

**FAKTOR -FAKTOR PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT  
MENJADI TANAH HAK MILIK  
(Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit  
Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat)**

**TESIS**



Oleh :

**Nama Mhs. : Lara Delanosa Almira**

**No. Induk Mhs. : 22921025**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**TESIS**  
**FAKTOR-FAKTOR PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT**  
**MENJADI TANAH HAK MILIK**  
**(Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kuyit**  
**Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat)**

Oleh :

Nama Mhs. : **Lara Delanosa Almira**

No. Induk Mhs. : **22921025**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

**Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.**

Yogyakarta, .....



Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

HALAMAN PENGESAHAN

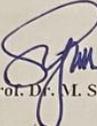
FAKTOR-FAKTOR PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT  
MENJADI TANAH HAK MILIK  
(Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit  
Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat)

Oleh :

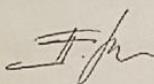
Nama Mhs. : Lara Delanosa Almira

No. Induk Mhs. : 22921025

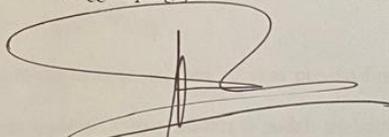
Telah diujikan dihadapan Tim penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari Rabu 19 Juni 2024.  
Pembimbing 1

  
Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H.  
Penguji

Yogyakarta, 21 - JUNI 2024

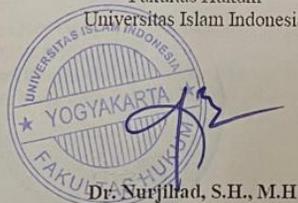
  
Prof. Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.  
Anggota penguji

Yogyakarta, 19 - JUNI - 2024

  
Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn

Yogyakarta, 20 - JUNI - 2024

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

  
Dr. Nurjilad, S.H., M.H

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

*Kato rajo kato basahajo, kato titah kato balimpahan, dari dua capailah tigo jan sakali disudahi*

Maksudnya, setiap orang sebaiknya memiliki aspirasi yang tinggi dan mulia, tetapi pencapaiannya tersebut seharusnya dilakukan dengan secara progresif, melalui proses atau secara bertahap.

“Barang siapa yang menempuh jalan untuk mencari ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga” (HR. Muslim, no 2699)

### PERSEMBAHAN:

Tesis ini khusus penulis persembahkan kepada:

Allah S.W.T.

Papa tersayang Defrizal dan mama Jamilah

Abg Andri dan adik Nadya

Beserta calon suami yang sudah ditentukan dalam Lauhul Mahfudz

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lara Delanosa Almira, S. H

No. IndukMHS : 22921025

Adalah benar-benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul "FAKTOR-FAKTOR PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT MENJADI TANAH HAK MILIK (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat)"

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar –benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli, bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan penjiplakan karya ilmiah.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada dirisaya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah yang ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (butir no 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, apabila saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat tidak dalam bentuk tekanan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Juni 2024....

Yang membuat pernyataan,

  
Lara Delanosa Almira

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada peneliti, sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul **FAKTOR-FAKTOR PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT MENJADI TANAH HAK MILIK (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyi Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat)**". Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Peneliti menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, maka dari itu peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M. Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H, M, Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing tesis merupakan sosok yang konsisten memberikan arahan dan pengetahuan yang berharga kepada penulis, serta berkontribusi pada penyelesaian tesis ini.
5. Seluruh Dosen di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu yang sangat berharga bagi penelitian, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang.
6. Seluruh staf di Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk peneliti.

7. Bapak Dr. Achmad Arief Budiman, M.Ag selaku Wakil Rektor III UIN Walisongo Semarang.
8. Bapak Supangat M. Ag selaku Kepala Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Walisongo Semarang.
9. Bapak Ali Maskur, S.H.I, M. H dan dosen pengajar di UIN Walisongo Semarang
10. Bapak Defrizal, A.m.d yang telah bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini.
11. DT. Pangulu Rajo Mat Mussa yang telah bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini
12. Bapak Heri Pialisman, A.m.d selaku sekretaris Wali Nagari Sungai Kunyit beserta jajarannya yang telah bersedia menjadi Narasumber pada penelitian ini.
13. Orang tua peneliti, pak Dep dan bum Jam yang tiada hentinya memberikan motivasi dan mendoakan dengan segala ketulusan dan kasih sayangnya, serta memberikan dukungan baik moral dan materil, sehingga peneliti bisa menyelesaikan tesis ini.
14. Kepada acik, tante, oom, Salsabila beserta keluarga besar RANCE, MBN yang telah mendoakan peneliti dan memotivasi peneliti sehingga bisa menyelesaikan tesis ini.
15. Kepada Verennisa Melati, sahabat peneliti dari MAN dan ketemu lagi di Yogyakarta.
16. Teman-teman seperjuangan Angkatan XVII Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
17. Kakak Zane, Kakak Vatin, Kakak Dwi, Zena, Bg Pegi, Bg Rizki, Bg Iwan, Bg Roni, Bg Bayu, Bg Rendi, Bg Afdhal, Bg Iksan beserta keluarga besar IMAMIPAS YOGYA yang selalu menghibur peneliti Ketika peneliti jenuh dan selalu menjadi sahabat selamanya, insyaallah.
18. Sandi, Ica dan Teman-teman kepengurusan IKAMMI Semarang 2019.
19. Penghumi Grup Paviliun Ambis Jakal km 14,5 Putri dan Diana.
20. Calon Suami yang sudah ditentukan dalam Lauhul Mahfudz.
21. Risda, Ayu Ummu, Mba Miftah, Nopri beserta teman teman yang di Semarang.

22. Untuk semua pihak yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Semoga dengan doa, dukungan, bantuan dan semangat yang diberikan kepada peneliti, mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Peneliti menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna, maka peneliti mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman peneliti kelak dimasa mendatang. Akhir kata, peneliti berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi peneliti pada khususnya, dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta .....

Penulis

Lara Delanosa Almira, S.H

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian .....	6
F. Kerangka Teori .....	13
1. Hak Ulayat dan Tanah Ulayat .....	13
2. Hak Ulayat dalam Masyarakat Hukum Adat .....	15
3. Faktor – Faktor Peralihan Hak .....	17
4. Hak Milik .....	21
G. Metode Penelitian.....	22
1. Tipe Penelitian .....	22
2. Objek dan Subyek Penelitian .....	22
3. Pendekatan Penelitian .....	22
4. Jenis dan Sumber Data Penelitian.....	23
5. Teknik Pengumpulan Data .....	25
6. Analisis Data Penelitian .....	26
H. Pertanggung Jawaban Sistematika dan Panulisan .....	27
BAB II KAJIAN TEORETIK TENTANG HAK ULAYAT, HAK-HAK PERORANGAN, PERALIHAN HAK DAN PENDAFTARAN TANAH.....	28
A. Tinjauan tentang Hak Ulayat atas Tanah .....	28

1.	Pengertian Hak Ulayat .....	28
2.	Hak Ulayat dalam Masyarakat Hukum Adat .....	30
3.	Subyek Hak Ulayat .....	31
4.	Obyek Hak Ulayat.....	32
5.	Kedudukan Hak Ulayat dalam Perundang-Undangan .....	34
B.	Tinjauan tentang Hak Perorangan atas Tanah.....	37
1.	Pengertian Hak Perorangan atas Tanah.....	37
2.	Macam-Macam Hak Perorangan atas Tanah .....	38
a.	Hak - Hak atas Tanah .....	38
b.	Wakaf Tanah Hak Milik .....	42
c.	Hak Tanggungan (HT) .....	42
d.	Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) .....	44
e.	HAK Pengelolaan (HP).....	45
3.	Peralihan Hak Perorangan atas Tanah .....	46
a.	Hak Milik .....	46
b.	Hak Menikmati Hasil (Hak Pengelola).....	50
c.	Hak Wewenang Pilih/ Hak Terdahulu .....	50
d.	Hak Wewenang Beli.....	50
e.	Hak karena Jabatan .....	50
C.	Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	51
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	51
2.	Prinsip dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	54
3.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	57
4.	Macam - Macam Pendaftaran Tanah .....	60
BAB III PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT MENJADI TANAH HAK MILIK INDIVIDU PADA PERKEBUNAN JORONG LOK BATU SANDI NAGARI SUNGAI KUNYIT KABUPATEN SOLOK SELATAN PROVINSI SUMATRA BARAT .....		64
A.	Gambaran Umum Tanah Ulayat di Nagari Sungai Kunyit .....	64
B.	Analisis Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Peralihan Tanah Hak Ulayat menjadi Hak Milik Individu.....	74
C.	Analisis Keabsahan Peralihan Kepemilikan Status Hukum Tanah Hak Ulayat menjadi Hak Milik Individu .....	78
BAB IV PENUTUP .....		90

A.	Kesimpulan .....	90
B.	Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA .....		92
LAMPIRAN.....		98
CURRICULUM VITAE .....		105

#### DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel 1. 1	Hasil Penelitian Terdahulu .....	6
Tabel 3. 1	Perbedaan Tanah Ulayat.....	68
Tabel 3.2	Perbedaan Tanah Ulayat, Hak Ulayat,UUPA .....	71
Bagan 3. 1	Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat di Minangkabau .....	79

## ABSTRAK

Penelitian ini menjawab masalah terkait dengan faktor-faktor yang mengakibatkan terjadi peralihan tanah hak ulayat menjadi hak milik dan status hukum tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi, *Nagari* Sungai Kunyi, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat. Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis. Objek penelitian adalah tanah ulayat yang berubah statusnya menjadi hak milik individu, subjek penelitian adalah penjual, pembeli, kepala KAN, Wali *Nagari* (Kepala Desa). Pendekatan penelitian yaitu pendekatan konseptual, pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara, studi pustaka dan dokumen. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan kepemilikan tanah hak ulayat suku Melayu di Jorong Lok Batu Sandi, *Nagari* Sungai Kunyi dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti, faktor budaya dan masyarakat, faktor kebutuhan ekonomi mendorong penjualan tanah yang merupakan aset, dan faktor globalisasi mempengaruhi nilai budaya. Ada beberapa alasan harta *pusako* tinggi dapat dialihkan dengan beberapa kondisi seperti *mait tabujur di tengah rumah* (anggota keluarga meninggal dalam kondisi ekonomi yang sedang sulit), *rumah gadang ketirisan* (rumah adat yang atapnya rusak atau bocor), *gaduh gadang indak balaki* (anak perempuan dewasa yang belum memiliki suami), *mambangkik batang tarandam* (menegakkan gelar dan pengangkatan penghulu). Keabsahan peralihan kepemilikan status tanah hak ulayat menjadi hak milik dilakukan dengan cara jual beli. Proses jual beli tanah ulayat sudah melibatkan tahapan yang sesuai dengan aturan hukum perdata dan hukum adat, maka status peralihan tanah menjadi hak milik individu sah. Walaupun belum memiliki sertifikat, pemilik tanah (pembeli) melakukan pendaftaran untuk memberikan kejelasan administratif dan hukum terkait dengan status tanah tersebut.

***Kata-Kata Kunci: Hak Milik, Peralihan, Ulayat***

## **ABSTRACT**

*This research answers problems related to the factors that result in the transition of customary land rights to property rights and the legal status of customary land rights to individual property rights in Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kunyit, South Solok Regency, West Sumatra Province. This type of research is sociological legal research. The research object is customary land whose status has changed to become individual property. The research subjects are the seller, buyer, and head of KAN, Wali Nagari (village head). The research approaches are the conceptual approach, the statutory approach, and the case approach. Data collection techniques include observation, interviews, literature, and document studies. Data analysis was carried out descriptively and qualitatively. The results of this research show that the transfer of ownership of Malay customary land rights in Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit, is influenced by several factors, such as cultural and community factors, economic needs factors that encourage the sale of land, which is an asset, and globalization factors that influence cultural values. There are several reasons why high pusako assets can be transferred under several conditions, such as mait tabujur in the tengah house (a family member died in difficult economic conditions), rumah gadang ketirisan (a traditional house whose roof is damaged or leaking), gadih gadang indak balaki (an adult daughter who does not yet have a husband), and mambangkik batang tarandam (upholding the title and appointment of the headman). The legality of the transfer of ownership of land from customary rights to property rights is carried out by buying and selling. The process of buying and selling customary land involves stages that are in accordance with the rules of civil law and customary law, so the status of land transfer becomes legal individual ownership. Even though they do not yet have a certificate, the land owner (buyer) registers to provide administrative and legal clarity regarding the status of the land.*

*Keywords: Property Rights, Transition, Ulayat*

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sengketa pertanahan sering terjadi di Sumatra Barat. Hal tersebut karena wilayah Sumatra Barat memiliki kecenderungan dan keunikan sendiri dalam menyelesaikan kompleksitas permasalahan pertanahan khususnya tanah ulayat. Permasalahan pertanahan dapat dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu kasus terkait pengelolaan lahan perkebunan, kehutanan, pelanggaran reforma agraria, pembebasan lahan konstruksi, sengketa perdata yang terkait dengan tanah, dan sengketa terkait tanah ulayat.

