



Konflik Norma Antara Hukum Adat Minangkabau dan Hukum Pertanahan Nasional: Analisis Yuridis Atas Penerbitan dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Yang Bersumber dari Tanah Pusaka Tinggi

Dini Puspita Sari¹, Yuslim², Hengki Andora³

¹Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Dps150390@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, hamzahyuslim@gmail.com

³Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, hengkiandora@gmail.com

Corresponding Author: Dps150390@gmail.com¹

Abstract: *The conflict of norms between the Minangkabau customary law system and national land law as manifested in Civil Decision Number 155/Pdt.G/2023/PN. CEO. The land object of dispute is the high inheritance of the Andah people who have been bound by the pagang gadai relationship since 1945, so customarily it is not free to be transferred. Nonetheless, a series of buying and selling transactions were carried out by individuals who did not have customary capacity, which ultimately resulted in the issuance of Certificates of Ownership and name change to parties outside the race. Using normative legal research methods and case study approaches, this study analyzes three dimensions of the problem: the validity of the transaction of buying and selling high-quality inherited land that has not been certified, the legality of the issuance of ownership certificates over customary land, and the validity of the process of changing the name of the certificate. The analytical framework used includes the theory of accountability, the theory of legal certainty, and the theory of justice. The results of the study show that the three processes contain multiple legal defects, namely violations of customary authorities, the absence of substantive verification by the National Land Agency (BPN), and the transfer of legal burdens between rights holders who are not in equal status. This study recommends the harmonization of the national land registration mechanism with customary law norms through the obligation of substantive customary verification before the issuance of certificates.*

Keyword: *pusaka tinggi, ulayat land, certificate of ownership, title transfer, legal certainty, Minangkabau customary law.*

Abstrak: Konflik norma antara sistem hukum adat Minangkabau dan hukum pertanahan nasional sebagaimana termanifestasi dalam Putusan Perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG. Tanah objek sengketa merupakan pusaka tinggi kaum Andah yang terikat hubungan pagang gadai sejak 1945, sehingga secara adat berstatus tidak bebas untuk dialihkan. Meskipun demikian, serangkaian transaksi jual beli dilakukan oleh individu yang tidak memiliki kapasitas adat, yang pada akhirnya menghasilkan penerbitan Sertipikat Hak

Milik dan balik nama kepada pihak-pihak di luar kaum. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dan pendekatan studi kasus, penelitian ini menganalisis tiga dimensi permasalahan: keabsahan transaksi jual beli tanah pusaka tinggi yang belum bersertipikat, legalitas penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat, serta validitas proses balik nama sertipikat tersebut. Kerangka analisis yang digunakan meliputi teori pertanggungjawaban, teori kepastian hukum, dan teori keadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga proses dimaksud mengandung cacat hukum yang berlapis, yakni pelanggaran otoritas adat, absennya verifikasi substantif oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta pengalihan beban hukum antar-pemegang hak yang tidak berkedudukan setara. Penelitian ini merekomendasikan harmonisasi mekanisme pendaftaran tanah nasional dengan norma hukum adat melalui kewajiban verifikasi adat substantif sebelum penerbitan sertipikat.

Kata Kunci: pusaka tinggi, tanah ulayat, sertipikat hak milik, balik nama, kepastian hukum, hukum adat Minangkabau.

PENDAHULUAN

Tanah sebagai aset strategis bernilai ekonomi dan sosial tinggi menjadi objek pengaturan paling fundamental dalam sistem hukum agraria Indonesia.¹ Dinamika kepemilikan tanah di Indonesia ditandai oleh dualisme normatif yang kompleks: di satu sisi terdapat sistem hukum agraria nasional yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan di sisi lain terdapat sistem hukum adat yang hidup secara organik dalam komunitas lokal.² Dualisme ini kerap melahirkan konflik hak atas tanah yang tidak mudah diselesaikan secara administratif semata.

