merugikan para pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga dapat mengganggu keharmonisan sosial di dalam masyarakat adat.

Permasalahan yang terjadi di lapangan, masyarakat masih mempertanyakan alasan konstitusional mengenai hak Kepala Adat atau Datuk Desa Tibawan dalam menandatangani transaksi jual beli tanah ulayat dengan pihak luar. Terkhusus apakah keputusan tersebut dapat dipertanggung jawabkan atau tidak. Berdasarkan pengamatan peneliti, seharusnya selama keputusan itu didasari dengan kesepakatan

¹⁰ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara: Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria* (Universitas Brawijaya Press, 2023).

dan musyawarah oleh masyarakat desa maka tidak akan terjadi permasalahan. Hal ini berdasarkan Pasal 3 dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yang menyatakan bahwa hak ulayat diakui sebagai hak yang dimiliki bersama oleh masyarakat hukum adat, yang tidak dapat dialihkan atau dijual kepada pihak luar tanpa musyawarah dengan masyarakat hukum adat tersebut.

Kepala Adat memiliki peran penting dalam pengelolaan dan pengaturan tanah ulayat. Ia bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan tanah ulayat dilakukan sesuai dengan prosedur hukum adat. Tanah adat dianggap sebagai kewenangan Kepala Adat, sehingga dalam pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Kepala Adat dianggap sebagai pejabat yang berwenang di wilayah adatnya. Jika pemilik hak atas tanah ingin melakukan pendaftaran tanah, maka harus berdasarkan bukti kepemilikan atau hak milik sebagai dasar pemilikan hak atas tanah. Surat keterangan tanah dan surat pelepasan hak atas tanah adat ini dibuat oleh Kepala Adat dan jajaran pemerintahannya.¹¹

Surat tersebut merupakan dasar kepemilikan yang sah dan diakui oleh masyarakat adat, karena Kepala Adat yang membuat surat tersebut dianggap sebagai orang yang paling tahu seluk beluk dan pewarisan tanah adat di wilayahnya. Tanah adat merupakan warisan turun temurun dari leluhur. Apabila melihat secara adat, maka semua perbuatan hukum di tanah adat harus mendapat izin dari Kepala Adat. Sebelum berlakunya UU No. 5 Tahun 1960, pengalihan hak atas tanah adat yang terjadi antar masyarakat adat hanya dilakukan dengan membuat surat pelepasan di hadapan Kepala Adat. Dengan dibuatnya surat pelepasan, maka masyarakat hukum adat tersebut akan mengakui/mengetahui bahwa telah terjadi

¹¹ Farrel Arvin Athallah, "Urgensi Badan Hukum Bagi Masyarakat Hukum Adat Dalam Hak Pengelolaan Tanah Ulayat" (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024).

pengalihan hak atas tanah. Surat tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi masyarakat hukum adat.

Permasalahan lain yang dihadapi adalah kurangnya wewenang dan peran pemangku adat dalam menjaga dan melindungi tanah ulayat. Pemangku adat seringkali tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mencegah penjualan tanah ulayat kepada pihak luar yang tidak memiliki hak. Hal ini dapat menyebabkan hilangnya tanah ulayat yang sebenarnya merupakan aset penting bagi keberlanjutan sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat adat.

Alasan tertarik melakukan penelitian ini berangkat dari keprihatinan terhadap semakin berkurangnya pemahaman dan penghormatan masyarakat terhadap peran dan fungsi kepala adat dalam kehidupan sosial, terutama di tengah arus modernisasi dan dominasi hukum negara. Kepala adat bukan hanya simbol budaya, tetapi juga tokoh sentral dalam menjaga ketertiban, menyelesaikan konflik, dan meneruskan nilai-nilai adat yang diwariskan secara turun-temurun. Ketertarikan ini juga dipicu oleh kenyataan bahwa dalam banyak komunitas, kepala adat masih menjadi tokoh yang dihormati dan diandalkan, namun belum banyak dikaji secara mendalam dari aspek hukum dan sosiokulturalnya.

Urgensi penelitian ini terletak pada perlunya pengakuan dan pelestarian sistem hukum adat sebagai bagian dari sistem hukum nasional yang pluralistik. Dalam situasi di mana hukum negara seringkali tidak mampu menjangkau kebutuhan dan kearifan lokal, peran kepala adat menjadi alternatif yang sangat relevan untuk menjaga keadilan sosial berbasis budaya. Penelitian ini penting untuk memberikan pemahaman akademik sekaligus kontribusi praktis terhadap formulasi kebijakan yang menghormati dan mengakomodasi keberadaan hukum adat dan

otoritas kepala adat dalam kerangka otonomi daerah dan pengakuan hak masyarakat hukum adat sebagaimana dijamin oleh konstitusi.

Oleh karena itu, diperlukan adanya kebijakan dan regulasi yang lebih jelas dan tegas untuk melindungi hak ulayat dan memastikan bahwa transaksi jual beli tanah ulayat dilakukan dengan prosedur yang sah dan diakui oleh hukum dari segi peran Kepala Adat. Berdasarkan uraian dalam latar belakang ini, maka peneliti dengan konsisten memilih data menetapkan judul penelitian yaitu **“Pertanggung Jawaban Hukum Atas Keabsahan Jual Beli Tanah Ulayat Dari Datuk Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kewenangan Datuk Adat dalam jual beli tanah ulayat di Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto?
2. Bagaiman Pertanggungjawaban Hukum Atas Keabsahan Jual Beli Tanah Ulayat dari Datuk di Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto

1.3 Tujuan Penelitian

Ada pun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan mendeskripsikan kewenangan Datuk dalam jual beli tanah ulayat di Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto
2. Mengetahui dan mendeskripsikan Pertanggungjawaban Hukum Atas Keabsahan Jual Beli Tanah Ulayat dari Datuk di Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto

1.4 Manfaat Penelitian

Ada pun manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau dari aspek teoretis dan praktis:

1. Manfaat Teoretis:

Penelitian ini dapat berkontribusi pada literatur mengenai pertanggungjawaban datuk adat dalam jual beli tanah ulayat. Temuan dan analisis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti masa depan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang ini.

2. Manfaat Praktis:

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, mahasiswa akan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang pertanggungjawaban hukum atas keabsahan jual beli tanah ulayat dari Datuk di Desa Tibawan Kecamatan Rokan IV Koto

b. Bagi Universitas Pasir Pengaraian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi kampus dalam bidang penelitian dan advokasi. Hal ini dapat meningkatkan citra kampus sebagai lembaga yang peduli terhadap isu-isu tanah ulayat dan kewenangan Datuk adat.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Memuat uraian tentang latar belakang masalah penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka, dijabarkan beberapa konsep dasar kepala adat, tanah ulayat, jual beli tanah, dan konsep pertanggungjawaban hukum keperdataan

BAB III: METODE PENELITIAN

Berisi uraian tentang metode penelitian yang digunakan penulis yaitu meliputi jenis penelitian adalah penelitian yuridis empiris, sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data yaitu dengan metode kajian perundang-undangan dan wawancara, pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif.

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kepemilikan Tanah

2.1.1 Pengertian Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah merujuk pada hak hukum seseorang atau entitas untuk memiliki, menggunakan, mengelola, dan mendapatkan manfaat dari sebidang tanah. Kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti pembelian, warisan, hibah, atau penguasaan yang sah menurut hukum. Kepemilikan tanah juga mencakup hak untuk mengalihkan kepemilikan tersebut kepada pihak lain melalui penjualan, pemberian, atau warisan. Kepemilikan tanah memberikan hak kepada pemiliknya untuk memiliki dan menggunakan tanah tersebut. Hak tanah yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak milik atau hak guna usaha, menentukan jenis hak yang dimiliki oleh pemilik tanah.¹²

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Hak ini mencakup serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹³

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019). Hlm. 22

¹³ Gunanegara, G. (2022). *Kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161-184.