Wilayah administratif Sumatra Barat khususnya yang menganut adat dan budaya Minangkabau mempunyai aturan baku untuk tanah ulayat. Tanah ulayat merupakan sebidang lahan yang dikuasai oleh *Niniak Mamak* atau di daerah lain disebut dengan kepala suku. Tanah ulayat merupakan sebidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu permukaan tanah pada masyarakat hukum adat. Hak ulayat merupakan hak yang berkaitan dengan adat istiadat dalam suatu wilayah tertentu yang berhak mengatur dan mengurus pertanahan secara keseluruhan baik di dalam maupun di luar.

Hak milik diatur dalam undang-undang tersendiri agar tidak terjadi penyalahgunaan kepemilikan. Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan Pasal 6. Kepemilikan tanah

membutuhkan perlindungan hukum, memiliki konsekuensi dan hak-hak sipil kepemilikan tanah serta perlakuan yang adil. Kepastian hukum tentang pertanahan adalah pengukuhan pendaftaran tanah untuk melaksanakan ketentuan UUPA. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik hak milik dan hak-hak lainnya sehingga dapat dengan mudah memiliki hak tersebut.<sup>1</sup>

Peraturan tanah ulayat di Sumatra Barat terdapat di dalam Peraturan Daerah (Perda) Sumatra Barat Nomor 6 tahun 2008 tentang tanah ulayat dan pemanfaatan. Tanah ulayat di Sumatra Barat dibagi menjadi empat.

*Pertama* adalah Tanah Ulayat Nagari, merupakan tanah ulayat beserta sumber daya alam yang ada di atas serta di dalamnya merupakan hak penguasaan oleh *niniak mamak* Kerapatan Adat Nagari (KAN) dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat nagari, namun pemerintahan nagari bertindak sebagai pihak yang mengatur untuk pemanfaatannya.

*Kedua* adalah Tanah Ulayat Suku, dapat diartikan sebagai hak milik atas tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas serta di dalamnya merupakan hak milik kolektif semua anggota suku tertentu yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh penghulu-penghulu suku.

*Ketiga* adalah Tanah Ulayat Kaum, merupakan hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya merupakan hak milik

---

<sup>1</sup> Beodi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm 470.

semua anggota kaum yang terdiri dari *jurai/pariuk* yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh *mamak jurai/pariuk* kepala waris.

*Keempat* adalah Tanah Ulayat Rajo, merupakan hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh laki - laki tertua dari garis keturunan ibu yang saat ini masih hidup. Aturan ini terdapat di beberapa nagari/desa di Provinsi Sumatra Barat.

Masyarakat hukum adat Sumatra Barat dikenal dengan tiga tipe dasar penguasaan pertanahan yakni: penguasaan secara kelompok (nagari/desa), komunal, dan pribadi. Kepemilikan tanah dalam masyarakat Sumatra Barat diatur oleh hukum adat yang ditaati, dilaksanakan dan dipelihara secara turun-temurun oleh masyarakat. Dengan demikian, jika ada konflik atau sengketa tanah akan diselesaikan sesuai dengan aturan adat berlaku yaitu Hukum Perdata Adat.

Kasus yang diangkat pada penelitian ini merupakan permasalahan tanah ulayat menjadi hak milik yang terjadi di Sumatra Barat. Salah satu kasus yang ada terletak di Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kunyit, Kabupaten Solok Selatan. Tanah ulayat dapat dialihkan secara turun-temurun dari nenek moyang sampai *kamanakan*. Tanah ulayat di daerah Sumatra Barat sering dianggap masalah bagi pemiliknya karena adanya penguasaan. Menurut hukum adat, tanah ulayat (tanah bersama) tidak dapat dibagi karena bersifat komunal dan diubah menjadi milik individu. Peralihan hak tanah ulayat dilakukan melalui alas hak yang dikeluarkan oleh kepala suku yang sering disebut dengan *mamak*.

Peralihan hak pada tanah ulayat menjadi hak milik sering ditemui pada jual beli tanah perkebunan yang tanah tersebut belum didaftarkan dan belum memiliki sertifikat.

Tanah perkebunan pada tanah ulayat yang terletak di Jorong Lok Batusandi memiliki luas  $\pm$  5 hektare berkurang dari ukuran yang tertera pada surat jual beli tanah. Berdasarkan pengakuan dari pemilik sepadan, hal tersebut disebabkan karena tanahnya ikut terukur pada saat pengukuran tanah yang dijual beli. Batas sepadan merupakan batasan tanah yang bersebelahan dengan tanah milik orang lain. Namun sepanjang permasalahan terjadi pihak sepadan belum bisa menunjukkan bukti-bukti tertulis yang sah atas ukuran-ukuran tanah kepemilikannya.

Berdasarkan keputusan Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No 5 tahun 1999 mengenai penyelesaian masalah hak ulayat masyarakat hukum adat. Hak Ulayat mengacu pada kekuasaan diberikan oleh hukum adat kepada masyarakat adat di wilayah tertentu yang warganya tinggal untuk menerima dari mengambil keuntungan sumber kekayaan alam. Sumber kekayaan alam yang dimaksud adalah tanah di daerah sebagai kelangsungan hidup yang dihasilkan dari hubungan eksternal dan internal antar generasi dan tidak terputus antar masyarakat adat dan daerah yang bersangkutan. Pepatah mengenai tanah ulayat daerah Sumatra Barat yaitu “*aianyo buliah diminum, buahnyo buliah dimakan, tanahnyo buliah ditinggai, dijua indak dimakan juo, digadai indak dimakan sado*”. Artinya “yang boleh diminum, buahnya yang boleh dimakan, tanahnya tetap ditinggal, air yang buah ialah ulayat”.<sup>2</sup> Maksudnya yaitu hak ulayat yang boleh hanya hak manfaat tetapi keutuhan serta keterkaitan antara *sako* (warisan kekayaan kaum yang tidak berwujud) dan *pusako* (warisan kekayaan kaum yang berwujud) tetap dipertahankan.

---

<sup>2</sup> Dt. Parapatiah Nan Tuo, *Adat Basandi Syara, Syara Basandi Kitabulla, Pedoman Hidup Banagari, Sako Batuah*, Padang, hlm 80-81.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perlu dikaji lebih lanjut mengenai Faktor – Faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan di atas, penelitian ini penting untuk menjawab beberapa pertanyaan utama yaitu:

1. Apa faktor-faktor yang mengakibatkan terjadi peralihan tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat?
2. Bagaimana status hukum tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dua pertanyaan utama tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis faktor-faktor yang mengakibatkan terjadinya peralihan tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat.

2. Untuk menganalisis status hukum tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kunyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, sebagai berikut:

1. Sisi teoretis, dimaksudkan untuk pengembangan keilmuan hukum khususnya di bidang pertanahan dan adat istiadat.
2. Sisi praktis, diharapkan bermanfaat untuk solusi praktis dalam sengketa-sengketa pertanahan di Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kunyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat.

#### **E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Penulis mencoba untuk melakukan penelitian dari sudut pandang yang berbeda. Berikut beberapa penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Penulis akan menggambarkan beberapa penelitian yang pernah diteliti mengenai tanah ulayat di Sumatra Barat. Kemudian penulis akan menjelaskan perbedaan dan persamaan dengan penelitian ini. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan dengan tema berhubungan dengan tanah ulayat di Sumatra Barat dipaparkan seperti pada Tabel 1 berikut ini.

**Tabel 1. 1 Hasil Penelitian Terdahulu**

No	Judul	Penulis	Persamaan	Perbedaan
1.	Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat, Ditinjau dari Asas	Joki Mardison	Sama-sama membahas mengenai tanah	Penelitian terdahulu membahas mengenai asas

	Konsensualitas (Studi Kasus Adat Minangkabau) <sup>3</sup>		ulayat di Provinsi Sumatra Barat.	konseptualitas, sedangkan peneliti ingin membahas mengenai faktor-faktor peralihan hak. Studi kasus peneliti terdahulu di tanah ulayat Nagari Tiku V Jorong Kepihakan PT. Perkebunan Mutiara Agam di Kabupaten Agam Provinsi Sumatra Barat sedangkan peneliti mengambil studi kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kuyit Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat. Peneliti terdahulu menggunakan metode <i>normative</i> , sedangkan peneliti ingin menggunakan metode <i>hukum sosiologis</i> .
2.	Pelaksanaan Hak Ulayat Atas Tanah Di Minangkabau Dewasa INI (Kajian Nagari Gantiang Dan Nagari Tanjuang Sungayang Kabupaten Tanah	Nasdion	Sama-sama membahas mengenai Hak Ulayat Sumatra Barat.	Peneliti terdahulu membahas mengenai pelaksanaan hak ulayat atas dewasa ini, terjadinya konflik pelaksanaan hak ulayat atas tanah,

<sup>3</sup> Joki Mardison, "Analisis Peralihan Hak atas Tanah Ulayat, Ditinjau dari Asas Konsensualitas (Studi Kasus Adat Minangkabau)", *Tesis*, (Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2021), hlm 10.

	Datar, Provinsi Sumatra Barat) <sup>4</sup>			sedangkan peneliti membahas mengenai apakah peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak milik individu dapat dibenarkan. Studi kasus penelitian terdahulu terdapat di Tanah Datar, sedangkan peneliti mengambil studi kasus di Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit Kabupaten Solok Selatan.
3.	Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik <sup>5</sup>	Siti Raga Fatmi	Sama-sama membahas mengenai tanah ulayat di Minangkabau menjadi tanah hak milik.	Penelitian terdahulu membahas mengenai Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik, sedangkan peneliti membahas mengenai faktor yang menyebabkan terjadinya hak ulayat menjadi hak individu (hak milik).
4.	Analisis Hukum Peralihan Hak	Ratih Agustin Wulandara,	Sama-sama mengangkat tema	Penelitian terdahulu

<sup>4</sup> Nasdion, "Pelaksanaan Hak Ulayat atas Tanah di Minangkabau Dewasa INI (Kajian Nagari Gantiang dan Nagari Tanjung Sungayang Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatra Barat)", *Tesis*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2003), hlm 5.

<sup>5</sup> Siti Raga Fatmi, "Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik", *Jurnal Lentera Hukum*, Volume 5 Nomor 3 PP 415-430, 31 Desember 2018, hlm 416.

	Tanah Ulayat Kaum yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Dharmasraya <sup>6</sup>	Muhammad Sukron, Raimon Efendi	tanah ulayat di Provinsi Sumatra Barat.	membahas mengenai peralihan hak tanah ulayat kaum yang belum didaftarkan, sedangkan peneliti mengangkat tema Faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik
5.	Peralihan Hak Ulayat Kaum di Luar Ketentuan Adat di Nagari Kepala Hilalang Kecamatan 2x11 Kayu Tanam Kabupaten Padang Pariaman. <sup>7</sup>	Vivi Leosti Ratman	Sama-sama mengangkat tema tanah ulayat di Provinsi Sumatra Barat.	Penelitian terdahulu membahas mengenai Peralihan Hak Ulayat Kaum Diluar Ketentuan Adat di Nagari Kepala Hilalang Kecamatan 2x11 Kayu Tanam Kabupaten Padang Pariaman, sedangkan peneliti membahas mengenai faktor yang menyebabkan terjadinya hak ulayat menjadi hak individu (hak milik).
6	Pemberian Hak Guna Usaha di atas Tanah Ulayat	Kasmendi	Sama-sama membahas mengenai tanah	Penelitian terdahulu membahas

<sup>6</sup> Ratih Agustin Wulandara, Muhammad Sukron, Raimon Efendi, “Analisis Hukum Peralihan Hak Tanah Ulayat Kaum yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Dharmasraya”, *Jurnal Candikia Hukum*, Volume 6 Nomor 1, 1 September 2020, hlm 61.