Kepastian hukum dalam penguasaan dan kepemilikan tanah dijamin negara melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.³ Sertipikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti terkuat yang memberikan kepastian hak kepada pemegangnya.⁴ Kendati demikian, kekuatan pembuktian sertipikat tidak bersifat mutlak apabila proses penerbitannya mengandung cacat asal, baik secara prosedural maupun substantif.⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertipikat hanya merupakan alat bukti kuat, bukan alat bukti mutlak.⁶

Salah satu persoalan krusial yang dihadapi hukum pertanahan nasional adalah interaksinya dengan sistem tanah adat, khususnya tanah ulayat dalam masyarakat Minangkabau di Sumatera Barat. Dalam sistem adat Minangkabau yang bersifat matrilineal, dikenal pembagian antara harta pusaka tinggi dan harta pusaka rendah. Harta pusaka tinggi merupakan harta warisan yang diperoleh secara turun-temurun melalui garis perempuan dan berada di bawah penguasaan kolektif suatu kaum, yang pengelolaannya diwakili oleh mamak kepala waris.⁷ Harta ini, termasuk tanah pusaka tinggi, pada prinsipnya tidak dapat diperjualbelikan dan hanya dapat digadaikan dalam kondisi tertentu yang sangat terbatas.

Pertentangan antara prinsip hukum adat tersebut dengan prinsip kepastian hukum formal dalam sistem agraria nasional memunculkan permasalahan serius ketika tanah pusaka tinggi yang sedang dalam status gadai diperdagangkan oleh pihak yang tidak berwenang secara adat, kemudian dijadikan dasar permohonan sertipikat, dan selanjutnya dilakukan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 18.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 2.

³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 72.

⁴ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 98-99.

⁵ Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 33.

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

⁷ Christiana Sri Murni, "Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2, 2022, hlm. 185.

proses balik nama berkali-kali. Rangkaian peristiwa demikian tercermin secara nyata dalam Putusan Perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Padang.⁸

Permasalahan yang menjadi fokus kajian artikel ini adalah: pertama, bagaimana keabsahan transaksi jual beli atas tanah pusaka tinggi yang masih berstatus gadai ditinjau dari perspektif hukum adat Minangkabau dan hukum perdata; kedua, bagaimana analisis yuridis atas penerbitan Sertipikat Hak Milik yang bersumber dari tanah pusaka tinggi berdasarkan prinsip kepastian hukum; dan ketiga, bagaimana proses balik nama sertipikat tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum ditinjau dari teori keadilan dan pertanggungjawaban.

Kajian ini menjadi relevan secara akademis mengingat belum banyak penelitian yang secara terpadu menganalisis ketiga dimensi hukum tersebut dalam satu perkara konkret yang melibatkan tanah adat Minangkabau. Selain itu, secara praktis penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pembaruan regulasi pertanahan nasional agar lebih responsif terhadap pluralisme hukum yang hidup di masyarakat.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yakni pendekatan ilmiah yang menempatkan hukum sebagai sistem norma yang dikaji melalui analisis terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji bersifat yuridis normatif, yakni menganalisis keabsahan suatu rangkaian perbuatan hukum berdasarkan norma yang berlaku.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan studi kasus (*case study approach*) terhadap Putusan Perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG sebagai bahan hukum primer, didukung oleh UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat. Bahan hukum sekunder mencakup literatur akademik, jurnal hukum, dan doktrin hukum adat Minangkabau.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) secara sistematis. Analisis dilakukan secara kualitatif menggunakan penalaran hukum deduktif-induktif: dari norma umum menuju fakta hukum konkret, dan dari fakta hukum konkret menuju simpulan normatif. Tiga kerangka teori digunakan sebagai pisau analisis, yakni teori pertanggungjawaban, teori kepastian hukum, dan teori keadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konstruksi Hukum Tanah Pusaka Tinggi dalam Sistem Adat Minangkabau

Masyarakat Minangkabau mengenal pembagian harta menjadi dua kategori besar berdasarkan asal-usul dan cara pewarisan: pusaka tinggi dan pusaka rendah. Harta pusaka tinggi merupakan harta warisan yang telah diwariskan selama tiga generasi atau lebih, diperoleh melalui garis keturunan ibu (*matrilineal*), dan kepemilikannya bersifat komunal di bawah suatu kaum.⁹ Karakteristik utama pusaka tinggi adalah kemustahilannya untuk dialihkan secara permanen kepada pihak luar kaum.¹⁰

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat menegaskan bahwa tanah ulayat kaum adalah bidang tanah yang dimiliki secara komunal dan turun-temurun menurut garis matrilineal, di bawah pimpinan Mamak Kepala Waris (MKW).¹¹ MKW memiliki fungsi sentral sebagai representasi kolektif kaum dalam

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1).