Hak atas tanah merujuk pada hak-hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok terhadap suatu bidang tanah. Hak-hak ini mencakup berbagai aspek, seperti hak memiliki, menggunakan, dan mengalihkan tanah.¹⁴ Hak atas tanah dapat bersifat milik (hak kepemilikan penuh), sewa, atau hak guna usaha. Hak ini diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku di suatu negara, dan pemilik tanah dapat memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, hak atas tanah juga dapat diperoleh melalui pembelian, pewarisan, atau perolehan lainnya. Penting untuk memahami hak-hak ini karena mereka membentuk dasar hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah.¹⁵

Hak atas tanah memiliki berbagai tujuan yang esensial untuk pembangunan masyarakat dan kestabilan hukum. Pertama, hak atas tanah mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, menciptakan landasan yang kokoh untuk investasi jangka panjang, dan merangsang pembangunan infrastruktur serta sektor ekonomi. Kedua, hak atas tanah berperan penting dalam menjamin keamanan dan stabilitas sosial dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik, mencegah sengketa tanah, dan menciptakan lingkungan sosial yang damai. Selain itu, hak atas tanah juga menjadi alat pengaturan untuk penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan, dengan pemilik tanah memiliki tanggung jawab untuk memanfaatkannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹⁶

¹⁴ Widowati, D. A., Yurista, A. P., & Bosko, R. E. (2019). *Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan*. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(2), 147.

¹⁵ Andari, C. P. (2019). *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notarius*, 12(2), 703-717.

¹⁶ Sutedi, Adrian. (2023). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 71

Ketiga, hak atas tanah mendukung pemasyarakatan dan keadilan sosial dengan mengatur kepemilikan tanah agar tidak terjadi monopoli dan memastikan akses tanah bagi masyarakat yang kurang mampu. Keempat, hak atas tanah berkontribusi pada perlindungan lingkungan dan warisan generasi mendatang, memungkinkan pemindahan kepemilikan melalui pewarisan, yang penting untuk menciptakan stabilitas keluarga dan melindungi hak-hak generasi mendatang. Dengan demikian, hak atas tanah bukan hanya merupakan instrumen legal untuk kepemilikan properti, tetapi juga merupakan elemen kunci dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial.¹⁷

Menurut Santoso yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁸

2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pasal 4 UUPA ayat (1) menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang

¹⁷ Johnson, R. A. (2018). *Land Rights and Sustainable Development*. Academic Press.

¹⁸ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. Hlm. 103

lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2): Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (3): Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pasal 16 UUPA ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

1. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA ayat (1) dan (2), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang.¹⁹

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau suatu entitas untuk memanfaatkan dan menghasilkan keuntungan dari tanah milik orang lain selama jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu

¹⁹ Hetharie, Y. (2019). *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sasi, 25(1), 27-36.

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau entitas hukum untuk memiliki, membangun, dan memanfaatkan bangunan atau struktur tertentu di atas tanah yang bukan miliknya. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.²⁰

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

5. Hak Sewa

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang

²⁰ Pratomo, I. T. B. (2020). *Penerapan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Se-Ht. 02.01/Vi/2019 Dalam Hukum Tanah Nasional Terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Kekayaan Suatu Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap). Indonesian Notary*, 1(004).

dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan

2.1.3 Hak Milik Atas Tanah

Hak kepemilikan atas tanah memiliki sejarah panjang yang mencerminkan perkembangan masyarakat dan sistem hukum di berbagai budaya. Pada awalnya, konsep pemilikan tanah cenderung bersifat kolektif dan didasarkan pada penggunaan atau pekerjaan tanah. Di beberapa masyarakat primitif, tanah dianggap sebagai sumber kehidupan bersama dan dimiliki secara bersama oleh kelompok atau komunitas. Seiring dengan perkembangan peradaban, muncul sistem hak milik individu yang lebih terorganisir. Misalnya, dalam masyarakat Feodal Eropa, tanah dimiliki oleh bangsawan dan para petani bekerja pada tanah tersebut sebagai bentuk pembayaran untuk perlindungan dan penggunaan. Sistem ini mencerminkan hierarki sosial yang kuat pada masa itu.²¹

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak

²¹ Yun, C. (2005). *Property and the Historical Imagination*. Cambridge University Press.

mudah hapus. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.²²

2.1.4 Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Menurut hukum agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada.²³

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.²⁴

²² Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 92

²³ Sukarman, H., & Prasetya, W. S. (2021). *Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9(1), 17-37.

²⁴ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 94

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2.2 Tanah Adat/Ulayat

Tanah adat atau ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan ghaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang merupakan masyarakat hukum adat sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa. Ini adalah sifat religius hubungan hukum antara para warga masyarakat hukum adat bersama dengan tanah ulayatnya ini. Adapaun tanah ulayat atau tanah bersama yang dalam hal ini oleh kelompok di bawah pimpinan kepala adat masyarakat hukum adat, misalnya adalah hutan, tanah lapang, dan lain sebagainya. Tanah untuk pasar, penggembalaan, tanah bersama, dan lain-lain yang pada intinya adalah demi keperluan bersama.²⁵

Tanah ulayat adalah tanah yang dimiliki secara kolektif dan dipercaya sebagai anugerah dari kekuatan gaib atau warisan leluhur kepada kelompok masyarakat hukum adat. Hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayat bersifat religius. Tanah ulayat, yang dikelola oleh kelompok di bawah pimpinan kepala adat, mencakup hutan, tanah lapang, dan lainnya. Tanah seperti pasar, lahan

²⁵ Yulia, *Hukum Adat* (Unimal Press, 2016). Hlm. 65

penggembalaan, serta tanah bersama biasanya digunakan untuk kepentingan bersama.²⁶

Dalam sudut bentuk masyarakat hukum adat, lingkungan adat dikuasai oleh suatu masyarakat hukum adat atau beberapa masyarakat, yaitu:²⁷

1. Lingkungan tanah sendiri, yaitu lingkungan tanah yang dimiliki oleh satu masyarakat hukum adat. Lingkungan tanah sendiri merupakan bentuk penguasaan wilayah oleh satu masyarakat hukum adat yang berdiri secara otonom. Dalam hal ini, masyarakat adat memiliki kedaulatan penuh terhadap tanah yang mereka tempati, termasuk hak mengatur, menggunakan, dan mewariskan tanah tersebut secara turun-temurun. Tanah ini dikelola menurut norma dan ketentuan adat yang berlaku, dan pengakuan terhadap kepemilikannya bersifat kolektif, bukan individual. Contoh dari lingkungan tanah sendiri bisa ditemui dalam masyarakat adat yang telah lama menetap dalam satu wilayah yang tidak berbagi batas atau tumpang tindih dengan komunitas adat lainnya.
2. Lingkungan tanah bersama, yaitu lingkungan tanah yang dikuasai oleh beberapa masyarakat hukum adat yang setingkat. Lingkungan tanah bersama mengacu pada wilayah adat yang dikuasai secara kolektif oleh lebih dari satu masyarakat hukum adat yang memiliki kedudukan setara. Mereka berbagi tanggung jawab dan hak atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian, sejarah migrasi, atau ikatan adat yang telah diakui secara turun-temurun. Ini mencerminkan semangat koeksistensi antar komunitas, di

²⁶ Ibid., Hlm. 66

²⁷ Sulistiani, *Hukum Adat Di Indonesia*. Hlm. 176

mana tidak ada satu kelompok pun yang memiliki dominasi mutlak, dan semua pengambilan keputusan atas tanah dilakukan melalui musyawarah antarkelompok adat:

a. Beberapa masyarakat hukum adat tunggal.