<sup>7</sup> Vivi Leosti Ratman, “Peralihan Hak Ulayat Kaum di luar Ketentuan Adat di Nagari Kepala Hilalang Kecamatan 2x11 Kayu Tanam Kabupaten Padang Pariaman”, *Tesis*, (Padang: Universitas Andalas, 2022), hlm 2.

	untuk Perkebunan Kelapa Sawit di Pasaman Barat. <sup>8</sup>		ulayat di Provinsi Sumatra Barat.	mengenai hak guna usaha di atas tanah ulayat, sedangkan peneliti membahas mengenai Faktor-faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik. Lokasi penelitian terdahulu di Pasaman Barat, namun peneliti di Solok Selatan.
7.	Analisis Yuridis Sengketa Tanah Ulayat di Lubuk Basung, Sumatra Barat. <sup>9</sup>	Adella Maulana, Surastini Fitriasih.	Sama-sama kasus tanah adat di Provinsi Sumatra Barat	Penelitian terdahulu pada tanah ulayat kaum yang disertifikasi oleh anggota kaum yang tidak mendapatkan persetujuan dari mamak kepala waris dan anggota lainnya serta putusan pengadilan memeberikan perlindungan terhadap tanah ulayat, sedangkan peneliti membahas mengenai faktor-faktor yang mengakibatkan tanah ulayat dan peralihan hak atas tanah ulayat

<sup>8</sup> Kasmendi, "Pemberian Hak Guna Usaha di atas Tanah Ulayat Untuk Perkebunan Kelapa Sawit di Pasaman Barat", *Jurnal Sawara Justisia*, Volume 6 Nomor 1, April 2022, hlm 24.

<sup>9</sup> Adella Maulana, Surastini Fitriasih, "Analisis Yuridis Sengketa Tanah Ulayat di Lubuk Basung Sumatra Barat", *Jurnal The Juris*, Volume VI Nomor 1, Juni 2022, hlm 132.

				menjadi hak milik individu dapat dibenarkan. Fokus penelitian terdahulu objeknya gadai, namun fokus peneliti jual beli. Kasus penelitian terdahulu sudah sampai di pengadilan Negeri Lubuk Basung No 6/Pdt.G./2021/PN Lbb, sedangkan kasus peneliti belum sampai di pengadilan.
8.	Penguasa Hak Ulayat: Studi Perubahan Nilai Penguasaan Tanah Hak Ulayat di Nagari Kayu Tanam-Sumatra Barat. <sup>10</sup>	Gamal Abdul Nasir	Sama-sama kasus hak ulayat adat di Minangkabau	Penelitian terdahulu membahas mengenai perubahan nilai penguasaan tanah hak ulayat dan konsep penguasaan tanah hak ulayat yang tetap berdasarkan nilai-nilai penguasaan tanah hak ulayat yang selama ini hidup di masyarakat adat setempat, sedangkan peneliti membahas mengenai faktor yang mengakibatkan tanah ulayat

<sup>10</sup> Gamal Abdul Nasir, "Penguasa Hak Ulayat: Studi Perubahan Nilai Penguasaan Tanah Hak Ulayat di Nagari Kayu Tanam-Sumatra Barat", *Disertasi*, (Surakarta: Universitas Muammadiyah Surakarta, 2021), hlm viii.

				menjadi hak milik dan peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak milik individu dapat dibenarkan.
9.	Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok. <sup>11</sup>	Rahmat Riardo	Sama-sama kasus hak atas tanah Ulayat menjadi hak milik di Provinsi Sumatra Barat.	Penelitian terdahulu tanah ulayat kaum caniago IV, sedangkan peneliti mengenai tanah ulayat kaum melayu. Peneliti terdahulu mengambil kasus di Kota Solok, sedangkan peneliti di Kabupaten Solok selatan.
10.	Peranan Penghulu Terhadap Hak Ulayat di Minangkabau. <sup>12</sup>	Evuandi Ibrahim	Sama-sama membahas mengenai hak ulayat di Sumatra Barat	Fokus penelitian terdahulu mengenai peranan penghulu/pangatur suku/kaum atau mamak kepala waris terhadap hak ulayat, sedangkan peneliti membahas mengenai faktor yang mengakibatkan tanah ulayat menjadi hak milik dan peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak milik individu dapat dibenarkan.

<sup>11</sup> Rahmat Riardo, "Konversi Hak atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok", *Jurnal Sumatera Law Review*, Volume 2 Nomor 2, 2019, hlm 193.

<sup>12</sup> Evuandi Ibrahim, "Peranan Penghulu Terhadap Hak Ulayat di Minangkabau", *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 6 Nomor 1, September 2020, hlm 161-162.

Dari sepuluh hasil kajian di atas memiliki persamaan yang dikaji yaitu tanah ulayat Sumatra Barat dan perbedaan yang jelas antara penulis dan peneliti sebelumnya. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai faktor-faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Hak Ulayat dan Tanah Ulayat**

Hak ulayat menurut pendapat G. Kertasapoetra dapat dijelaskan bahwa hak ulayat adalah hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh sesuatu persekutuan hukum (desa atau suku) untuk menjamin ketertiban pemanfaatan/pendayagunaan tanah. Hak ulayat adalah hak yang dimiliki masyarakat (persekutuan hukum) mempunyai hak untuk menguasai tanah yang pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan (kepala suku/kepala desa yang bersangkutan).<sup>13</sup> Hak ulayat dapat diartikan wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah terletak di lingkungan wilayah.

Kewenangan dan kewajiban tersebut masuk dalam hukum perdata dan hukum publik. Kewenangan dan kewajiban dalam hukum perdata berkaitan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah, sedangkan dalam hukum publik tugas kewenangan

---

<sup>13</sup> G. Kertasapoetra, R.G Kertasapoetra, AG. Kertasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985), hlm 88.

untuk mengelola, mengatur serta memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan pada tetua adat/kepala adat.

Hukum adat adalah hukum adat Indonesia yang tidak dikodifikasikan ke dalam undang-undang dan peraturan nasional, masyarakat adat Indonesia telah mengikuti hukum yang sudah ditaati oleh masyarakat dan dianggap sebagai salah satu hukum yang sah. Saat ini hukum masih diatur oleh beberapa daerah di Indonesia, hukum adat mengatur mengenai pertanahan, warisan, perkawinan dan lain-lain. Hukum adat merupakan hukum yang sudah lama dan banyak digunakan oleh masyarakat serta diakui oleh pemerintah pada masa reformasi. Definisi hukum adat dapat digunakan oleh masyarakat sebagai landasan filosofis dan hukum bagi penegak hukum Indonesia.<sup>14</sup>

Sistem tanah pada tanah ulayat mempunyai kekuatan berlaku ke dalam dan ke luar.<sup>15</sup> Maksudnya kekuatan ke dalam berhubungan dengan warganya, kekuatan ke luar hubungan bukan anggota masyarakat hukum adat (orang asing atau orang luar). Kewajiban utama penguasa adat yang bersumber hak ulayat adalah memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota-anggota masyarakat hukumnya agar tidak menimbulkan perselisihan mengenai penguasaan dan pemakaian tanah serta jika terjadi sengketa wajib untuk diselesaikan. Subjek hak ulayat merupakan masyarakat

---

<sup>14</sup> Bambang Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia Integritas Hukum Eropa Continental ke dalam Sistem Hukum Adat dan Nasional* (Bandung: PT Grafika Aditama, 2017), hlm 2.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm 190.

hukum adat dalam keseluruhannya.<sup>16</sup> Masyarakat menguasai hak ulayat tidak boleh di tangan oknum pribadi seharusnya di tangan masyarakat.<sup>17</sup>

Objek hak-hak ulayat meliputi air, tanah (daratan), tumbuh-tumbuhan (kekayaan alam) yang terdapat di dalamnya binatang liar yang hidup bebas dalam hutan. Maka hak ulayat menunjukkan hubungan hukum antara subjek hukum (masyarakat hukum) dengan objek hukum (tanah/wilayah).<sup>18</sup> Hak ulayat diatur dalam hukum adat. Hal ini karena pengelolaan hak ulayat dan penyelenggaraan sesuai dengan hukum adat masing-masing daerah menyebabkan hak ulayat setiap daerah memiliki peraturan berbeda-beda. Sehingga keadaan ini melahirkan keragaman dalam hukum adat yang secara tidak langsung berpengaruh bagi hukum pertanahan.

Hak ulayat diatur dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Pengaturan hak ulayat terdapat dalam Pasal 3 tentang keberadaan dan pelaksanaannya. Pengaturan tentang hak ulayat dilanjutkan ke peraturan setiap daerah dimana hak ulayat itu berada.

## **2. Hak Ulayat dalam Masyarakat Hukum Adat**

Pengertian Masyarakat Hukum Adat (MHA) merupakan kelompok masyarakat yang memiliki sistem hukum ada yang berlaku.<sup>19</sup> MHA terdiri dari individu-individu

---

<sup>16</sup> Winahyu Erwiningsih, Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), hlm 87.

<sup>17</sup> Sumardi Basuki, *Diklat Kuliah Asistensi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1977), hlm 54.

<sup>18</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm 56.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 1990 Ayat 3*, (Jakarta: Djembatan, 2000), hlm 134.

yang hidup bersama dalam wilayah atau lingkungan tertentu dan hukum adat merupakan aturan-aturan yang diakui dan diterapkan oleh kelompok masyarakat. MHA mencerminkan hubungan yang erat antara masyarakat dan hukum adat yang dianut. Hukum adat berperan sangat penting dalam mengatur tindakan kehidupan sehari-hari.

Masyarakat hukum adat terdiri dari dua faktor yaitu faktor daerah (teritorial) dan keturunan (genealogi). *Pertama*, masyarakat hukum adat teritorial merupakan masyarakat hukum berdasarkan lingkungan daerah, keanggotaan dan tempat tinggal persekutuan atau tidak. *Kedua*, masyarakat hukum adat genealogi merupakan persekutuan berdasarkan suatu keluarga (keturunan), tergantung apakah seseorang masuk dalam suatu keturunan atau tidak. Ada 3 jenis kekeluargaan dalam masyarakat hukum Indonesia yaitu :

- a. Sistem *Patrilineal*, merupakan suatu masyarakat hukum yang anggotanya menarik garis keturunan ke atas melalui bapak. Bapak dari bapak terus ke atas sehingga dijumpai seseorang lelaki sebagai moyangnya.
- b. Sistem *Matrilineal*, merupakan suatu sistem di masyarakat tersebut menarik garis keturunan ke atas melalui garis ibu, ibu dari ibu, terus ke atas sehingga dijumpai seseorang perempuan sebagai moyangnya.
- c. Sistem *Parental* dan *Bilateral*, merupakan suatu masyarakat hukum yang para anggotanya menarik keturunan dari seorang laki-laki dan seorang perempuan sebagai leluhur.

### 3. Faktor – Faktor Peralihan Hak

#### a. Peralihan Hak Melalui Jual Beli

Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono merupakan perbuatan hukum yang berupa menyerahkan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual ke pembeli. Pembeli menyerahkan harga kepada penjual, maka jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk kedalam hukum agraria dan hukum tanah.<sup>20</sup> Hukum adat tentang jual (*adol*) terbagi menjadi 3 yaitu:

##### 1) Pelepasan Hak Tanah Masa Berlaku (*adol plas*)

Tindakan pemilik tanah yang mentransfer kepemilikan kepada pihak lain (pembeli) dengan permanen, pembayaran sejumlah uang yang ditentukan melalui kesepakatan antara pemilik dan pembeli.