⁹ A.A. Navis, *Alam Terkembang Jadi Guru: Adat dan Kebudayaan Minangkabau*, Jakarta: Grafiti Press, 1984, hlm. 56.

¹⁰ Helmy Panuh, *Pengelolaan Tanah Ulayat Nagari Pada Era Desentralisasi Pemerintahan di Sumatera Barat*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012, hlm. 197.

¹¹ Annisa Diva, Zefrizal Nurdin, Hengki Andora, "Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang", *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 9, No. 1, 2025, hlm. 128.

setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta pusaka, termasuk dalam pengambilan keputusan terkait gadai, sewa, atau pengalihan hak sementara.¹² Dengan demikian, individualisme dalam pengurusan tanah pusaka tinggi tidak dikenal dalam sistem adat Minangkabau.

Hukum adat Minangkabau mengizinkan pengikatan gadai atas tanah pusaka tinggi hanya dalam empat kondisi darurat yang dikenal sebagai syarat adat, yaitu:

- (1) *gadiah gadang indak balaki* (gadis dewasa yang belum bersuami membutuhkan biaya pernikahan);
- (2) *rumah gadang katirisin* (rumah adat yang rusak membutuhkan perbaikan);
- (3) *maik tabujua di ateh rumah* (anggota kaum meninggal tanpa biaya pemakaman); dan
- (4) *mambangkik batang tarandam* (biaya pengangkatan penghulu/gelar adat).¹³

Di luar keempat kondisi tersebut, pengikatan gadai pun tidak diizinkan, apalagi jual beli secara permanen.¹⁴ Dalam konteks pagang gadai, yang beralih kepada pemegang gadai hanyalah hak manfaat sementara atas tanah, sedangkan hak asal milik kaum tetap melekat sepenuhnya sampai dilakukan pelunasan atau tebus gadai oleh kaum pemilik.¹⁵ Dengan kata lain, tanah yang sedang dalam status gadai berada dalam kondisi terikat secara hukum dan tidak dapat dijual, dihibahkan, atau dialihkan kepada pihak manapun tanpa terlebih dahulu menyelesaikan hubungan gadai tersebut.¹⁶

Prinsip adat yang terkenal dinyatakan dalam pepatah “*di jua indak dimakan bali, digadai indak dimakan sando*”, yang bermakna bahwa tanah ulayat tidak boleh dijual karena nilainya tidak dapat digantikan uang, dan tidak boleh dimiliki oleh pemegang gadai meskipun tidak ditebus dalam waktu lama.¹⁷ Pepatah ini mencerminkan semangat konservasi harta pusaka sebagai identitas kolektif kaum yang bersifat permanen dan lintas generasi.

Analisis Keabsahan Transaksi Jual Beli Tanah Pusaka Tinggi yang Masih Tergadai

Pada perkara Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG, transaksi jual beli yang menjadi pangkal sengketa dilakukan oleh Munir yang merupakan anak laki-laki dari Andah pemilik kaum tanpa persetujuan seluruh anggota kaum dan tanpa penyelesaian terlebih dahulu atas hubungan gadai yang telah berlangsung sejak 1945.¹⁸ Munir kemudian bersama Buyung Kuning menjual tanah tersebut kepada Mizwar Abas melalui mekanisme silih jariah, yakni suatu bentuk jual beli adat yang lazim dalam masyarakat Minangkabau.¹⁹ Secara adat, tindakan Munir tidak memiliki legitimasi hukum karena dua alasan fundamental. Pertama, sistem matrilineal Minangkabau menempatkan laki-laki sebagai pihak yang tidak memegang hak waris atas harta pusaka tinggi; hak waris tersebut melekat pada perempuan dalam garis

¹² Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 tentang Tanah Ulayat, Pasal 1 angka 13.