Beberapa masyarakat hukum adat tunggal dalam lingkungan tanah bersama merupakan gabungan dari beberapa komunitas adat mandiri yang masing-masing memiliki struktur adat sendiri, namun sepakat mengelola suatu wilayah tertentu secara kolektif. Masing-masing kelompok tetap mempertahankan identitas dan sistem hukum adatnya, namun bersatu dalam hal pengelolaan tanah bersama atas dasar kesetaraan dan kesepakatan.

b. Beberapa masyarakat hukum adat atasan.

Beberapa masyarakat hukum adat atasan menggambarkan kondisi di mana tanah dikelola oleh gabungan masyarakat adat yang memiliki kedudukan lebih tinggi dalam struktur sosial adat, biasanya karena faktor sejarah, politik, atau pengaruh kekuasaan adat yang lebih luas. Dalam kasus ini, hak pengelolaan lebih banyak berada di tangan masyarakat adat yang memegang otoritas adat tertinggi, meskipun pengakuan terhadap eksistensi masyarakat bawahan tetap ada.

c. Beberapa masyarakat adat bawahan.

Beberapa masyarakat hukum adat bawahan adalah kelompok-kelompok adat yang berada di bawah struktur kekuasaan adat tertentu, namun ikut serta dalam pengelolaan suatu lingkungan tanah bersama. Mereka mungkin memiliki hak terbatas, namun tetap dilibatkan dalam

pengambilan keputusan secara adat. Masyarakat ini biasanya tunduk pada peraturan dan arahan dari masyarakat adat atasan, dan hubungan mereka bersifat hierarkis namun tetap berada dalam bingkai kesatuan adat.

Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Tanah Ulayat adalah bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan di dalamnya diperoleh secara turun temurun merupakan hak masyarakat hukum adat. Sebagaimana prinsip keberadaan hak perorangan yang ‘menumpang’ pada hak ulayat, hak-hak atas tanah menurut Hukum Adat sebagai berikut:

1. Hak Menguasai (*beschikkingsrecht*), yang merupakan hak tertinggi yang berasal dari kepercayaan kuno yaitu adanya magis-religius antara tanah dan masyarakat penduduk tanah itu. Tanah dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dari identitas kolektif suatu kelompok adat, sehingga tidak bisa dipindahtangankan secara bebas kepada pihak luar tanpa melanggar nilai-nilai adat yang telah diwariskan secara turun-temurun. Dalam perspektif hukum adat, *beschikkingsrecht* bukanlah hak milik individual seperti dalam sistem hukum Barat, melainkan hak kolektif masyarakat adat atas pengaturan, pemanfaatan, dan perlindungan tanah ulayat. Kepala adat atau lembaga adat bertindak sebagai pemegang otoritas untuk menetapkan siapa yang boleh menggunakan tanah tersebut, untuk tujuan apa, dan dalam jangka waktu tertentu. Hak ini juga mencakup wewenang untuk melarang pihak luar yang tidak memiliki hubungan sosial, genealogis, atau ritual dengan komunitas adat untuk mengakses atau menguasai tanah adat.

Kepercayaan *magis-religius* yang melandasi hak menguasai ini seringkali diwujudkan dalam bentuk ritual-ritual adat seperti upacara penanaman, persembahan kepada leluhur tanah, hingga larangan keras terhadap pelanggaran batas wilayah suci. Oleh sebab itu, pelanggaran terhadap tanah adat tidak hanya dianggap sebagai pelanggaran hukum, tetapi juga penghinaan terhadap leluhur dan kearifan spiritual komunitas. *Beschikkingsrecht* ini menjadi dasar filosofi bahwa tanah bukanlah sekadar aset, melainkan warisan sakral yang harus dijaga untuk keberlanjutan hidup generasi berikutnya.

2. Hak Milik, hak tertinggi di bawah *beschikkingsrecht* yang oleh van *Vollenhoven* dinamakan *Inlandsch Bezitsrecht*. Hak ini dapat dimiliki oleh masyarakat hukum dan dinamakan hak milik komunal (*communal bezitsrecht*); atau oleh perorangan yang dinamakan *erfelijk individueel bezitsrecht*. Hak Milik komunal dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:²⁸

- a. Hak milik komunal yang tanahnya dibagi-bagikan secara tetap untuk seumur hidup atau juga diwariskan; Dalam bentuk ini, meskipun tanah secara yuridis tetap milik masyarakat adat secara kolektif, setiap individu atau keluarga memperoleh hak guna atas bidang tanah tertentu yang berlaku seumur hidup dan dapat diwariskan kepada keturunannya. Sistem ini menunjukkan tingkat kestabilan dan kepastian dalam penguasaan lahan, dan banyak dijumpai di komunitas agraris yang menetap secara turun-temurun. Namun, meskipun diwariskan, hak

²⁸ Julius Sembiring, *Dinamika Pengaturan dan Permasalahan Tanah Ulayat* (STPN Press, 2018). Hlm. 111

tersebut tidak menghilangkan hak kontrol kolektif komunitas adat atas tanah tersebut.

- b. Hak milik komunal yang tanahnya dibagi-bagikan tidak secara tetap tetapi pada waktu-waktu tertentu dapat dibagi-bagikan kembali. Dalam model ini, distribusi tanah dilakukan berdasarkan kebutuhan atau pertimbangan tertentu, seperti jumlah anggota keluarga, luas tanah yang tersedia, atau kondisi sosial-ekonomi masyarakat. Pembagian dapat dilakukan secara periodik, misalnya setiap beberapa tahun, untuk menjamin keadilan dan pemerataan. Sistem ini juga menunjukkan bahwa kepemilikan tidak bersifat tetap atau diwariskan, tetapi tunduk pada keputusan bersama dan otoritas lembaga adat yang mengatur pembagian ulang. Model ini sering ditemukan dalam masyarakat dengan mobilitas tinggi atau yang masih menerapkan sistem ladang berpindah.

Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat yang diyakini sebagai suatu karunia atau pemberian dari nenek moyang mereka. Tanah ulayat ini sudah ada sebelum lahirnya bangsa Indonesia. Tanah ulayat ini merupakan suatu lahan yang dikuasai oleh ninik mamak para kepala suku adat (datuk). Pengelolaan tanah ulayat diserahkan kepada setiap suku yang ada, dan kebiasaan ini secara turun temurun telah berlangsung sejak lama, dan didalam tanah ulayat terdapat berbagai jenis kayu yang bernilai ekonomis, dan keanekaragamannya biota yang tinggi sehingga kelestariannya sangat dijaga oleh masyarakat adat. Pengaturan hak ulayat sendiri diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri

Agraria Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Masyarakat Hukum Adat²⁹

2.3 Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya. Dengan demikian jual beli dalam hukum perdata barat belum memindahkan hak milik, berpindahnya hak milik atas suatu benda terjadi jika sudah dilakukan “*levering*”.³⁰

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Ruang lingkup jual beli menurut Boedi Harsono hanya terbatas pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas satuan rumah susun. Agar jual beli sah menurut hukum, maka harus dipenuhi syarat materiil dan syarat formiil sebagaimana uraian di atas.³¹

²⁹ Tanuramba, “Legalitas Kepemilikan Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria.”