##### 2) Pelepasan Hak Tanah dengan gadai (*adol gadai*)

Terjadi pada saat pemilik tanah memberikan hak garap (pengelola) atas tanah kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan imbalan sejumlah uang dan Sebagian dari uang serta hak tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik jika tanah ditebus.

##### 3) Pelepasan hak tanah secara tahunan (*adol tahunan*)

Melibatkan pemilik tanah yang menyerahkan hak tanahnya untuk digarap selama beberapa periode panan kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran sejumlah uang yang ditentukan melalui kesepakatan antara pemilik dan pembeli. Lalau setelah

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono II, *Op. Cit*, hlm 135.

priode tertentu selesai kesepakatan, tanah dikembalikan kepada pemiliknya oleh pembeli.

Menurut Maria S. W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat terbagi menjadi 3 yaitu :<sup>21</sup>

a) Tunai

Artinya, Pemilik tanah (penjual) menyerahkan hak atas tanah bersamaan dengan penerima dengan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli (pihak lain). Proses dalam jual beli dapat berdampak peralihan hak atas tanah, dengan pembayaran yang dilakukan pada saat penyerahan harus dengan lunas atau penuh mengurangi sifat tunai. Apabila terdapat selisih/sisa harga, maka hal tersebut dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual, yang tunduk pada hukum hutang piutang.

b) Riil

Artinya, kesepakatan atau niat untuk jual beli harus diikuti dengan tindakan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan tersebut. Sebagai contoh, uang yang diterima oleh penjual dan perjanjian dibuat di hadapan kepala desa.

c) Terang

Artinya, setiap perbuatan hukum harus dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa Tindakan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan hukum, dimana hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli saat pembayaran harga tanah yang

---

<sup>21</sup> Maria S.W. Sumardjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA", *Majalah Mimbah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, (Yogyakarta: No 18/x/93, 1993), hlm 11.

dilakukan dengan metode tunai. Berbeda dengan perjanjian yang dijelaskan dalam pasal 1457 BW, jual beli tanah dalam hukum adat bukanlah suatu perjanjian, melainkan tindakan perbuatan hukum yang memiliki tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemilik kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai, dan proses dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang).

b. Peralihan Hak Melalui Lelang

Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Artinya lelang tanah adalah penjualan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun. Tujuan dari lelang supaya pembeli lelang dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Lelang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga yang tertinggi diketahui oleh pengumuman lelang.

Objek lelang tanah mencakup hak atas tanah yang sudah terdaftar atau belum terdaftar serta hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas negara. Namun, tidak semua jenis hak atas tanah bisa dilelang oleh pemegang haknya kepada orang lain. Salah satu contoh, hak pakai atas tanah negara tidak dapat dilelang oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hal ini berlaku khususnya pada situasi dimana hak pakai tersebut diberikan tanpa Batasan waktu selama tanah digunakan dalam tujuan tertentu yang dimiliki oleh departemen, Lembaga pemerintah Non – Departemen, Pemerintahan Daerah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

c. Peralihan Hak Melalui Pewarisan

Pewarisan yang dimaksud adalah pewaris hak atas tanah. Istilah pewaris disebut dalam Peraturan UU Nomor 5 Tahun 1960, dalam peraturan tersebut tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan pewaris. Secara yuridis, diwariskan merupakan hak atas tanah bukan tanah dengan tujuan pewaris hak atas tanah bukan tanah. Tujuannya supaya ahli waris dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

Perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewaris dapat terjadi karena ketentuan UU atau karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.<sup>22</sup> Pewarisan hak merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. maka hak atas tanahnya tersebut berpindah kepada ahli waris.

Peralihan hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum, maksudnya meninggal dunia pemegang hak atas tanah atau hak milik, peralihan haknya terjadi karena melalui pewarisan atau karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah dengan pihak lain. Contohnya seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan dan lelang.

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 101.

Objek peralihan hak melalui pewarisan merupakan hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua yaitu beralih dan dialihkan. Tidak semua hak atas tanah dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain.<sup>23</sup>

#### **4. Hak Milik**

Pengertian hak milik diatur pasal 20 (1) UUPA Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut pasal 6 UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, terkuat dan terpenuhi. Hak milik merupakan hak mutlak, tidak bisa diganggu gugat dan tidak terbatas. Maksudnya disini untuk membedakan dengan hak-hak lain yang dimiliki oleh individu. Hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh diantara semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik memiliki hak untuk menuntut Kembali di tangan siapa pun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar haka tau kepentingan orang lain.<sup>24</sup> Fungsi sosial dalam Hak milik dapat diartikan bahwa hak milik yang dimiliki seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, akan tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak, oleh karena itu hak milik harus mempunyai fungsi kemasyarakatan yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm 402.

<sup>24</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, (Bandung, PT. Alumni, 2006), hlm.46.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Tipe Penelitian**

Penelitian ini terbilang penelitian hukum sosiologis karena peneliti membahas fenomena permasalahan hukum di masyarakat mengenai Faktor – faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

### **2. Objek dan Subyek Penelitian**

Objek penelitian ini adalah tanah ulayat yang menjadi hak milik di Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatera Barat. Subyek penelitian ini terdiri dari: penjual dan pembeli tanah, kepala jorong, kepala adat dan saksi terlibat dalam jual beli tanah ulayat.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang–undang (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan ini memberikan penelitian yang bermutu pada pandangan, gagasan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum serta memberikan sudut pandang analisis penyelesaian permasalahan dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam pedoman sebuah peraturan dikaitkan dengan kasus-kasus yang berkaitan sehingga dapat menciptakan suatu konsep.

#### 4. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data kategori yang bersifat kualitatif. Data kategori menunjukkan bahwa suatu keadaan, proses atau kejadian termasuk dalam salah satu golongan diperoleh dari hasil wawancara, rekaman yang berupa ungkapan-ungkapan verbal dan bahan hukum tertulis.<sup>25</sup>

Sumber data adalah tempat yang dapat ditemukannya data penelitian.<sup>26</sup> Sumber-sumber data tersebut terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu masyarakat atau terlihat secara langsung terhadap masalah yang diteliti. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara kepada pemilik tanah, ketua adat (KAN) dan pihak sepadan dengan mempersiapkan daftar pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat melakukan wawancara data sekunder.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan atau diperoleh oleh yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini dapat diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari dan memahami literatur ilmiah maupun sumber yang lain terutama yang berkaitan

---

<sup>25</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Pranada Media Group. 2021), hlm 136.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 138.

dengan hukum sesuai dengan permasalahan yang sedang penulis teliti. Data sekunder yang penulis pakai yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan keterangan yang diperoleh dari literatur perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilaksanakan, meliputi:

- a) Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b) Peraturan Pemerintah (PP) Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- c) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No 7 tahun 2007 tentang Nagari.
- d) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 18 tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.
- e) Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan berupa tulisan ilmiah di bidang hukum dan dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini seperti:

- a) Buku-buku ilmiah di bidang hukum yang berkaitan dengan penelitian hukum.

b) Tulisan atau artikel yang berkaitan dengan penelitian hukum.<sup>27</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi:

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Bahasa Minang
- c) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- d) Kamus Bahasa Inggris

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

a. Observasi

Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi sistematis. Observasi sistematis merupakan cara pengamatan sesuai dengan syarat-syarat dalam observasi seperti pengamatan dan pencatatan hasil harus didasarkan pada suatu kerangka penelitian ilmiah, harus dilakukan dengan cara sistematis, metodologis, dan konsisten serta dapat diuji kebenarannya secara empiris.<sup>28</sup> Observasi yang dilakukan pada penelitian ini mengenai Faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

---

<sup>27</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 54.

<sup>28</sup> M. Syamsudin, *Op. Cit*, hlm 157-158.

b. Wawancara

Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara terpimpin yaitu dialog antara dua orang atau lebih dimana peneliti mengajukan beberapa pertanyaan mengenai topik yang perlu di bahas atau dijawab dengan fungsi untuk memperoleh informasi mengenai berbagai permasalahan yang ada sehingga peneliti dapat mengetahui apa yang akan diteliti. Wawancara pada penelitian ini menggali informasi mengenai faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyi, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

c. Studi Pustaka dan dokumen.

Studi pustaka dan dokumen merupakan rekaman peristiwa dalam bentuk kata-kata, gambar atau karya yang mana jenis dokumen dalam penelitian ini terkait tentang Faktor Pengalihan Kepemilikan Tanah Hak Ulayat Menjadi Tanah Hak Milik (Studi Kasus Tanah Perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyi, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat).

## **6. Analisis Data Penelitian**

Analisis data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu menggambarkan data secara kualitatif kemudian dari data-data tersebut dianalisis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari penelitian ini. Data penelitian ini disajikan secara deskriptif dan diolah secara kualitatif dengan cara mengklasifikasikan data yang diperoleh dalam penelitian sesuai dengan

permasalahan, kemudian data tersebut selanjutnya dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

## **H. Pertanggung Jawaban Sistematika dan Panulisan**

Penulis akan menyusun hasil penelitian ini dalam bentuk tesis yang dibagi dalam Bab I - Bab IV dengan penjelasan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Bab ini memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian serta metode penelitian dengan tujuan untuk mengetahui permasalahan di lapangan.

Bab II Landasan Teori. Bab ini merupakan gambaran umum tentang hukum dan teori dasar yang berhubungan dengan penelitian. Membahas tentang tanah, hutan, hak ulayat, jual beli, hak milik, kepastian dan perlindungan hukum.

Bab III Pembahasan. Bab ini mengacu pada Bab II yang merupakan teori sebagai dasar pembahasan. Bab ini terdiri menjadi dua bagian: *Pertama*, berisi tentang faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya peralihan tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batusandi Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat. *Kedua*, peralihan hak atas tanah ulayat di Jorong Lok Batusandi, Nagari Sungai Kuyit, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatra Barat menjadi hak milik individu dapat dibenarkan.

Bab IV Penutup. Bab ini merupakan kesimpulan dan saran dari semua permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya serta berisikan saran yang sekiranya bagi pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIK TENTANG HAK ULAYAT, HAK-HAK PERORANGAN, PERALIHAN HAK DAN PENDAFTARAN TANAH**

#### **A. Tinjauan tentang Hak Ulayat atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Ulayat**

Hak ulayat menurut pendapat G. Kertasapoetra, merupakan hak tertinggi yang dimiliki oleh suatu entitas hukum seperti desa maupun suku, yang memiliki tujuan untuk menjamin keteraturan atau kepastian dalam penggunaan tanah. Hak ulayat menjelaskan ssebagai hak kolektif yang diberikan kepada masyarakat atau ensitasi hukum yang memberikan otoritas kepada kepala suku yang mengatur serta mengelola pemanfaatan tanah. Dengan demikian, hak ulayat tidak hanya bersifat sebagai hak milik individu, melainkan sebagai hak yang dikelola bersama oleh suatu komunitas, memiliki tujuan menjaga ketertiban dalam pemanfaatan tanah. Hak ulayat dapat diartikan sebagai kewenangan dan tanggung jawab yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat mengenai tanah di wilayah tersebut.

Kewenangan dan kewajiban dapat digolongkan dalam suatu ranah hukum perdata dan publik. Menurut hukum perdata, berkaitan dengan hak bersama atas kepemilikan tanah, sedangkan dalam hukum publik melibatkan tanggung jawab dan wewenang dalam mengelola, mengatur, memimpin, pengyasaan beserta pemeliharaan atas tanah, dan dapat dilakukan oleh tetua adat/kepala adat.