¹³ Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Jakarta: HuMa, 2010, hlm. 40.

¹⁴ Tuti Kelana Sembiring, “Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Harta Pusaka Tinggi Di Daerah Tanah Datar”, *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 5, No. 2, 2023, hlm. 59.

¹⁵ Inggir Deviandari, Kurnia Warman, Zefrizal Nurdin, “Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi Di Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota,” *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 7, No. 1, 2021, hlm. 133.

¹⁶ Rizki Fajri Isra, Yaswirman, Yasniwati, “Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Pusaka Tinggi Sebagai Tanah Adat Melalui Pengadilan Agama Kelas 1A Padang,” *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 380.

¹⁷ Bunga Gracella Ardima, “Eksplorasi Pengetahuan Generasi Z mengenai Tradisi Pewarisan Tanah Pusaka Tinggi di Nagari Lawang, Kecamatan Matur, Kabupaten Agam,” *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 5, No. 1, 2025, hlm. 48.

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457 *juncto* Pasal 1320.

¹⁹ Anisa Nurul Hidayah, Asep Guntur Hidayat, Tryola Nadia, “Peralihan Hak Atas Tanah,” *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025, hlm. 297.

ibu.²⁰ Kedua, sekalipun Munir berupaya memosisikan dirinya sebagai wakil kaum, ia tidak memiliki mandat musyawarah kaum dan tidak menjabat sebagai mamak kepala waris, sehingga secara adat ia tergolong *onbevoegdheid* (tidak berwenang) bertindak atas nama kaum.²¹

Dalam perspektif hukum perdata nasional, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata mencakup:

- (1) kesepakatan para pihak;
- (2) kecakapan hukum;
- (3) objek yang tertentu; dan
- (4) sebab yang tidak terlarang.²²

Cacat yang muncul dalam perkara ini terletak pada syarat kecakapan dan legalitas objek: penjual tidak memiliki kapasitas hukum untuk mewakili kaum, dan objek jual beli yakni tanah yang masih terikat gadai belum bebas dari beban hukum yang ada. Pasal 1320 *juncto* Pasal 1457 KUHPerdata secara implisit mensyaratkan bahwa penjual harus merupakan pemilik sah atau memiliki kuasa yang absah atas benda yang dijual.

Lebih jauh, mekanisme silih jariah yang dipergunakan dalam transaksi ini pun tidak dapat menyembuhkan cacat tersebut. Silih jariah adalah bentuk pertukaran ekonomi dalam konteks hubungan sosial bernilai tinggi antara para pihak, namun kelenturan sosial yang menjadi karakternya tidak menghapus persyaratan formil adat.²³ Silih jariah hanya sah bila dilakukan oleh pihak yang memiliki wewenang penuh atas objek tanah ulayat dan atas dasar persetujuan seluruh kaum.²⁴ Tanpa pemenuhan syarat tersebut, transaksi silih jariah kehilangan *legitimate source of authority* dan otomatis berstatus cacat adat.

Implikasi hukum dari cacat ini tidak berhenti pada ranah adat. Pengadilan Negeri Padang dalam putusannya mencatat bahwa atas perbuatan menjual tanah dalam keadaan tergadai tanpa memberitahukan status tersebut kepada pembeli, Munir dan Buyung Kuning telah dijatuhkan pidana penjara selama 4 bulan. Ini menunjukkan bahwa negara mengakui tindakan tersebut memenuhi unsur tindak pidana dalam hukum positif.²⁵ Dengan demikian, cacat kewenangan adat beresonansi secara simultan ke ranah perdata dan hukum pidana, menghasilkan penilaian hukum yang konsisten: jual beli ini tidak sah dan tidak menimbulkan peralihan hak yang sempurna.