³⁰ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia* (UIN Sunan Ampel Press, 2016).

³¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019). Hlm.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli tanah merupakan suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah kepada pembeli, dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Pasal 1457 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli bersifat obligatoir, artinya perjanjian jual beli baru menimbulkan kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah, bukan langsung memindahkan hak tersebut. Hak milik atas tanah baru berpindah setelah dilakukan penyerahan secara yuridis, biasanya dengan pembuatan akta jual beli di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam peraturan perundang-undangan, khususnya setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus memenuhi dua asas penting, yaitu asas tunai dan asas terang. Asas tunai berarti pembayaran dan penyerahan hak atas tanah dilakukan secara bersamaan atau sesuai kesepakatan, sedangkan asas terang mengharuskan transaksi dilakukan secara terbuka di hadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Selain itu, jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal

Proses jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan melibatkan beberapa tahapan, mulai dari kesepakatan awal, pengecekan dokumen tanah, pembayaran pajak, pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, hingga pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta jual beli yang dibuat oleh

PPAT menjadi bukti otentik pemindahan hak atas tanah, dan pendaftaran di BPN memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak. Dengan demikian, konsep jual beli tanah di Indonesia tidak hanya diatur oleh KUHPerdara, tetapi juga harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjamin legalitas dan kepastian hukum transaksi tersebut

Konsep jual beli tanah ulayat yang diwakili oleh kepala suku atau pemangku adat merupakan bagian dari hukum adat yang mengatur pengelolaan dan pengalihan hak atas tanah yang dimiliki secara kolektif oleh masyarakat adat. Tanah ulayat adalah tanah yang menjadi milik bersama masyarakat hukum adat tertentu dan dikelola secara turun-temurun. Kepala suku atau pemangku adat memiliki kewenangan untuk mengatur penggunaan tanah, termasuk melakukan jual beli atas tanah ulayat tersebut, namun proses ini harus melalui mekanisme adat yang ketat, seperti musyawarah dengan masyarakat adat dan pelaksanaan ritual adat sebagai bentuk pelepasan hak ulayat.

Pada praktiknya, jual beli tanah ulayat tidak dapat dilakukan secara sembarangan atau hanya berdasarkan kesepakatan individu, melainkan harus mendapat persetujuan dan pengakuan dari kepala suku serta masyarakat adat yang bersangkutan. Proses ini biasanya melibatkan pembayaran secara tunai dan terang, serta pelaksanaan upacara adat yang dipimpin oleh kepala suku atau tetua adat sebagai syarat mutlak agar hak atas tanah dapat berpindah secara sah menurut hukum adat. Setelah itu, kepala suku memberikan surat pelepasan adat sebagai bukti legalitas transaksi yang juga berfungsi untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Konsep ini menegaskan bahwa hak atas tanah ulayat tidak bersifat absolut seperti hak milik dalam hukum negara, melainkan mengandung unsur kolektivitas dan keterikatan sosial budaya yang kuat. Oleh karena itu, jual beli tanah ulayat harus menghormati norma dan tradisi adat yang berlaku di masyarakat tersebut. Jika transaksi dilakukan tanpa persetujuan kepala suku dan tanpa mengikuti prosedur adat, maka jual beli tersebut dianggap tidak sah menurut hukum adat dan dapat menimbulkan konflik sosial dan hukum di masyarakat. Dengan demikian, kepala suku sebagai wakil masyarakat adat memegang peranan penting dalam menjaga keberlangsungan dan kedaulatan tanah ulayat.

2.3.2 Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut hukum, jika memenuhi syarat-syaratnya. Syarat-syarat jual beli tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formiil sebagai berikut.³²

1. Syarat materiil

Syarat Materil merupakan syarat yang menentukan sah tidaknya peralihan hak atas tanah (jual beli tanah), yang merupakan syarat materiil yaitu:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Hal ini terkait dengan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas

³² Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Hlm. 166

tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Individu yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik, kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak menjual sendiri tanah itu
- c. Tanah yang bersangkutan boleh dialihkan dan tidak dalam keadaan sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangunan (pasal 35), dan hak pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat materiil tersebut tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa, maka jual beli tersebut tidak sah

2. Syarat Formiil

Syarat formil merupakan syarat administratif dalam peralihan hak atas tanah (jual beli). Syarat formiil ini tidak menentukan sah tidaknya jual beli tanah, yang menentukan sah tidaknya jual beli tanah adalah syarat materiil di atas, yang merupakan syarat formiil dalam peralihan hak adalah dibuatkannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Akta PPAT ini merupakan dasar bagi kepala BPN untuk mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli, tanpa akta PPAT kepala BPN tidak akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli (Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997). Sehingga walaupun jual belinya dianggap sah oleh hukum akan tetapi ia tidak mendapatkan hukum

sepenuhnya karena ia tidak mempunyai alat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah

Sebelum akta PPAT dibuat, disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat; sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat; surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan dari kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang dipergunakan untuk pensertifikatan tanahnya setelah dilakukan jual beli.
- c. Setelah akta dibuat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (pasal 40 PP. No. 24 Th 1997)

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat. Tunai berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut Hukum Adat:³³

1. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selama-lamanya; disebut dengan jual lepas, yaitu merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan

³³ Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia* (Pustaka Itizam, 2017). Hlm. 133-135

tanahnya menjadi lepas sama sekali. Dalam jual lepas terlebih dahulu dibayar yang dikenal dengan nama panjer (uang muka). Fungsi panjer adalah:

- a. Pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban.
 - b. Tanpa panjer, orang tidak merasa terikat.
 - c. Perjanjian pokok (jual beli) belum terlaksana hanya dengan pemberian panjer.
2. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara, terdiri dari :

a. Jual gadai

Jual Gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak menebus kembali tanah tersebut. Dimana si pembeli gadai (penerima gadai), berhak:

- 1) Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik.
- 2) Mengoper gadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang.
- 3) Mengadakan perjanjian bagi hasil. Transaksi dalam jual gadai biasanya disertai dengan perjanjian tambahan, yaitu, Kalau tidak ditebus dalam masa yang dijanjikan, maka tanah menjadi milik yang membeli gadai. Kemudian Tanah tidak boleh ditebus sebelum satu, dua atau beberapa tahun dalam tangan pembeli gadai.

b. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain dengan penerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam jual tahunan terdapat kewenangan bagi si pembeli tahunan, dimana untuk mengolah tanah, menanami dan memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan .

2.4 Kepala Adat

Kepala Adat adalah adalah bapak masyarakat, dia mengetuai persekutuan sebagai ketua suatu keluarga besar, dia adalah pemimpin pergaulan hidup dalam persekutuan. Dalam kehidupan masyarakat yang bercirikan masyarakat adat peranan Kepala Adat mempunyai posisi sentral dalam pembinaan dan kepemimpinan masyarakat. Ia adalah Kepala pemerintahan sekaligus menjadi hakim dalam penyelesaian sengketa di masyarakat hukum adat.³⁴

Kepala Adat senantiasa mempunyai peranan dalam masyarakat dan peranan tersebut adalah sebagai hakim perdamaian yang berhak menimbang berat ringannya sanksi yang harus dikenakan kepada anggota masyarakat yang bersengketa. Kepala Adat berkewajiban untuk mengusahakan perdamaian, sehingga dalam masyarakat tercipta kedamaian.³⁵ Kepala Adat menempati posisi sentral dalam pembinaan dan kepemimpinan masyarakat, ia adalah kepala pemerintahan sekaligus menjadi hakim

³⁴ Reggina Renata Tanuramba, "Legalitas Kepemilikan Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Menurut Hukum Agraria," *Lex Privatum* VII, no. 5 (2019): 25–33.