Hukum adat adalah hukum adat Indonesia yang tidak dikodifikasikan ke dalam undang-undang dan peraturan nasional, masyarakat adat Indonesia telah mengikuti

hukum yang sudah ditaati oleh masyarakat dan dianggap sebagai salah satu hukum yang sah. Saat ini hukum masih diatur oleh beberapa daerah di Indonesia, hukum adat mengatur mengenai pertanahan, warisan, perkawinan dan lain-lain. Hukum adat merupakan hukum yang sudah lama dan banyak digunakan oleh masyarakat serta diakui oleh pemerintah pada masa reformasi. Definisi hukum adat dapat digunakan oleh masyarakat sebagai landasan filosofis dan hukum bagi penegak hukum Indonesia.<sup>29</sup>

Sistem tanah pada tanah ulayat mempunyai kekuatan berlaku ke dalam dan ke luar.<sup>30</sup> Maksudnya kekuatan ke dalam berhubungan dengan warganya, kekuatan ke luar hubungan bukan anggota masyarakat hukum adat (orang asing atau orang luar). Kewajiban utama penguasa adat yang bersumber hak ulayat adalah memelihara kesejahteraan dan kepentingan anggota-anggota masyarakat hukumnya agar tidak menimbulkan perselisihan mengenai penguasaan dan pemakaian tanah serta jika terjadi sengketa wajib untuk diselesaikan. Subjek hak ulayat merupakan masyarakat hukum adat dalam keseluruhannya.<sup>31</sup> Masyarakat menguasai hak ulayat tidak boleh di tangan oknum pribadi seharusnya di tangan masyarakat.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Bambang Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia Integritas Hukum Eropa Continental ke dalam Sistem Hukum Adat dan Nasional* (Bandung: PT Grafika Aditama, 2017), hlm 2.

<sup>30</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm 190.

<sup>31</sup> Winahyu Erwiningsih, Fakhriya Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta: FH UII Press), hlm 87.

<sup>32</sup> Sumardi Basuki, *Diklat Kuliah Asistensi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1977), hlm 54.

## 2. Hak Ulayat dalam Masyarakat Hukum Adat

Pengertian Masyarakat Hukum Adat (MHA) merupakan kelompok masyarakat yang memiliki sistem hukum ada yang berlaku.<sup>33</sup> MHA terdiri dari individu-individu yang hidup bersama dalam wilayah atau lingkungan tertentu dan hukum adat merupakan aturan-aturan yang diakui dan diterapkan oleh kelompok masyarakat. MHA mencerminkan hubungan yang erat antara masyarakat dan hukum adat yang dianut. Hukum adat berperan sangat penting dalam mengatur tindakan kehidupan sehari-hari.

Masyarakat hukum adat terdiri dari dua faktor yaitu faktor daerah (teritorial) dan keturunan (genealogi). *Pertama*, masyarakat hukum adat teritorial merupakan masyarakat hukum berdasarkan lingkungan daerah, keanggotaan dan tempat tinggal persekutuan atau tidak. *Kedua*, masyarakat hukum adat genealogi merupakan persekutuan berdasarkan suatu keluarga (keturunan), tergantung apakah seseorang masuk dalam suatu keturunan atau tidak. Ada 3 jenis kekeluargaan dalam masyarakat hukum Indonesia yaitu :

- a. Sistem *Patrilineal*, suatu bentuk masyarakat hukum dimana garis keturunan ditarik ke atas melalui bapak. Membentuk suksesi dari bapak ke bapak yang berkelanjutan ke atas sehingga melalui seseorang lelaki sebagai moyangnya.

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 1990 Ayat 3*, (Jakarta: Djambatan, 2000), hlm 134.

- b. Sistem *Matrilineal*, sebuah tatanam masyarakat di mana garis keturunan ke atas melalui garis ibu, dimulai dari ibu, terus ke atas sehingga dijumpai seseorang perempuan sebagai moyangnya.
- c. Sistem *Parental* dan *Bilateral*, suatu struktur masyarakat hukum yang di mana para anggota menelusuri keturunan mereka baik dari seorang laki-laki maupun seorang perempuan sebagai leluhur, sehingga menciptakan suatu sistem yang menggabungkan kedua garis keturunan.

### 3. Subyek Hak Ulayat

Subyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat yang berada suatu wilayah tertentu. Masyarakat hukum adat dapat dikelompokkan menjadi 2 yaitu :<sup>34</sup>

- a. Masyarakat hukum adat *territorial* disebabkan para warganya bertempat tinggal di wilayah yang sama;
- b. Masyarakat hukum adat geneologis yang terbentuk karena para anggotanya memiliki hubungan kekerabatan melalui pertalian darah.

Menurut Ter Haar menjelaskan ciri-ciri pada masyarakat hukum adat yaitu :

- a. Anggota dari kelompok masyarakat bertindak sebagai suatu kesatuan dalam beberpa orang yang melakukan sesuatu. Oleh karena itu, semua memperoleh keuntungan atau kerugian dalam perbuatan tersebut.
- b. Terdapat orang yang diberikan hak mendahului dan hak lebih (kekuasaan)
- c. Memiliki kekayaan berupa tanah,tanaman,air, bangunan dan bangunan yang dipelihara Bersama.

---

<sup>34</sup> Buedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djmbatan ,1999), Hlm 78

- d. Terjadinya sesuatu kenyataan hukum ghaub, dan
- e. Tidak ada seorang yang mempunyai keinginan dan anggan-angan untuk membubarkan kelompok masyarakat tersebut.<sup>35</sup>

Ciri-ciri tersebut merupakan suatu kelompok manusia yang memiliki kekayaan tersendiri dan terlepas dari kekayaan perorangan, mempunyai batas wilayah tertentu serta kewenangan.<sup>36</sup>

Subyek hak ulayat masyarakat dan individu juga dikenal dengan badan hukum sebagai pihak yang diberi wewenang dan tugas dalam melakukan pemeliharaan, pemanfaatan terhadap sumber daya alam yang dimiliki, dan mengatur hubungan hukum dengan masyarakat dengan sumber daya alam. Tujuannya supaya pemanfaatan tetap lestari dan agar tidak menimbulkan konflik.<sup>37</sup>

#### **4. Obyek Hak Ulayat**

Obyek hak ulayat menurut Bushar Muhamad dapat terbagi menjadi 4 yaitu:

- a. Tanah (daratan)
- b. Air (kali, danau, pantai, serta perairan)
- c. Tumbuh – tumbuhan (pohon buah - buahan, pohon untuk kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya)
- d. Binatang liar yang hidup bebas didalam hutan.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Winahtu Erwinigsih dkk, *Op. Cit.* hlm 87

<sup>36</sup> Maria S.W.Symardjono, *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta : Kompas, 2011) hlm 56.

<sup>37</sup> Husen Alting, *Dinamika Hukum Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (masa lalu, masa kini dan masa mendatang)*, (Yogyakarta: Laksbag Pressindo, 2011)hlm 57

<sup>38</sup> Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat* (Jakarta: Pradnya Paramita,1983), hlm 109

Berdasarkan poin – poin di atas, hak ulayat menunjukkan adanya hubungan hukum antara masyarakat hukum (subyek hukum) dan tanah/ wilayah tertentu (obyek hak).<sup>39</sup>

Hak ulayat melibatkan semua tanah yang berada di wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan, termasuk tanah yang sudah dimiliki secara individu maupun yang belum dimiliki oleh siapapun. Dalam konsep “*Res nullius*” atau tanah yang tidak dimiliki oleh siapapun, tidak berlaku. Secara umum, batas wilayah hak ulayat di dalam masyarakat hukum adat *territorial* tidak dapat ditentukan dengan pasti karena hak ulayat merupakan hak kolektif yang dimiliki oleh semua anggota masyarakat hukum adat, bukan oleh individu secara terpisah.

Menurut hukum adat, masing – masing hak ulayat mempunyai hukum yang khusus. Tanah diusahakan dapat dikuasai dengan hak pakai, tetapi ada juga masyarakat hukum adat yang mengupayakan tanah dibuka sehingga mempunyai hak milik. Hal tersebut tergantung pada kenyataan apakah tanah yang dikuasai dan diusahakannya dapat berlanjut secara terus menerus atau hanya sementara saja.

Apabila seseorang individu yang merupakan bagian dari suatu persekutuan mendapatkan izin kepala adat atau kepala desa dengan tujuan untuk membuka lahan pertanian, maka dengan adanya penggarapan tanah tersebut, terjalinlah suatu hubungan hukum dan memunculkan hubungan *religiis magis* antara individu dengan tanah yang bersangkutan. Tindakan hukum ini sangat jelas bahwa menghasilkan hak bagi individu yang melakukan penggarapan tanah, bahkan kemudian dapat melibatkan hak wewenang atas tanah.

---

<sup>39</sup> Maria. S.W. Sumardjino, *Op.Cit.*, hlm 56.

## 5. Kedudukan Hak Ulayat dalam Perundang-Undangan

Kedudukan hak Ulayat dalam UUD RI 1945 (Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 terdapat di dalam Pasal 18 B ayat 2 dan Pasal 281 ayat 3 berbunyi:

Pasal 18 b ayat 2

*“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisional sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-undang.”*

Pasal 281 ayat 3

*“ identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan dan peradaban”*

Artinya, konstitusi Indonesia menjamin pengakuan dan penghormatan terhadap hukum adat dan hak-hak masyarakat adat dalam kondisi realitas dan ideal. Pasal 281 ayat 3 UUD tahun 1945 tidak memberikan penjelasan lebih rinci, namun Pasal 18 B ayat 2 UUD1946 menegaskan bahwa hak-hak masyarakat adat harus diakui dan dihormati sepanjang hak-hak tersebut ada. Sesuai dengan perkembangan masyarakat dan diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini penting mengakui dan menghormati hak-hak masyarakat adat untuk melestarikan keanekaragaman budaya dan hak tradisonal dalam negara kesatuan Republik Indonesia.<sup>40</sup>

Kedudukan hak ulayat dalam UUPA (Undang-Undnag Pokok Agraria) No. 5 tahun 1960 terdapat di dalam pasal 3 berbunyi:

---

<sup>40</sup> Agus Sudarmadji dkk, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia (dalam Rangka Memperingati 70 Tahun Guru Kami, Prof. Dr.Sri Hajati, S.H, M.S)*, (Jakarta : Pranada Media Grup, 2020) hlm 56

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

Keberadaan hak ulayat ini menunjukkan bahwa ulayat mendapatkan tempat dan pengakuan dari negara sepanjang kenyataan masih ada. Pada aspek pelaksanaannya, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Ulayat mengakui hak ulayat sebagai salah satu bentuk hak tradisional masyarakat hukum adat yang melekat pada tanah ulayat. Hak ulayat diartikan sebagai hak untuk menguasai, mengelola, dan menggunakan sumber daya alam yang terkandung dalam tanah ulayat. PP ini memberikan pengakuan dan perlindungan yang lebih kuat terhadap hak ulayat dalam perencanaan pembangunan, sehingga memastikan hak-hak masyarakat adat terjaga.

Kedudukan tanah ulayat dalam PP No. 18 tahun dapat dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 13, Pasal 4, Pasal 5 ayat 2, Pasal 10 ayat 1 dan Pasal 15 ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1 ayat 13 yang berbunyi

“Tanah Ulayat adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah.”

Pasal 4 berbunyi

“Hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat”

Pasal 5 ayat 2 berbunyi

“Hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat”

Pasal 10 ayat 1

“Hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara atau tanah ulayat dapat ditetapkan dengan Keputusan Menteri.”

Pasal 15 ayat 3 berbunyi:

“Hapus nya hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 diatas tanah ulayat mengakibatkan tanah nya Kembali ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.”

Maka dapat diartikan bahwa tanah ulayat merupakan hak dari pengelolaan.

Karena tanah ulayat merupakan tanah yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh Masyarakat Hukum Adat (MHA), serta hak pengelolaan atas tanah ulayat merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada MHA untuk mengelola tanah ulayat tersebut. Kedudukan Tanah Ulayat dalam PP No.18 tahun 2021 merupakan salah satu jenis tanah yang diakui oleh negara. Tanah Ulayat adalah tanah yang merupakan milik masyarakat hukum adat yang merupakan hak asal usul dan bersifat turun-temurun, serta upaya untuk menjaga kearifan lokal dan adat istiadat yang telah ada sejak lama.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 18 Tahun 2021 mengatur berbagai aspek terkait pertanahan di Indonesia. Kedudukan tanah ulayat dalam peraturan ini juga diatur secara tegas. Tanah adat merupakan suatu bentuk kepemilikan yang dipegang oleh masyarakat adat atas tanah yang telah mereka Kelola secara turun-temurun sesuai dengan adat dan tradisi yang berlaku di wilayah tersebut. Permen Agraria/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak adat, mengakui hak masyarakat adat untuk

memiliki, menguasai dan memanfaatkan tanah adat sesuai dengan norma, nilai dan aturan adat yang berlaku di wilayahnya. Hal ini memastikan hak masyarakat adat atas tanah adat diakui dan dihormati oleh pemerintah, serta memberikan dasar hukum, izin pengelolaan tanah adat kepada pihak ke tiga, sepanjang aturan ini berlaku.