Analisis Yuridis Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Pusaka Tinggi

Secara formal, sertipikat hak milik nomor 633 atas nama Syahril Said diterbitkan berdasarkan serangkaian dokumen yang secara prosedural tampak memenuhi persyaratan administratif. Namun demikian, dari perspektif kepastian hukum substantif, penerbitan sertipikat ini mengandung cacat mendasar yang tidak dapat ditutupi oleh kepatuhan prosedural semata.²⁶ Teori kepastian hukum dalam konteks hukum agraria mengandung dua dimensi yang tidak dapat dipisahkan: kepastian hukum formal (prosedural) dan kepastian hukum substantif (materiil). Kepastian formal berkaitan dengan terpenuhinya syarat administratif pendaftaran tanah, sedangkan kepastian substantif berkaitan dengan kesesuaian

²⁰ Geni Rilfa, Yuslim, Muhammad Hasbi, "Kekuatan Hukum Penggunaan Surat Jual Beli Di Bawah Tangan dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman," *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 397.

²¹ Putusan Perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG, Pengadilan Negeri Padang, hlm. 3-5.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1) huruf f.

²³ Richi Rahman, Kurnia Warman, Anton Rosari, "Jual Beli Tanah Pusako Tinggi Kaum Yang Sudah Terdaftar Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Melalui Notaris di Kota Padang," *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 7, No. 3, 2025, hlm. 1095.

²⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 210.

²⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

²⁶ Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011, hlm. 18.

antara hak yang didaftarkan dengan realitas penguasaan yang sah.²⁷ Sistem pendaftaran tanah yang hanya mengedepankan dimensi formal tanpa menguji validitas asal-usul hak, justru akan melahirkan sertipikat yang secara formal kuat namun secara substantif lemah.²⁸

BPN dalam proses penerbitan sertipikat seharusnya melakukan verifikasi terhadap setidaknya tiga hal: status kepemilikan asal tanah (apakah tanah berasal dari adat/ulayat), keberadaan hak-hak pihak ketiga yang melekat (termasuk gadai), dan legitimasi pihak yang mengajukan permohonan sebagai perwakilan sah pemilik asli.²⁹ Ketiga elemen ini absen dalam proses yang berujung pada terbitnya sertipikat nomor 633, karena proses pendaftaran menggunakan dokumen yang cacat sumber berasal dari transaksi jual beli yang tidak sah secara adat.

Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara eksplisit mewajibkan PPAT untuk menolak pembuatan akta apabila objek perbuatan hukum sedang dalam sengketa data fisik atau data yuridis.³⁰ Dalam perkara *a quo*, keberadaan hubungan pagang gadai sejak 1945 merupakan beban hukum yang melekat pada tanah tersebut dan seharusnya teridentifikasi dalam proses verifikasi yuridis oleh PPAT maupun BPN. Fakta bahwa proses ini tidak berhenti menunjukkan terjadinya kegagalan verifikasi substantif oleh aparaturnya.³¹

Dari perspektif teori pertanggungjawaban, negara melalui BPN tidak dapat melepaskan diri dari tanggung jawab atas penerbitan sertipikat yang cacat substantif. Pertanggungjawaban ini bersifat institusional karena BPN adalah lembaga yang diberi mandat oleh negara untuk memastikan keabsahan dan kebenaran data yuridis sebelum menerbitkan tanda bukti hak.³² Oleh karena itu, sertipikat yang lahir dari proses verifikasi yang tidak memadai mengandung cacat administratif yang dapat dijadikan dasar untuk pembatalan hak melalui mekanisme pengadilan.

Penerbitan sertipikat atas tanah pusaka tinggi tanpa verifikasi status adat juga bertentangan dengan semangat Pasal 3 UUPA yang mengakui keberadaan hak-hak adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Pengakuan ini bersifat normatif dan tidak menghapus kewajiban BPN untuk memastikan bahwa penerbitan sertipikat tidak mengabaikan klaim adat yang sah.³³ Dengan demikian, terdapat jurang normatif antara pengakuan hukum adat dalam UUPA dan praktik verifikasi substantif BPN yang perlu segera dijumpatani melalui regulasi yang lebih konkret.

Analisis Proses Balik Nama Sertipikat: Dimensi Keadilan dan Tanggung Jawab Hukum

Proses balik nama dari Syahril Said kepada Salman Said merupakan tahap lanjutan dari rantai peralihan hak yang telah mengandung cacat sejak awal. Meskipun secara administratif proses balik nama ini memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 yakni dibuktikan dengan akta PPAT yang sah namun

²⁷ Datji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006, hlm. 154.