³⁵ I Komang Darman, "Peranan Kepala Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Pada Masyarakat Di Kabupaten Kotawaringin Timur," *Satya Dharma: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2020): 72–93.

dalam penyelesaian sengketa di masyarakat. Kepala Adat adalah bapak masyarakat, mengetuai persekutuan sebagai ketua suatu keluarga besar, Kepala Adat adalah pemimpin pergaulan hidup dalam persekutuan.³⁶

Kepala adat merupakan orang yang dipilih oleh masyarakat hukum adat berdasarkan kepercayaan bahwa orang tersebut adalah yang paling mengetahui seluk beluk tanah hak ulayat yang dipercaya sebagai warisan nenek moyang mereka secara turun temurun. Pada umumnya, Kepala adat tidak berdiri sendiri akan tetapi merupakan bagian dari lembaga adat yang terdapat dalam suatu persekutuan masyarakat hukum adat yang terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara serta anggota yang terdiri dari ketua suku atau Kepala adat dimana dalam hal ini Kepala adat diberikan kewenangan untuk mengatur segala urusan yang berkaitan dengan tanah hak ulayat. Akan tetapi tidak berarti tanah hak ulayat tersebut adalah milik Kepala adat.³⁷

Kepala adat adalah penjelmaan, manifestasi, personifikasi masyarakat. Kewenangan kepala desa bersifat umum tertuju kepada semua warga desa yang bersifat ketetanggaan. Sedangkan kewenangan kepala adat adalah bersifat khusus tertuju kepada para warga persekutuan hukum adat tertentu, terutama berdasarkan pertalian kekerabatan (menurut pertalian darah, perkawinan dan adat).³⁸ Kepala adat merupakan personifikasi dari masyarakat adat itu sendiri. Ia tidak hanya menjadi pemimpin dalam struktur sosial tradisional, tetapi juga menjadi simbol hidup dari

³⁶ Ayub Nawipa, Ventje Kasenda, dan Frans Singkoh, "Kapasitas Kepala Suku Mee Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Kampung (Studi Kasus Di Kampung Pasir Putih Distrik Ekadide Kabupaten Paniai-Provinsi Papua)," *JURNAL EKSEKUTIF* 1, no. 4 (2020).

³⁷ Minggu, "Kewenangan Pemangku Adat Dalam Jual Beli Tanah Hak Ulayat (Studi Kasus Di Desa Waijarang Kabupaten Lembata Nusa Tenggara Timur)." Hlm. 4-5

³⁸ Aprilianti dan Kasmawati, *Hukum Adat Di Indonesia* (Pusaka Media, 2022). Hlm. 134

nilai, norma, dan warisan budaya yang telah diwariskan turun-temurun. Dalam perspektif sosiologis, Émile Durkheim menyebut peran kepala adat sebagai *collective representation* atau representasi kolektif dari kesadaran sosial yang mengikat anggota masyarakat secara moral dan spiritual. Fungsi kepala adat lebih dari sekadar tokoh administratif; ia menjadi pemegang otoritas simbolik yang mengarahkan jalannya kehidupan adat, termasuk dalam ritus pernikahan, kematian, musyawarah adat, dan penetapan hukum adat. Di sinilah peran kepala adat bersifat simbolik, integratif, dan seremonial—berbeda dari kepala pemerintahan yang berorientasi pada fungsi teknokratik.

Dari segi kewenangan, kepala adat memiliki fungsi yang bersifat partikular, terbatas pada warga persekutuan hukum adat tertentu. Hal ini sangat berbeda dari kepala desa, yang kewenangannya bersifat universal terhadap semua warga yang tinggal dalam batas administratif desa. Menurut Soepomo dalam teori hukum adat, struktur masyarakat adat adalah sistem yang bersifat *gemeinschaftlich* atau komunal, di mana hubungan sosial dibangun atas dasar pertalian darah (*genealogis*), ikatan perkawinan (*afin*), serta adat istiadat yang mengatur kehidupan kolektif. Oleh sebab itu, kepala adat lebih banyak menangani perkara yang menyangkut identitas sosial budaya, bukan sekadar administratif. Kepala desa bisa jadi diangkat oleh negara, sedangkan kepala adat umumnya dipilih melalui konsensus komunitas adat berdasarkan garis keturunan atau musyawarah adat.

Dalam praktik internasional, eksistensi kepala adat juga ditemukan di berbagai negara, meskipun penyebutan dan struktur kewenangannya berbeda-beda. Di Ghana, misalnya, dikenal sosok *chief* atau *traditional ruler* seperti Asantehene, yang memimpin kerajaan adat dan masih memiliki peran penting dalam

penyelesaian sengketa adat serta ritual keagamaan. Di Samoa, dikenal pemimpin adat yang disebut *matai*, yakni kepala klan yang mengelola tanah dan memastikan kesejahteraan kolektif komunitasnya. Sementara di Selandia Baru, kaum Māori mengenal pemimpin adat yang disebut *rangatira*, yang memiliki otoritas dalam hapū (sub-kelompok suku) untuk mengelola urusan budaya, tanah warisan (*whenua*), dan spiritualitas masyarakatnya. Dalam semua contoh ini, kepala adat adalah simbol kontinuitas budaya, bukan birokrat negara.

Dengan demikian, posisi kepala adat dalam masyarakat adat tidak dapat disamakan dengan jabatan pemerintahan formal seperti kepala desa. Kepala adat menjalankan fungsi sosial dan budaya yang khas, berperan menjaga kohesi sosial, legitimasi adat, dan transmisi pengetahuan tradisional. Dalam konteks global maupun lokal, mereka menempati posisi penting sebagai penjaga kearifan lokal (*local wisdom*) dan penyeimbang antara modernitas dan tradisi. Dalam konteks negara yang plural seperti Indonesia, pengakuan terhadap otoritas kepala adat menjadi penting sebagai bentuk penghormatan terhadap pluralisme hukum (*legal pluralism*), di mana hukum adat hidup berdampingan dengan hukum negara dalam tatanan masyarakat majemuk.

Ketika membahas fungsi Kepala Adat dalam masyarakat, fungsinya sangat erat kaitannya dengan fungsi hukum adat. Hal ini disebabkan oleh peran Kepala Adat dalam masyarakat yang mencerminkan fungsi-fungsi berikut:³⁹

³⁹ Nelson Bilung, “Peranan Tokoh Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Di Desa Long Temuyat Kecamatan Kayan Hulu Kabupaten Malinau Provinsi Kalimantan Utara,” *E-Journal Ilmu Pemerintahan* 8, no. 4 (2020): 15–28.