Permen Agraria/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 memperkuat kedudukan tanah ulayat dalam konteks pertanahan di Indonesia, yang sebelumnya mungkin tidak diakui atau tidak dilindungi oleh undang-undang secara tegas. Maka diambil Langkah ini untuk melindungi hak masyarakat adat atas tanah dan menghindari konflik dan penyalahgunaan tanah adat.

## **B. Tinjauan tentang Hak Perorangan atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Perorangan atas Tanah**

Hak atas tanah secara etimologis berasal dari kata hak dan atas tanah. Hak berasal dari Bahasa Arab yang memiliki arti benar/sungguh ada, maupun kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu ke kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang dan sebagainya. Atas tanah dapat diartikan suatu permukaan bumi (tanah), tanah di sini memiliki makna sebagai ruang.<sup>41</sup>

Pengertian hak menurut K.Bartens yaitu tuntutan seseorang atau kelompok terhadap orang atau kelompok (masyarakat lain). Orang yang memiliki hak dapat menuntut agar orang lain menghormati hak tersebut. Dapat diartikan hak merupakan

---

<sup>41</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka:1990, hlm 37

tuntutan yang sah atau benar, jika mempunyai dasar yang kuat dan dapat dibuktikan secara hukum, namun tidak semua tuntutan hukum adalah sah dan tidak sah.<sup>42</sup>

Hak perorangan merupakan suatu hak yang diberikan kepada individu yang tinggal di desa (masyarakat umum) untuk memiliki tanah di wilayah tersebut.<sup>43</sup> Hubungan hak persekutuan (hak ulayat) dengan hak perorangan atas tanah dapat di gambarkan dengan “Teori Bola” oleh Ter Haar. Teori ini menjelaskan bahwa Ketika anggota masyarakat adat (perkumpulan hukum) bersama-sama mengelola sumber daya tanah, maka hak perorangan atas tanah melemah, sementara hak persekutuan (hak ulayat) menjadi dominan. Hal ini menjelaskan dinamika dimana kehadiran pengguna lahan dapat memperkuat hak perorangan atas tanah. Jika tidak ada bukti aktivitas di lahan tersebut, maka hak persekutuan dapat di konfigurasi. Dapat diartikan hubungan antara hak persekutuan (hak ulayat) dengan hak perorangan atas tanah dalam masyarakat hukum adat bersifat dinamis dan bergantung pada tingkat partisipasi individu dalam pengelolaan sumber daya tanah.

## **2. Macam-Macam Hak Perorangan atas Tanah**

Macam-macam hak perorangan atas tanah dapat ditemukan UU No 5 tahun 1960, ada beberapa macam/ jenis yang diketahui secara umum seperti:

### **a. Hak - Hak atas Tanah**

#### **1) Hak Milik**

---

<sup>42</sup> K, Bartens, *Etika*,( Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 2005) hlm 179

<sup>43</sup> Iman Sydiyati, *Hukum Adat: Sketsa Asas*, (Yogyakarta: liberty,1981),hlm 1-3

Pengertian hak milik terdapat di Pasal 20 ayat 1 UUPA N0. 5 tahun 1960 yang berbunyi:

“Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.”

Makna terkuat dan terpenuhi yaitu untuk membedakan dengan HGU, HGB, Hak Milik dan lainnya. Menunjukkan antara hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang, hak milik adalah hak penuh dan hak paling kuat.<sup>44</sup> Hak milik dapat beralih dan dialihkan sebagaimana yang sudah diatur di dalam pasal 20 ayat 2 UUPA berbunyi:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Peralihana hak milik atas tanah terjadi Ketika kepemilikan tanah beralih kepada pihak lain maka dapat dikatakan sebagai suatu peristiwa hukum, seperti kematian pemilik tanah yang menyebabkan kepemilikan berpindah kepada ahli waris. Sisilain, pengalihan hak milik dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum, contohnya dalam jual beli, tukar menukar tanah. Ada delapan ciri-ciri hak milik atas tanah yang mencakup kekuatan hak dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya sehingga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, maka dapat dimiliki kemampuan untuk dialihkan melalui penjualan atau pertukaran dengan benda lain, sehingga dapat dilepaskan oleh pemilik, dapat diwakafkan dan pemilik memiliki hak untuk menuntut Kembali tanah dari siapapun yang memegangnya.

## 2) Hak Guna Usaha (HGU)

---

<sup>44</sup> AP. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993) hlm 124

Peraturan mengenai Hak Guna Usaha terdapat didalam Pasal 28 ayat 1 dan 2

UUPA yang berbunyi:

1. "Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan."
2. "Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektare, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektare atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan Teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman."

HGU berasal dari tanah negara, kalau tanah HGU menggunakan tanah hak maka tanah tersebut harus melakukan pelepasan hak atau penyerahan hak oleh pemegang hak dan dengan memberikan dengan memberikan ganti rugi oleh calon pemegang HGU selanjutnya, mengajukan permohonan pemberian HGU kepada Kepala BPN. Apabila tanah berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan status sebagai Kawasan hutan.<sup>45</sup> Ada 8 ciri-ciri HGU yaitu:

- a) Tidak sekuat Hak Milik, HGU dapat digolongkan hak atas tanah yang kuat,
- b) HGU dapat diwariskan (beralih),
- c) jangka waktu HGU terbatas,
- d) HGU dapat dilepaskan oleh yang punya dan tanahnya menjadi tanah negara,
- e) HGU dapat di jual beli, hibah, diberikan dengan wasiat (dialihkan).

Jangka wakyu HGU Terdapat di dalam Permen Agraria/ Kepala BPN No 18. Tahun 2021 Pasal 22 yaitu jangka waktu yang diberikan paling lama 35 tahun dan perpanjangan jangka waktu paling lama 25 tahun serta diperbarui paling lama 35 tahun.

### 3) Hak Guna Bangunan (HGB)

---

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 106

Peraturan mengenai HGB terdapat di dalam Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA yang berbunyi:

1. “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. “Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan – bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.”

Sebagai suatu hak atas tanah HGB memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Tujuannya untuk mendirikan bangunan dan dilarang serta digunakan untuk tujuan lain contohnya untuk pertanian serta perkebunan. Ciri - ciri HGB atas tanah dapat terbagi menjadi 7 yaitu:

- a) HGB tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap bangunan pihak lain,
- b) HGB dapat beralih,
- c) HGB jangka waktu terbatas,
- d) HGB dijadikan jaminan utang dan dibebani hak tanggungan hipotik dan CV (Pasal 34 UUPA),
- e) HGB dapat dialihkan,
- f) HGB dapat dilepaskan
- g) HGB dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan.

#### **4) Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak yang memungkinkan seseorang untuk menggunakan atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain. Wewenang dan tanggung jawab terkait dengan hak pakai ini ditetapkan dalam

keputusan yang diberikan oleh pejabat yang berwenang, untuk menjalankan perjanjian dengan pemilik tanah. Penting dicatat bahwa perjanjian ini tidak termasuk dalam sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, asalkan tidak melanggar prinsip dan ketentuan UUPA.<sup>46</sup> Defenisi hak pakai dapat ditemukan dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA yang berbunyi:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang berwenang dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undangan ini”

Jangka waktu pada hak pakai tidak ditentukan secara tegas akan tetapi jangka waktu hanya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

#### **b. Wakaf Tanah Hak Milik**

Wakaf tanah hak milik adalah suatu Lembaga yang sangat bermanfaat bagi pengembangan aset warga islam. Wakaf tanah hak milik adalah sebuah aset tanah yang diserahkan pemiliknya kepada umat islam untuk dikelola dengan fungsi untuk ibadah dan pengembangan dalam bidang ekonomi di masyarakat.<sup>47</sup>

#### **c. Hak Tanggungan (HT)**

Hak Tanggungan adalah hak yang dijadikan jaminan, maksudnya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak tanggungan di jelaskan di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT No 4 Tahun 1996 tentang wakaf berbunyi:

“Hak tanggungan atas tanah berdasarkan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang

---

<sup>46</sup> Thoyib Sugianto, *Hukum Agraria*, (Malang: Unibraw,2001), hlm 76

<sup>47</sup> Sumardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm 133.

dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

HT menurut Budi Harsono yaitu penguasaan hak atas tanah yang berisi wewenang bagi kreditur untuk berbuat sesuatu pada tanah dan bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan serta untuk menjualnya jika debitur cedera dalam janji dan mengambil hasil seluruhnya / Sebagian dari pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>48</sup>

Subjek HT diatur dalam Pasal 8 dan 9 UUHT yaitu :

Pasal 8 UUHT

“(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus ada pada pemberian hak Tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.”

Pasal 9 UUHT

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”

Artinya subjek HT dalam perjanjian ada dua yang mengikatkan diri. *Satu*, pemberian HT (debitur) seperti orang yang menjaminkan objek HT. *Kedua*, Pemegang HT yaitu Orang yang menerima HT sebagai jaminan dari piutang yang diberikan.<sup>49</sup> Subjek HT selain warga negara Indonesia dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah Negara sebagai objek HT, maka WNA juga bisa menjadi subjek HT,

---

<sup>48</sup> Halim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 97

<sup>49</sup> Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm 54

apabila menetap di wilayah Indonesia, mempunyai usaha di Wilayah Indonesia dan kredit digunakan untuk kepentingan pembangunan di Wilayah NKRI.<sup>50</sup>

Obyek HT<sup>51</sup> sebagaimana yang sudah di atur dalam Pasal 4 ayat 1 UUHT yang berbunyi:

“Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan.”

#### **d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)**

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah suatu bentuk kepemilikan baru yang merupakan hak kebendaan yang mencakup hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang semuanya membentuk suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan terikat.<sup>52</sup>

Penjelasan mengenai kepemilikan HMSRS dapat ditemukan dalam Pasal 46 ayat 2 UU No 20 tahun 2011 yang menjelaskan:

“Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak Bersama atas bagian Bersama, benda Bersama dan tanah Bersama. Hak atas tanah bagian Bersama, benda Bersama dan tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.”

Pasal tersebut membahas mengenai HMSRS yaitu hak milik perseorangan yang terpisah dari hak Bersama atas bagian Bersama, barang Bersama, serta tanah Bersama dihitung berdasarkan nilai jual Objek Pajak (NPP). NPP sangat penting dalam

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm 51

<sup>51</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002) hlm 146

<sup>52</sup> Purbandari, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit, *lex journalica volume 10 nomor 3, Desember 2013*, hlm 193.

HMSRS guna untuk menghitung nilai hak Bersama. Nilai tersebut digunakan untuk menentukan kontribusi yang harus dibayar oleh setiap warga yang memiliki rumah susun.

**e. HAK Pengelolaan (HP)**

Hak Pengelolaan diatur di dalam PP No 18 tahun 2021 Pasal 1 ayat 3 yang berbunyi:

“Hak pengelola adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian di kumpulkan kepada pemegang hak pengelolaan.”

Maka, HP merupakan hak untuk menguasai atau memanfaatkan tanah yang sebagai kewenangan yang diberikan oleh Negara atau Adat kepada pemegang hak tersebut. Pemegang hak dapat mengelola dan memanfaatkan tanah, namun tetap ada pengawasan dan penguasaan oleh negara atau adat dalam aspek tertentu. peraturan mengenai hak pengelolaan terdapat di dalam PP No 18 tahun 2021 dan permen Agraria/ Kepala BPN no 18 tahun 2021.