²⁸ Cynthia Azani, et al., "Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan Dalam Balik Nama Sertipikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015)," *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3, No. 4, 2022, hlm. 974-975.

²⁹ Johan Rongalaha, "Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 3, No. 1, 2022, hlm. 59-63.

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 14.

³¹ Dewa Ayu Mareyta, Anak Agung Sagung, Luh Putu Suryani, "Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat," *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 407.

³² Cynthia Azani, et al., "Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan Dalam Balik Nama Sertipikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015)," *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3, No. 4, 2022, hlm. 974-975.

³³ Adeb Devaga Prasna, "Pewarisan Harta Di Minangkabau Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam," *Jurnal Kordinat*, Vol. XVII, No. 1, 2018, hlm. 40.

validitas substantifnya dipersoalkan karena menggunakan sertipikat yang asal-usulnya bermasalah sebagai dasar.³⁴

Dalam doktrin hukum perdata dikenal prinsip *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, yakni tidak seorang pun dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari hak yang dimilikinya. Mengacu pada prinsip ini, apabila Syahril Said memperoleh sertipikat melalui jalur yang cacat, maka hak yang dialihkannya kepada Salman Said juga tidak dapat lebih baik dari sumbernya.³⁵ Cacat hukum tidak hilang karena terjadinya peralihan; ia berpindah bersama tanah kepada setiap pemegang hak berikutnya sampai dilakukan koreksi hukum yang sah.

Dari perspektif teori keadilan, terdapat dua dimensi ketidakadilan yang perlu diperhatikan. Pertama, ketidakadilan terhadap kaum pemilik tanah pusaka tinggi yang kehilangan tanahnya akibat tindakan individu yang tidak berwenang, tanpa ada mekanisme perlindungan adat yang efektif dari sistem pertanahan nasional.³⁶ Kedua, terdapat pula dimensi ketidakadilan terhadap Salman Said sebagai pemegang terakhir, yang boleh jadi bertindak dengan iktikad baik dalam pembelian dan balik nama, namun terjebak dalam rantai cacat hukum yang ia tidak ciptakan.³⁷

Dualisme ketidakadilan ini mencerminkan kelemahan sistemik dalam mekanisme pendaftaran tanah yang berbasis pada pendekatan formal-administratif. Pendekatan demikian memperlakukan tanah semata sebagai objek administratif, tanpa mempertimbangkan dimensi sosial, kultural, dan historis yang melekat padanya terutama dalam konteks tanah adat yang memiliki struktur kepemilikan komunal.³⁸ Salman Said, sebagai pembeli yang mungkin beritikad baik, menanggung beban akibat kegagalan sistem verifikasi di hulu.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan mekanisme koreksi melalui Pasal 14 yang memungkinkan pembatalan hak oleh Menteri apabila terdapat cacat administrasi atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini merupakan jalan hukum yang tersedia, namun prosesnya panjang dan berbiaya tinggi bagi kaum yang dirugikan, sehingga tidak selalu aksesibel bagi masyarakat adat.

Dari sudut pandang pertanggungjawaban, terdapat tiga lapis tanggung jawab yang perlu dipetakan:

- (1) tanggung jawab primer Munir dan Buyung Kuning sebagai pelaku transaksi tidak sah yang menimbulkan kerugian kaum dan pihak ketiga;
- (2) tanggung jawab institusional BPN yang tidak melakukan verifikasi substantif sebelum menerbitkan sertipikat; dan
- (3) tanggung jawab moral pemegang gadai asal yang tidak melapor atau menindaklanjuti pelanggaran atas objek gadainya.³⁹

Ketiga lapis pertanggungjawaban ini menunjukkan bahwa permasalahan dalam perkara *a quo* bukan sekadar persoalan individu, melainkan merupakan kegagalan sistemik yang melibatkan *multiple actors* dalam satu rantai kausalitas hukum.

³⁴ Johan Rongalaha, "Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 3, No. 1, 2022, hlm. 59-63.

³⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 14.

³⁶ Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Adat di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005, hlm. 45.

³⁷ Dewa Ayu Mareyta, Anak Agung Sagung, Luh Putu Suryani, "Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 407.

³⁸ M.S. Amir, *Adat Minangkabau: Pola dan Tujuan Hidup Orang Minang*, Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 2009, hlm. 87.

³⁹ Adeb Devaga Prasna, *Loc.Cit.*

Rekonstruksi Mekanisme Pendaftaran Tanah Adat: Perspektif Harmonisasi Hukum

Konflik yang muncul dalam perkara Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG menggambarkan kebutuhan mendesak akan rekonstruksi mekanisme pendaftaran tanah yang mampu mengakomodasi pluralisme hukum secara nyata, bukan sekadar normatif deklaratif.⁴⁰ Harmonisasi antara hukum pertanahan nasional dan hukum adat bukan berarti subordinasi satu terhadap yang lain, melainkan integrasi substantif yang memastikan bahwa setiap proses pendaftaran tanah adat mempertimbangkan dimensi hukum adat sebagai bagian tidak terpisahkan dari verifikasi yuridis.

Setidaknya tiga langkah rekonstruktif dapat dikemukakan. Pertama, integrasi verifikasi adat substantif dalam prosedur pendaftaran tanah, yakni kewajiban bagi BPN dan PPAT untuk meminta surat keterangan dari Kerapatan Adat Nagari (KAN) atau lembaga adat setara yang mengkonfirmasi status adat tanah, keberadaan hak-hak pihak ketiga berdasarkan adat (termasuk gadai), dan legitimasi adat dari pemohon sertipikat.⁴¹ Kedua, penerbitan sertipikat atas nama kaum sebagai entitas hukum kolektif sebelum dilakukan peralihan kepada pihak lain. Pengakuan kaum sebagai subjek hukum kolektif dalam sistem pendaftaran tanah akan menciptakan jejak hukum yang jelas dan mencegah pengalihan tanpa otoritas kaum. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 Tahun 2023 telah memberikan dasar hukum untuk pendekatan ini meskipun implementasinya masih memerlukan peraturan teknis yang lebih operasional.

Ketiga, penguatan mekanisme mediasi adat sebelum proses litigasi dalam sengketa tanah ulayat. Lembaga adat seperti KAN seharusnya memiliki peran formal dalam penyelesaian sengketa tahap pertama sebelum perkara dibawa ke pengadilan negeri.⁴² Mekanisme ini tidak hanya lebih sesuai secara kultural, tetapi juga berpotensi lebih efisien secara waktu dan biaya bagi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan, penelitian ini menghasilkan tiga kesimpulan utama. Pertama, transaksi jual beli tanah pusaka tinggi kaum Andah yang masih berstatus gadai dalam perkara Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG adalah cacat hukum karena dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas adat maupun kapasitas perdata yang memadai. Transaksi ini melanggar prinsip kewenangan adat Minangkabau, bertentangan dengan syarat kecakapan dan keabsahan objek dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dan oleh karenanya tidak dapat melahirkan peralihan hak yang sempurna.

Kedua, penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut mengandung cacat substantif karena didasarkan pada dokumen yang bersumber dari transaksi tidak sah, dan BPN tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap status adat dan keberadaan hak gadai yang masih berlaku. Sertipikat yang terbit tidak mencerminkan kepastian hukum substantif sebagaimana dikehendaki UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga memuat potensi pembatalan yang melekat padanya.

Ketiga, proses balik nama sertipikat kepada Salman Said, meskipun secara administratif memenuhi syarat formal, tidak dapat menyembuhkan cacat yang berasal dari hulu rantai peralihan. Berdasarkan prinsip *nemo plus iuris*, hak yang dialihkan tidak lebih kuat dari hak yang menjadi dasarnya. Akibatnya, balik nama ini memperkuat ketidakadilan terhadap kaum pemilik tanah asli dan memindahkan beban hukum kepada pemegang hak baru. Dari ketiga kesimpulan tersebut, penelitian ini merekomendasikan:

⁴⁰ Indra Rahmat, "Pengelolaan Harta Pusaka Tinggi Dalam Masyarakat Minangkabau", *Jurnal Bakaba*, Vol. 9, No. 1, 2019, hlm. 22.