1. Memberikan Pedoman Perilaku

Kepala Adat berperan dalam memberikan pedoman kepada anggota masyarakat mengenai cara bertingkah laku yang sesuai dalam kehidupan bermasyarakat. Dasar dari pedoman ini adalah kebiasaan yang bersifat normatif, yaitu adat dan hukum adat. Fungsi pertama, yaitu menekankan pedoman perilaku, mencerminkan bahwa kepala adat memiliki otoritas moral untuk menafsirkan nilai-nilai budaya dan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat. Ini sesuai dengan teori fungsionalisme struktural dari Talcott Parsons, di mana setiap institusi sosial memiliki fungsi normatif yang membantu menjaga keteraturan masyarakat. Kepala adat menyampaikan nilai-nilai itu dalam bentuk petuah, nasihat adat, atau peringatan yang bersumber dari adat istiadat. Dalam konteks ini, hukum adat tidak bersifat tertulis, tetapi hidup dalam praktik dan tradisi masyarakat, serta diperkuat oleh otoritas kepala adat. Pedoman ini bukan sekadar aturan perilaku, tetapi juga mencerminkan sistem etika kolektif, yang ditanamkan melalui ritus, musyawarah adat, atau upacara budaya.

2. Menjaga Keutuhan Masyarakat

Kepala Adat bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan dalam persekutuan masyarakat, memastikan bahwa hubungan antar anggota tetap harmonis. Hal ini diwujudkan dengan mengawasi dan menangani tindakan-tindakan yang bertentangan dengan adat dan hukum adat.

3. Mengatur Sistem Pengendalian Sosial

Kepala Adat menyediakan panduan bagi anggota masyarakat dalam mengelola pengendalian sosial. Pengendalian ini lebih berfokus pada

pengawasan terhadap perilaku masyarakat, sehingga kehidupan bermasyarakat dapat berlangsung dengan tertib dan stabil. Fungsi kedua, yaitu menjaga keutuhan masyarakat, merupakan konsekuensi langsung dari peran kepala adat sebagai pemelihara harmoni sosial. Dalam teori konflik, masyarakat senantiasa berpotensi mengalami benturan nilai dan kepentingan; oleh karena itu, diperlukan figur sentral yang mampu menjadi penengah dan penjaga kohesi sosial. Kepala adat menjalankan peran ini melalui mekanisme penyelesaian sengketa secara adat (non-litigatif), yang mengutamakan restorasi hubungan, bukan penghukuman. Dengan kata lain, kepala adat adalah penjaga mekanisme kontrol sosial informal yang mengikat masyarakat berdasarkan nilai kekeluargaan dan kesepakatan budaya, bukan kekuasaan negara. Bahkan dalam banyak komunitas adat, konflik yang diselesaikan oleh kepala adat memiliki legitimasi yang lebih kuat dibanding peradilan negara karena dianggap lebih adil, personal, dan sesuai dengan nilai-nilai lokal.

4. Menegakkan Keputusan Hukum Adat

Kepala Adat memastikan bahwa setiap keputusan yang dihasilkan oleh hukum adat memiliki wibawa dan memberikan kepastian hukum yang mengikat semua anggota masyarakat. Fungsi menegakkan keputusan hukum adat menegaskan posisi kepala adat sebagai figur yang tidak hanya simbolik, tetapi juga memiliki kekuasaan normatif dan legitimasi sosial. Keputusan yang lahir dari musyawarah adat, seperti penyelesaian sengketa, pelanggaran norma, atau pembagian hak waris, memerlukan sosok yang memastikan keputusan tersebut ditaati oleh seluruh anggota

komunitas. Dalam perspektif teori wewenang tradisional Max Weber, kepala adat memegang kekuasaan karena legitimasi yang diturunkan dari tradisi dan penerimaan masyarakat terhadap otoritas tersebut. Oleh karena itu, keberadaan kepala adat menjadi jaminan atas keberlangsungan hukum adat sebagai sistem normatif yang memiliki *binding force*—daya ikat terhadap masyarakat, walaupun tidak berbentuk hukum formal negara.

Menegakkan keputusan adat tidak selalu berarti sanksi dalam bentuk hukuman, tetapi bisa juga berupa tindakan moral, seperti permintaan maaf, pemberian kompensasi (*adat pulang nama* atau *denda adat*), atau ritual pemulihan relasi sosial. Kepala adat memiliki tanggung jawab untuk mengawasi pelaksanaan keputusan tersebut dan menjamin bahwa tidak ada pihak yang melanggar kesepakatan adat. Jika keputusan tidak dijalankan, maka kepala adat dapat memberikan tekanan sosial melalui mekanisme sanksi komunitas (misalnya pengucilan, teguran adat, atau pembatasan hak sosial), yang secara sosiologis seringkali lebih efektif daripada sanksi hukum negara dalam konteks masyarakat adat yang erat dan komunal.

5. Tempat Penyelesaian Masalah

Kepala Adat menjadi tumpuan bagi anggota masyarakat untuk menyelesaikan masalah, melindungi hak-hak mereka, dan menjamin ketenteraman. Dalam hal ini, Kepala Adat adalah figur utama yang diandalkan untuk menyelesaikan berbagai persoalan dalam masyarakat. Selanjutnya, sebagai tempat penyelesaian masalah, kepala adat menjalankan fungsi mediasi dan arbitrase yang bersifat informal namun

sangat diandalkan. Masyarakat adat cenderung menghindari penyelesaian melalui pengadilan negara karena dianggap terlalu birokratis, tidak sesuai konteks budaya lokal, dan mengabaikan aspek keadilan restoratif. Kepala adat, sebaliknya, mampu memahami konteks sosial, sejarah konflik, serta hubungan kekeluargaan dari para pihak yang bersengketa. Hal ini membuat penyelesaian masalah melalui kepala adat lebih bersifat *context-sensitive* dan *value-based*. Dalam teori hukum adat Van Vollenhoven, fungsi ini merupakan inti dari *adatrechtspraak*—peradilan adat yang menempatkan harmoni sebagai tujuan utama, bukan pemenang atau pecundang.

Logikanya, ketika masyarakat memandang kepala adat sebagai pelindung hak-hak mereka, maka kepala adat tidak hanya menjadi pemimpin normatif, tetapi juga menjadi figur kepercayaan (*trust leader*). Ia dipandang sebagai tokoh yang mampu menjaga stabilitas dan menjamin ketenteraman sosial. Ini membuat kepala adat menjadi poros penting dalam keberlangsungan tatanan adat: sebagai pengambil keputusan, penengah konflik, serta penjaga nilai kolektif. Dalam konteks ini, kepala adat bukan hanya institusi budaya, tetapi juga institusi hukum yang sah dalam konteks pluralisme hukum di Indonesia.

6. Sumber Informasi tentang Adat dan Hukum Adat

Kepala Adat berperan sebagai tempat anggota masyarakat bertanya mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan adat dan hukum adat. Hal ini penting karena tidak semua anggota masyarakat memiliki pengetahuan atau pemahaman yang mendalam tentang seluk-beluk adat dan hukum

adat. Dengan fungsi ini, Kepala Adat dapat dianggap sebagai media informasi adat dan hukum adat dalam masyarakat. Fungsi kepala adat sebagai sumber informasi tentang adat dan hukum adat menegaskan posisinya sebagai *cultural transmitter*—penjaga sekaligus penerus pengetahuan tradisional kepada generasi berikutnya. Dalam masyarakat adat yang sebagian besar pengetahuannya bersifat lisan (*oral tradition*), kepala adat memegang peranan penting sebagai pengingat kolektif (*living archive*) atas norma-norma, ritus, serta aturan yang membentuk jati diri komunitas. Fungsi ini berakar dari teori antropologi hukum Leopold Pospisil yang menyatakan bahwa hukum adat berkembang dalam konteks lokal dan hanya dapat dimaknai secara utuh melalui pengalaman dan pengetahuan lokal itu sendiri. Oleh karena itu, kepala adat menjadi rujukan utama saat masyarakat menghadapi kebingungan atau pertanyaan mengenai praktik adat tertentu, seperti tata cara pernikahan, pewarisan, pelaksanaan upacara, atau pembagian hak ulayat.