Perolehan tanah dari HP yang berasal dari tanah ulayat yang terdapat di dalam Pasal 3 ayat 3 apabila ingin mengajukan permohonan selama tanah ulayat belum diberi hak atas tanah kepada pihak lain, dan tidak dalam wilayah hutan negara / tidak termasuk Kawasan cagar budaya yang mana sudah di atur Permen Agraria/ Kepala BPN No 18 tahun 2021.

Hapus nya HP ada beberapa sebab yaitu sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 14 ayat 1:

- a) Dibatalkan hak nya oleh menteri yang menyebabkan cacatnya administrasi atau putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap

- b) Lepasnya hak secara sukarela oleh pemegang haknya seperti dilepaskan unruk kepentingan pribadi (umum), dicabut berdasarkan UU, diberikan hak milik, ditetapkan sebagai tanah telantar dan ditetapkan sebagai tanah musnah.

### **3. Peralihan Hak Perorangan atas Tanah**

#### **a. Hak Milik**

Hak milik atas tanah dapat timbul melalui suatu perjanjian antara dua pihak, dimana hak tersebut pada mulanya bersumber dari hak membuka atas tanah yang timbul dari hak ulayat. Hak tersebut memberikan izin mengambil hasil dari tanah dan apabila tanah ini dikelola dengan baik, maka dapat menghasilkan hak untuk mengambil hasil tanah tanpa memberikan hak milik penuh atas tanah. Apabila hak milik penuh atas tanah tidak tercapai maka, transaksi atas tanah tetap dilakukan.

Hukum adat menjelaskan bahwa hak milik atas tanah berarti hak kepemilikan (hak yang tidak bersifat mutlak).<sup>53</sup> Karena dipengaruhi oleh asas kekeluargaan dan keagamaan, apabila seorang mengatakan “ tanah ini merupakan hak milik saya” belum tentu seseorang melakukan transaksi. Hak milik dijelaskan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 Ayat 1 yang berbunyi:

*“hak milik adalah turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6, menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*

Artinya, hak milik sebagai mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, apabila dibandingkan dengan hak-hak lain, maka hak milik lah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh seseorang. Maka hak

---

<sup>53</sup> Halimane Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001) hlm 25

milik merupakan hak yang turun temurun, dapat diwarisi dan diwariskan.<sup>54</sup> Hak milik atas tanah dalam bahas belanda yaitu “inland bezitrecht” yang memiliki arti hak dari dalam negeri. Karena hak milik atas tanah diatur dalam hukum positif (UUPA No. 5 tahun 1960). Ada beberapa cara untuk memperoleh hak milik atas tanah yaitu:

1) Membuka Tanah Hutan/ Tanah Belukar

Masyarakat Hukum Adat (MHA) dapat membuka hutan atau tanah belukar yang masih dalam wilayah hak ulayat, dengan izin dari kepala adat (suku). Dalam membuka lahan tersebut, MHA membangun hubungan dengan tanah tersebut dan memperoleh hak untuk mengelola dan menikmati hasil tanah. Intensitas hak ulayat akan berkurang seiring dengan penguasa yang berkelanjutan, dan pada titik tertentu, hak milik perorangan atas tanah dapat muncul.

Hak untuk menikmati hasil tanah berlaku hingga panen pertama. Jika tanah dibiarkan tidak tergarap setelah itu, MHA tersebut masih memiliki hak untuk Kembali menggarapnya dalam jangka waktu tertentu. Apabila tanah Kembali menjadi belukar, maka hak tersebut hilang dan hak ulayat Kembali serta hak perorangan atas tanah dapat saling berubah dan berkembang dalam konteks MHA.

2) Waris Tanah

Waris tanah adalah proses peralihan kepemilikan tanah dari orang tua kepada anak. Proses ini terjadi karena adanya hubungan antara hak ulayat (hak MHA) dan hak perorangan. Ketika hak MHA menjadi kurang dominan, maka keturunan pemilik tanah yang meninggal akan mempunyai hak penuh atas tanah, maka hak ulayat dapat

---

<sup>54</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993) hlm 124

melemah seiring berjalan waktu dan hak perorangan atas tanah muncul sebagai akibat dari warisan.

### 3) Pembagian peguyuban (kelompok MHA)

Paguyuban merupakan kelompok social yang anggotanya memiliki hubungan batin yang sangat kuat, bersifat alamiah dan kekal. Pembagian peguyuban hidup dapat digunakan untuk memenuhi berbagai aspek kehidupan social masyarakat. Ada 3 jenis kekeluargaan dalam masyarakat hukum Indonesia yaitu :

- a. Sistem *Patrilineal*, merupakan suatu masyarakat hukum yang anggotanya menarik garis keturunan ke atas melalui bapak. Bapak dari bapak terus ke atas sehingga dijumpai seseorang lelaki sebagai moyangnya.
- b. Sistem *Matrilineal*, merupakan suatu sistem di masyarakat tersebut menarik garis keturunan ke atas melalui garis ibu, ibu dari ibu, terus ke atas sehingga dijumpai seseorang perempuan sebagai moyangnya.
- c. Sistem *Parental* dan *Bilateral*, merupakan suatu masyarakat hukum yang para anggotanya menarik keturunan dari seorang laki-laki dan seorang perempuan sebagai leluhur.

### 4) Wasiat (Amanat Terakhir)

Harta peninggalan dapat dilaksanakan dengan beberapa cara, sebagai berikut;

- a) Pemberian bagian tertentu kepada ahli waris tertentu. cara ini dapat diartikan sebagai harta warisan untuk diberikan kepada ahli waris tertentu.
- b) Pemberian ketentuan yang mengikat seluruh ahli waris. Cara ini dilakukan untuk menghindari pertengkaran antara ahli waris. Calon ahli waris

menguraikan kondisi seluruh hartanya dan cara pembagiannya, serta menentukan siapa yang menerima setiap pembagiannya.

- c) Membuat surat wasiat. Cara ini digunakan untuk menentukan bagaimana harta akan dibandingkan setelah seseorang meninggal dunia.

Ketiga metode ini mewakili berbagai metode yang dapat digunakan untuk mewariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya.

- 5) Menerima tanah karena pembelian, penukaran atau hadiah

Menerima tanah melalui pembelian, penukaran, atau hadiah penting untuk memahami tingkat tebal atau tipisnya hak petuanan persekutuan hukum yang bersangkutan. Hak petuanan adalah hak masyarakat hukum adat atas tanah ulayat.

- a) Hak petuanan tipis, merupakan pemilik tanah dapat dengan bebas menjual, menghadiahkan menukarkan tanah kepada orang Indonesia asli.
- b) Hak patuanan tebal, adalah hak untuk menjual tanah dapat dibatasi atau terbatas.

Hal ini menunjukkan bahwa interaksi hak petuanan dapat memengaruhi transaksi tanah dan hak kepemilikan.

- 6) Pengaruh kedaluwarsa

Hukum adat tidak mempunyai jangka waktu kedaluwarsa yang pasti. Hakim adat akan memutuskan jangka waktu yang dianggap mengakibatkan habisnya, berdasarkan pertimbangan keadilan bagi masyarakat di wilayah tersebut. Hal ini menjelaskan bahwa hukum adat lebih bersifat lokal dan beragam, serta penentuan masa berlakunya berdasarkan pada nilai dan norma yang berlaku dalam masyarakat setempat.

**b. Hak Menikmati Hasil (Hak Pengelola)**

Masyarakat Hukum Adat dalam hak pengelolaan tanah dapat dilakukan dengan dua acara yaitu :

- 1) Hak untuk menikmati hasil. individu dapat menggarap tanah tersebut untuk satu kali atau beberapa kali panen, namun tanah tersebut tetap menjadi hak milik sah masyarakat adat.
- 2) Hak usaha (hak panen). Individu dapat menganggap sebidang tanah sebagai miliknya, namun harus memenuhi kewajiban serta komitmen yang melekat pada hak tersebut.

**c. Hak Wewenang Pilih/ Hak Terdahulu**

Hak wewenang pilih merupakan hak untuk mengelola tanah yang diberikan kepada orang yang pertama kali membuka dan menggarap tanah, orang tersebut mempunyai prioritas dalam mengelola tanah, walaupun ia telah meninggalkannya untuk sementara waktu. Hak ini menjelaskan bahwa MHA yang mengutamakan penggarapan tanah terlebih dahulu.

**d. Hak Wewenang Beli**

Hak wewenang beli merupakan hak istimewa dalam membeli tanah, tanpa mempertimbangkan tawaran orang lain. Hak ini diberikan kepada perorangan seperti: sanak saudara, pemilik tanah yang bersebelahan (tetangga/sebadan) dan anggota masyarakat hukum/ desa. Hak ini menjelaskan prinsip MHA dimana hubungan sosial dan kemasyarakatan.

**e. Hak karena Jabatan**

Tanah pejabat diartikan sebagai tanah yang diberikan kepada pejabat MHA untuk dikelola atau disewakan. Tanah ini artinya untuk menjamin pendapatan para pejabat. Tanah ini dapat dijual dan digadaikan, setelah masa jabatan itu berakhir dan dikembalikan kepada MHA atau diserahkan kepada pejabat pengganti.

## C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* atau *kadaster* (Bahasa belanda), merujuk kepada suatu rekaman yang mencakup informasi tentang ukuran lahan, nilai, kepemilikan atau hak lain atas suatu bidang tanah. *Cadastre* adalah pencatatan yang mencakup informasi tentang lahan, nilai tanah, pemilik atas tanah dan digunakan untuk keperluan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai Continuous Recording dari pada hak atas tanah.<sup>55</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut Budi Harsono adalah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengelola, mengumpulkan, menyajikan dan menyimpan data tertentu dengan tujuan tertentu.<sup>56</sup>

Dari konsep pengertian pendaftaran tanah, dapat dijelaskan unsur - unsurnya sebagai berikut:

---

<sup>55</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm 286

<sup>56</sup> J.B Daliyo dkk, *Hukum Agraria 1 Buku Panduan Mahasiswa* (Jakarta: Prenaha Lindo, 2011), hlm 112

- a. adanya kata-kata serangkaian kegiatan, kata-kata ini merujuk pada beragam tindakan yang terhubung dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kegiatan ini berhubungan satu sama lain dan membentuk satu rangkaian yang akhirnya menghasilkan data yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum dalam urusan pertanahan bagi masyarakat. Pendaftaran tanah ini melibatkan beberapa tahap seperti, pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pencatatan, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Selain itu, ada juga kegiatan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data lain dalam pendaftaran tanah. Dalam proses pendaftaran tanah, dapat menghasilkan 2 jenis data yaitu: *satu*, Data fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas dan luas tanah atau unit rumah susun yang didaftarkan serta informasi tentang bangunan atau struktur yang mungkin ada di atasnya. *Kedua*, Data yuridis mencakup informasi tentang status hukum tanah atau unit rumah susun yang didaftarkan, pemegang hak, pihak-pihak terkait dan semua beban atau hak lain dapat memengaruhi status hukumnya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah. Dalam masyarakat modern, tugas negara adalah menjalankan pendaftaran tanah untuk kepentingan masyarakat dan tujuan memberikan kepastian hukum dalam urusan pertanahan.
- c. Kegiatan pendaftaran tanah berlangsung secara berkelanjutan dan tak pernah berakhir. Data yang telah berkumpul perlu dipelihara dan disesuaikan dengan perubahan yang terjadi, sehingga selalu mencerminkan keadaan terkini. Dalam

proses ini, berbagai perubahan seperti peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah susun, peralihan dan hapusnya hak tanggungan, serta perubahan nama pemegang hak dapat terjadi. Semua perubahan ini harus dicatat di kantor pertanahan kabupaten/ kota agar data selalu akurat sehingga keadaan terakhir.