⁴¹ Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak", *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 27.

⁴² Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Adat di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005, hlm. 45.

- (1) harmonisasi mekanisme verifikasi yuridis BPN dengan melibatkan lembaga adat dalam proses pendaftaran tanah ulayat;
- (2) penerbitan regulasi teknis yang mengakui kaum sebagai subjek hukum kolektif dalam sistem pertanahan nasional; dan
- (3) penguatan mekanisme mediasi adat sebagai prasyarat penyelesaian sengketa tanah ulayat sebelum memasuki jalur litigasi.

Tanpa langkah-langkah konkret tersebut, konflik antara hukum adat dan hukum agraria nasional akan terus melahirkan sengketa yang merugikan masyarakat adat dan melemahkan kepercayaan publik pada sistem pendaftaran tanah.

REFERENSI

- Amir, M.S. *Adat Minangkabau: Pola dan Tujuan Hidup Orang Minang*. Jakarta: Mutiara Sumber Widya, 2009.
- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Ardimay, Bunga Gracella. "Eksplorasi Pengetahuan Generasi Z mengenai Tradisi Pewarisan Tanah Pusako Tinggi di Nagari Lawang, Kecamatan Matur, Kabupaten Agam." *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 5, No. 1, 2025.
- Azani, Cynthia, et al. "Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan Dalam Balik Nama Sertipikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga (Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015)." *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3, No. 4, 2022.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006.
- Deviandari, Inggir, Kurnia Warman, Zefrizal Nurdin. "Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi Di Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 7, No. 1, 2021.
- Diva, Annisa, Zefrizal Nurdin, Hengki Andora. "Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang." *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 9, No. 1, 2025.
- Fajri Isra, Rizki, Yaswirman, Yasniwati. "Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Pusako Tinggi Sebagai Tanah Adat Melalui Pengadilan Agama Kelas 1A Padang." *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hidayah, Anisa Nurul, Asep Guntur Hidayat, Tryola Nadia. "Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, Vol. 3, No. 1, 2025.
- Hulu, Klaudius Ilkam. "Kekuatan Alat Bukti Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak." *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1, No. 1, 2021.
- Mareyta, Dewa Ayu, Anak Agung Sagung, Luh Putu Suryani. "Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 3, 2021.
- Navis, A.A. *Alam Berkembang Jadi Guru: Adat dan Kebudayaan Minangkabau*. Jakarta: Grafiti Press, 1984.
- Panuh, Helmy. *Pengelolaan Tanah Ulayat Nagari Pada Era Desentralisasi Pemerintahan di Sumatera Barat*. Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012.
- Prasna, Adeb Devaga. "Pewarisan Harta Di Minangkabau Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam." *Jurnal Kordinat*, Vol. XVII, No. 1, 2018.
- Rahman, Richi, Kurnia Warman, Anton Rosari. "Jual Beli Tanah Pusako Tinggi Kaum Yang Sudah Terdaftar Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Melalui Notaris di Kota Padang." *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 7, No. 3, 2025.
- Rahmat, Indra. "Pengelolaan Harta Pusaka Tinggi Dalam Masyarakat Minangkabau." *Jurnal Bakaba*, Vol. 9, No. 1, 2019.

- Rilfa, Geni, Yuslim, Muhammad Hasbi. "Kekuatan Hukum Penggunaan Surat Jual Beli Di Bawah Tangan dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Padang Pariaman." *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023.
- Rongalaha, Johan. "Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 3, No. 1, 2022.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sembiring, Tuti Kelana. "Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Harta Pusako Tinggi Di Daerah Tanah Datar." *Ensiklopedia of Journal*, Vol. 5, No. 2, 2023.
- Sri Murni, Christiana. "Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No. 2, 2022.
- Syarifuddin, Amir. *Pelaksanaan Hukum Adat di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Wantu, Fence M. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011.
- Warman, Kurnia. *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*. Jakarta: HuMa, 2010.