7. Penyelesai Masalah Kehidupan dan Kematian

Kepala Adat menjadi tempat bagi anggota masyarakat untuk menyelesaikan berbagai permasalahan, baik yang berhubungan dengan kehidupan sehari-hari maupun yang berkaitan dengan kematian. Peran ini sangat penting karena tidak semua anggota masyarakat mampu menyelesaikan masalahnya sendiri tanpa melibatkan Kepala Adat sebagai mediator atau penengah. . Dalam kehidupan sehari-hari, konflik rumah tangga, sengketa batas tanah, persoalan adat istiadat, hingga pelanggaran moral, seringkali diselesaikan oleh kepala adat secara langsung melalui

pendekatan dialogis dan kekeluargaan. Sementara dalam konteks kematian, kepala adat memiliki otoritas spiritual dan sosial untuk memimpin atau memutuskan tata cara pelaksanaan adat pemakaman, pembagian tanggung jawab keluarga, hingga ritual pembersihan (*slametan*, *mangmang*, dll tergantung daerah). Dalam sosiologi, peran ini mencerminkan fungsi *rites of passage* (Van Gennep), yakni peran institusi sosial dalam mengawal transisi penting dalam hidup manusia secara adat dan budaya.

Logikanya, karena kehidupan dan kematian adalah dua poros yang melingkupi seluruh siklus eksistensi manusia dalam masyarakat adat, maka kepala adat menjadi figur yang tidak tergantikan dalam menjamin bahwa proses transisi ini berjalan sesuai norma, budaya, dan spiritualitas kolektif. Tanpa keterlibatan kepala adat, masyarakat akan mengalami disorientasi sosial karena tidak adanya kepastian tentang bagaimana menjalani proses adat yang benar. Maka dari itu, kepala adat tidak hanya memiliki otoritas struktural, tetapi juga otoritas simbolik dan moral yang menyatu dengan seluruh siklus kehidupan masyarakat adat.

8. Pemimpin dan Teladan Masyarakat

Sebagai pemimpin dalam persekutuan masyarakat, Kepala Adat menjalankan fungsi sebagai "bapak masyarakat." Peran ini menekankan sifat kepemimpinan yang dapat menjadi teladan dalam pergaulan hidup di tengah masyarakat, menciptakan harmoni dan menjaga nilai-nilai adat. Secara umum konsep tanggung jawab hukum (*liability*) akan merujuk pada tanggung jawab hukum dalam ranah hukum publik dan tanggung jawab

hukum dalam ranah hukum privat. Tanggungjawab hukum dalam ranah hukum publik misalnya tanggung jawab administrasi Negara dan tanggung jawab hukum pidana. Sedangkan tanggungjawab dalam ranah hukum privat, yaitu tanggung jawab hukum dalam hukum perdata dapat berupa tanggungjawab berdasarkan wanprestasi dan tanggungjawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tort /onrechtmatige daad*)

2.5 Pertanggungjawaban Hukum

Secara umum konsep tanggung jawab hukum (*liability*) akan merujuk pada tanggung jawab hukum dalam ranah hukum publik dan tanggung jawab hukum dalam ranah hukum privat. Tanggungjawab hukum dalam ranah hukum publik misalnya tanggung jawab administrasi Negara dan tanggung jawab hukum pidana. Sedangkan tanggungjawab dalam ranah hukum privat, yaitu tanggung jawab hukum dalam hukum perdata dapat berupa tanggungjawab berdasarkan wanprestasi dan tanggungjawab berdasarkan perbuatan melawan hukum (*tort /onrechtmatige daad*)

Secara konvensional, pertanggungjawaban secara perdata baru muncul ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi. Kewajiban kontraktual adalah kewajiban yang lahir dari hubungan kontraktual. Ini berarti ada hubungan hukum yang sengaja diciptakan dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban non kontraktual adalah kewajiban yang lahir karena UU yang menentukan. Dalam hal demikian, hubungan hukum yang ada tidak didasarkan

pada suatu kesepakatan melainkan pada suatu perbuatan yang oleh hukum ditetapkan sebagai suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban.⁴⁰

Salah satu kewajiban yang telah ditentukan oleh UU adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367) - dalam banyak literatur tanggung jawab demikian disebut sebagai tanggung jawab kualitatif atau *vicarious liability* serta kerugian yang disebabkan kelalaian orang lain (Pasal 1366).⁴¹

Tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.⁴²

Tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada. juga berpendapat bahwa, “tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerepan kemampuan tiap orang untuk menggunakan

⁴⁰ Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Cahaya Atma Pustaka, 2020). Hlm. 9

⁴¹ Ibid. 10

⁴² Zahra Apritania Jati, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali,” *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 4, no. 2 (2021): 115–130.

hak dan/atau melaksanakan tugasnya hal ini dapat di kembangkan agar warga masyarakat dapat menjalin hubungan yang baik antara satu dan yang lain.⁴³

Pertanggungjawaban hukum keperdataan atas keabsahan adalah konsep dalam hukum yang mengacu pada tanggung jawab seseorang atau entitas untuk memastikan bahwa tindakan atau keputusan yang mereka ambil memiliki dasar hukum yang sah. Ini berarti bahwa jika seseorang atau entitas melakukan tindakan yang tidak sah atau melanggar hukum, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.⁴⁴ Dalam konteks ini, "keabsahan" mengacu pada apakah tindakan atau keputusan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Jika tindakan tersebut tidak sah, maka pihak yang terkait dapat dianggap bertanggung jawab atas kerugian atau kerusakan yang ditimbulkan akibat tindakan tersebut.⁴⁵ Beberapa elemen penting dalam pertanggungjawaban hukum keperdataan atas keabsahan meliputi:⁴⁶

1. Adanya Pelanggaran Hukum

Tindakan yang dilakukan harus melanggar hukum atau tidak sah. Unsur pertama dalam pertanggungjawaban hukum perdata adalah adanya perbuatan yang melanggar hukum. Pelanggaran ini bisa berupa tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, ketertiban umum, atau melanggar hak orang lain. Dalam hukum perdata, khususnya menurut Pasal 1365 KUHPerdata, pelanggaran ini dikenal

⁴³ Julista. Mustamu, "Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi)," *Jurnal Sasi* 20, no. 2 (2014).

⁴⁴ Selfiani, *Profesi Auditor (Pemerintahan Di Indonesia)* (CV. Green Publisher Indonesia, 2024). Hlm. 5

⁴⁵ Yusri Ikromi, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian," *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum* 2, no. 2 (2024): 78–85.

⁴⁶ Asnawi and Santiago, *Pembaruan Hukum Kontrak Di Indonesia: Prakontrak, Kontrak, Pascakontrak*.

dengan istilah *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum). Tanpa adanya tindakan yang secara nyata melanggar ketentuan hukum atau tidak sah, maka unsur pertanggungjawaban tidak dapat dibuktikan.

2. Kerugian

Harus ada kerugian yang diderita oleh pihak lain akibat tindakan tersebut. Elemen kedua yang harus dipenuhi adalah adanya kerugian nyata yang diderita oleh pihak lain. Kerugian ini dapat bersifat materiil (seperti kehilangan uang atau harta benda) maupun immateriil (seperti kerugian nama baik, rasa sakit, atau penderitaan psikologis). Dalam hukum perdata, kerugian harus konkret dan dapat dibuktikan agar dapat dijadikan dasar gugatan. Jika tidak terdapat kerugian yang riil, maka meskipun ada pelanggaran hukum, tidak ada dasar hukum untuk mengajukan tuntutan ganti rugi.

3. Hubungan Kausal

Harus ada hubungan sebab-akibat antara tindakan yang tidak sah dengan kerugian yang diderita. Unsur ketiga adalah hubungan kausal atau hubungan sebab-akibat antara perbuatan yang melanggar hukum dan kerugian yang timbul. Dalam prinsip hukum, ini dikenal sebagai *causa proxima*, yaitu hubungan langsung yang dapat diidentifikasi antara tindakan melawan hukum dan akibat yang ditimbulkannya. Tanpa adanya hubungan kausal ini, kerugian yang dialami bisa dianggap disebabkan oleh faktor lain, sehingga gugatan pertanggungjawaban dapat gugur.

4. Tanggung Jawab

Pihak yang melakukan tindakan tersebut harus dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan. Unsur terakhir adalah bahwa pelaku perbuatan melawan hukum tersebut harus dapat dimintai pertanggungjawaban. Artinya, pihak tersebut harus berada dalam kapasitas hukum (memiliki kecakapan hukum) dan mampu secara moral serta legal untuk mempertanggungjawabkan tindakannya. Jika pelaku tidak cakap hukum, misalnya karena masih di bawah umur atau memiliki gangguan jiwa, maka tanggung jawab bisa dialihkan kepada wali atau pihak yang bertanggung jawab atasnya, sesuai ketentuan perdata yang berlaku.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pertanggungjawaban hukum keperdataan atas keabsahan suatu tindakan sangat bergantung pada terpenuhinya empat elemen utama: adanya pelanggaran hukum, kerugian nyata yang dialami oleh pihak lain, hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, serta adanya pihak yang secara hukum dapat dimintai pertanggungjawaban. Keempat unsur ini saling berkaitan dan menjadi fondasi penting dalam menilai layak tidaknya seseorang diminta mengganti kerugian dalam suatu perkara perdata. Tanpa satu saja dari elemen tersebut, maka gugatan pertanggungjawaban secara hukum perdata tidak dapat diterima. Contoh konkret dari pertanggungjawaban hukum keperdataan atas keabsahan dapat ditemukan dalam kasus-kasus seperti pelanggaran kontrak, tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), atau penyalahgunaan wewenang oleh pejabat publik. Dalam kasus-kasus tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi atau kompensasi atas kerugian yang diderita

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*). Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan.⁴⁷

Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer. Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum.⁴⁸

3.2 Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini yaitu di Desa Tibawan, Kecamatan Rokan IV Koto. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini karena peneliti telah melakukan observasi dan mengetahui secara spesifik dari objek analisis, sehingga peneliti sendiri akan melakukan wawancara dengan responden. Kemudian lokasi penelitian

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana, 2020).

⁴⁸ Muhaimin Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum," *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram* (2020).

ini relevan dengan judul penelitian sehingga dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Populasi adalah sekelompok atau sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti; kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain.⁴⁹ Penentuan populasi harus disesuaikan dengan topik atau judul dan permasalahan penelitian. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.⁵⁰ Ada pun populasi dari penelitian ini yaitu sebanyak empat subjek.

3.3.2 Sampel

Menurut Arikunto jika jumlah populasi kurang dari 100 orang, maka seluruh populasi diambil akan dijadikan sampel. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Sampel harus dapat mewakili populasi.⁵¹ Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Menurut Muhaimin, teknik ini diterapkan jika jumlah sampel dalam populasi kecil atau sedikit, oleh karena itu peneliti dapat menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya. Penunjukkan ini harus disertai dengan argumentasi ilmiah mengapa peneliti menentukan sampel demikian. Hal ini berarti bahwa sampel yang telah ditunjuk memiliki ciri-ciri dan

⁴⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2018).

⁵⁰ S. Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)* (Rineka Cipta, 2010).

⁵¹ Ibid. Hlm. 17

karakteristik khusus sesuai dengan atau mengarah pada data yang dibutuhkan.⁵²

Ada pun sampel dari penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Sampel Penelitian

Keterangan	Populasi	Sampel
Datuk Adat	1	1
Kepala Desa	1	1
Penjual	1	1
Pembeli	1	1
Masyarakat setempat	844	1
Total	848	5

Sumber: Desa Tibawan, 2025

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merujuk pada metode atau cara yang digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari sumber yang relevan. Pengumpulan data merupakan langkah kritis dalam proses penelitian atau analisis. Ada pun jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris, yaitu:⁵³

1. Data primer.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.

2. Data sekunder.

Dalam mengumpulkan data sekunder, maka dilakukan pengumpulan serta mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan

⁵² Muhaemin, "Metode Penelitian Hukum." Hlm. 45

⁵³ Efendi, Ibrahim, and Rijadi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Hlm. 31

dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Ada pun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara yakni pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah disiapkan oleh peneliti. Sedangkan alat bantu yang digunakan untuk wawancara diantaranya; alat pencatatan, alat *recorder*, alat perekam, dan alat bantu lainnya.⁵⁴

Dalam wawancara diperlukan kuisisioner sebagai pedoman wawancara. Kuisisioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan Skripsi yang digunakan untuk mengumpulkan data primer secara langsung dari responden yang ditentukan sebelumnya di lokasi penelitian. Kegiatan pengumpulan data primer melalui kuisisioner dilakukan dengan cara menyampaikan daftar kuisisioner kepada responden yang dituju.

3.5 Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengorganisir, menginterpretasi, dan menyusun data guna mendapatkan informasi yang bermakna. Dalam penelitian ini, setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data

⁵⁴ Samsu, *Metode Penelitian: Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Research & Development*, Diterbitkan Oleh: Pusat Studi Agama Dan Kemasyarakatan (PUSAKA), 2017.

sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.⁵⁵

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris meliputi beberapa tahapan, yaitu:⁵⁶

1. Pengumpulan data: Data yang dikumpulkan harus relevan dengan tujuan penelitian dan harus memenuhi kriteria keabsahan, keandalan, dan kevalidan. Data dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumen, dan kajian kepustakaan
2. Pengolahan data: Data yang telah dikumpulkan harus diolah agar dapat dijadikan informasi yang berguna. Pengolahan data meliputi penyusunan data, pengkodean data, dan pengujian validitas data
3. Analisis data: Analisis data dilakukan untuk menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian. Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan:
 - a. Analisis isi: Teknik analisis isi digunakan untuk menganalisis data yang berupa teks, seperti dokumen, wawancara, dan

⁵⁵ Sigit Sapto Nugroho and Anik Tri Haryani, "Metodologi Riset Hukum," *Lakeisha, Klaten* (2020).

⁵⁶ Dadang Sumarna and Ayyub Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris," *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* 16, no. 02 (2023): 101–113.

transkrip. Analisis isi bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam data

- b. Analisis Yuridis: Analisis yuridis dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Analisis yuridis bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.
- c. Analisis *grounded theory*: Teknik analisis *grounded theory* digunakan untuk menganalisis data yang berupa wawancara. Analisis *grounded theory* bertujuan untuk mengembangkan teori baru dari data yang diperoleh.

Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu analisis deskriptif memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Oleh karena itu, peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.⁵⁷

⁵⁷ Efendi, Ibrahim, and Rijadi, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Hlm 50