- d. Secara sistematis, dapat mengindikasikan bahwa semua kegiatan harus didasarkan pada sistem peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan menjadi data yang sah sesuai dengan ketentuan hukum, meskipun kekuatan bukti mungkin berbeda dalam hukum negara-negara yang menerapkan pendaftaran tanah.
- e. Bidang tanah dan satuan rumah susun, kegiatan pendaftaran mencakup hak guna usaha, hak guna bangunan, hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak tanggungan, hak milik atas rumah susun dan tanah yang dimiliki oleh pemerintah.
- f. Pemberian surat tanda bukti kepemilikan. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat bukti kepemilikan seperti sertifikat, yang berlaku untuk berbagai jenis hak atas tanah, termasuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang telah tercatat dalam buku tanah yang relevan.
- g. Hak-hak lain yang membebaninya, Dalam proses pendaftaran tanah, mungkin terjadi bahwa objek pendaftaran tanah memiliki beban hak lain seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun yang di gunakan sebagai jaminan utang dengan hak tanggungan yang

melekat padanya, atau hak milik atas tanah yang diberi beban hak gunan bangunan atau hak pakai.<sup>57</sup>

Ada 2 unsur dalam pendaftaran tanah yang harus dipenuhi yaitu:<sup>58</sup>

- a) Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mencatat data fisik dan data yuridis dari bidangtanah. Data fisik meliputi letak, batas-batas dan luas dari tipe bidang tanah. Data yuridis meliputi hak-hak yang berada diatas tanah dan orang yang menjadi pemeng hak.
- b) Pengukuran dan pemetana bidang tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA meliputi :
  - a) Pengukuran, pemetatan dan pembukuan tanah,
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya dan,
  - c) Pemberian suarat-suarat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.

## **2. Prinsip dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Soedikno Mertakusumo mengungkapkan bahwa dalam pendaftaran tanah, dua prinsip dasar yang dikenal yaitu :

- a. Prinsip *specialiteit*. Pendaftaran tanah ini, dilakukan sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang mengatur masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran kepemilikan tanah. Hasilnya adalah data fisik yang mendetail tentang ukuran,

---

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm 287-290

<sup>58</sup> Harun A Rasid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah : berikut Peraturan-peraturanya*, ( Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm 84

lokasi dan batas-batasan tanah. Prinsip ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

- b. Prinsip openbaarheid (prinsip transparansi / prinsip publikasi), Prinsip ini menyediakan informasi hak atas tanah, jenis hak yang dimilikinya, dan bagaimana hak tersebut dapat dialihkan atau diberi beban. Informasi ini dapat diakses oleh *public* yang berarti bahwa setiap orang dapat melihatnya. Dengan kata lain, data hukum ini bersifat terbuka dan dapat diakses oleh siapa saja.<sup>59</sup>

Berdasarkan prinsip ini, setiap individu memiliki hak untuk memahami informasi hukum terkait dengan subjek hak, maka pemilik hak atas tanah, peralihan kepemilikan dan pembebasan hak atas tanah yang dapat ditemukan di kantor pertanahan kabupaten/kota. Mencangkup untuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkan sertipikat tanah, serta permohonan untuk mendapatkan sertipikat tanah, serta permohonan untuk mendapatkan sertipikat pengganti jika yang asli hilang atau rusak.

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan mengacu beberapa prinsip/ asas sebagai berikut:

- a. Prinsip sederhana, prinsip ini dibuat agar peraturan – peraturan dasarnya, termasuk Langkah-langkah pelaksanaannya, dapat dengan mudah dipahami oleh semua pihak yang memiliki kepentingan, terutama oleh individu yang memiliki hak atas tanah.

---

<sup>59</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, 2008), hlm 99

- b. Prinsip keamanan, prinsip ini bertujuan untuk menegaskan bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan cermat dan teliti, sehingga hasilnya memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Prinsip terjangkau, prinsip ini ditunjukkan untuk memastikan bahwa layanan pendaftaran tanah dapat di akses oleh semua pihak yang membutuhkannya, terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan ekonomi kelompok yang ekonomi lemah. Layanan yang disediakan dalam konteks registrasi tanah harus tersedia dan terjangkau bagi mereka yang memerlukannya.
- d. Prinsip mutakhir, prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah memiliki tingkat kelengkapan yang memadai dan terus menerus memperbarui data yang tersedia. Data yang tersedia harus selalu mencerminkan keadaan terbaru, sehingga diharapkan adanya kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat perubahan – perubahan yang terjadi dimasa mendatang. Prinsip ini mendorong pemeliharaan data pendaftaran tanah secara berkesinambungan selalu sesuai dengan situasi *actual* di lapangan.
- e. Prinsip keterbukaan, prinsip ini bertujuan untuk memastikan informasi mengenai data fisik dan yuridis yang sah dapat di akses oleh masyarakat setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

Secara normatif, PP No. 24 tahun 1997 telah dirumuskan untuk mengatasi kelemahan -kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlangsung atas dasar PP No 10. Tahun 1961, namun keberhasilan dalam pelaksanaan masih tergantung pada banyak faktor termasuk Lembaga peradilan, birokrasi pemerintah, dan

masyarakat luas yang melakukan kerja sama secara sinergis. Namun PP ini saat ini sudah tidak berlaku lagi.

Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah harus dapat memenuhi kewajiban - kewajiban yang ditetapkan dalam PP. No 18 Tahun 2021 mengenai kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya, kewajiban untuk membayar pajak bumi bangunan dan kewajiban untuk menjaga kelestarian lingkungan.

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah memiliki tujuan memberikan jaminan hukum dikenal sebagai “rechts cadester”. Jaminana hukum yang diinginkan dalam proses pendaftaran ini mencakup kepastian status hak yang terdaftar, kejelasan subjek hak, dan kepastian objek hak. Hasil dari pendaftaran ini adalah penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Sedangkan, cadaster fiscal merupakan pendaftaran tanah bertujuan untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab membayar pajak atas tanah. Pendaftaran ini menghasilkan surat pemberitahuan pajak terhubung pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) Sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah.<sup>60</sup>

Undang-undang pokok agraria (UUPA) mengatur proses pencatatan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk menciptakan kepastian hukum. Pendaftaran tanah merupakan kewajibannegara dan perseoranagan pemilik ha katas tanah.

Kewajiban pemerintah mengatur pendaftaran tanah di seluru wilayah negara kesatuan republik Indonesia yang mana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA berbunyi:

---

<sup>60</sup> Urip Santoso. *Op.Cit.*, hlm.278

- 1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republic indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”
- 2) “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
  - a) Pengukuran, perpetaan dan pengukuran tanah
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan
  - c) Pemberian surat -surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.”
- 3) “Pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan meningkatkan keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial -ekonomi serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut kepentingan Menteri Agraria,”
- 4) “Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk sub dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

UUPA juga membahas mengenai kewajiban kepada indivisu pemilik hak milik, untuk mendaftarkan hak atas tanah. Kewajiban pendaftaran tanah bagi pemilik hak milik dijelaskan dalam Pasal 23 UUPA berbunyi :<sup>61</sup>

- 1) “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan -ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.”
- 2) “Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagai berikut:

- a) memberikan kapasitas hukum dan perlindungan kepada hak – hak terdaftar, memungkinkan pemegang hak dengan mudah membuktikan statusnya.
- b) menyediakan informasi kepada pihak berkepentingan termasuk pemerintah, untuk mempermudah pengambilan data yang diperlukan dalam melakukan tindakan hukum mengenai tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.”
- c) Memastikan terlaksananya tata administrasi prtanahan yang teratur.

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm 279

Pihak pihak memperoleh manfaat dari diadakannya pendaftaran tanah, sebagai berikut:

a. Manfaat bagi pemegang hak, seperti:

- 1) Memberikan rasa aman,
- 2) Mengetahui secara jelas data fisik dan data yuridis,
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak,
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi,
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan,
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat bagi pemerintah, seperti:

- 1) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan,
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan
- 3) Mengurangi sengketa di bidang pertanahan, contohnya: sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur, seperti :

- 1) Dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik
- 2) Data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm 64-65

Pendaftaran tanah melalui metode elektronik dapat diimplementasikan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 18 tahun 2021, khususnya pada Bagian VII yang mengatur tentang pendaftaran tanah secara elektronik.

#### **4. Macam - Macam Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia secara prinsip terbagi menjadi 2 macam yaitu :<sup>63</sup>

a) Pendaftaran pertama

Pendaftaran pertama merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah yang belum pernah tercatat dalam buku registrasi, dalam mekanisme pendaftaran tanah lama atau mekanisme pendaftaran tanah baru.

b) Pendaftaran kedua (*derivative*)

Pendaftaran (*derivative*) adalah kegiatan yang dilakukan untuk memelihara data pendaftaran tanah yang sudah ada karena adanya suatu perubahan status kepemilikan tanah. Kegiatan ini sebagai suatu proses peralihan hak atas tanah yang dapat terjadi melalui jual beli, pertukaran ataupun warisan (Pasal 26 ayat 1 UUPA).

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian tindakan yang dapat dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur oleh pemerintah. Tindakan ini mencakup pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, serta penyajian data fisik dan yuridis dalam bidang tanah dan satuan rumah susun. Hal ini dapat mencakup pemberian tanda bukti hak kepada bidang tanah yang sudah memiliki haknya, dan

---

<sup>63</sup> Maria S.W Sumardjono, *Op. Cit.*, hlm 201

hak milik atas satuan rumah susun, dan hak- hak yang membebani mereka. (Pasal 1 angka 1 PERMEN/Kepala BPN No 6 Tahun 2018)

Pendaftaran tanah memiliki 2 bentuk, yakni :

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis (PTS)

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, artinya badan pertanahan nasional (BPN) untuk mendaftarkan bidang-bidang tanah yang belum mempunyai sertifikat. Kegiatan ini dilaksanakan secara bertahap, berdasarkan rencana kerja jangka Panjang dan tahunan dan dilaksanakan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Agraria/ Kepala BPN.<sup>64</sup>

Data fisik dan data yuris bidang pertanahan dikumpulkan oleh satuan tugas yuridis (satgas Yuridis) melalui adjudikasi yang bekerja di desa/kelurahan yang ditunjukkan sebagai lokasi pendaftaran tanah sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis jarang dilakukan karena memerlukan perencanaan yang matang serta biaya yang besar. Pendaftaran ini dilakukan untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat. Kepemilikan sertifikat dalam bidang tanah, maka pemilik tanah akan memperoleh kepastian hukum, rasa aman, dan kemudahan dalam jual beli. Contoh pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 3 ayat 6 Permen Agraria /Kepala BPN No 6 tahun 2018 membahas mengenai PRONA/PRODA, Program Lintas Sektor, Kegiatan dari Dana Desa, Program Sertifikat Massal Redistribusi

---

<sup>64</sup> Effendi Perangin agin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1994), hlm 308.

tanah obyek landreform, konsolidasi tanah, Kegiatan massal swadaya masyarakat dan kegiatan massal lainnya.<sup>65</sup>

## 2. Pendaftaran tanah secara sporadik

Sporadik mengacu pada proses pendaftaran tanah yang melibatkan pendaftaran tanah awal atas satu atau beberapa objek tanah dalam suatu desa atau kelurahan, baik secara individu maupun kelompok. Menurut PP (Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pemilik tanah yang dulunya merupakan tanah adat memiliki kewajiban untuk memenuhi ketertiban administrasi. Pendaftaran ini dilakukan atas inisiatif orang perseorangan atau kelompok masyarakat yang ingin mendaftarkan kepemilikan atas tanah dengan cara mendatangi kantor pertanahan di lokasi tanah itu berada. Pendaftaran tanah sporadik merupakan pendaftaran pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik, kegiatan ini merupakan kegiatan mengumpulkan dan mengelola data fisik meliputi tindakan pengukuran dan pemetaan seperti pembuatan peta daftar pendaftaran, penetapan bidang tanah, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur.<sup>66</sup>
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, Kegiatan yang berkaitan dengan pembuktian dan pembukuan atas tanah mencakup pembuktian hak baru, pembuktian hak lama dan pembukuan hak.
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyayian data fisik dan yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

---

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 33

<sup>66</sup> Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mundar Maju), 2012, hlm 416

Pendaftaran tanah tidak hanya memberikan keamanan kepemilikan, tetapi juga memberikan banyak manfaat seperti memberikan jaminan kepemilikan atas tanah<sup>67</sup> Mendapatkan pemahaman lebih dalam mengenai tujuan dan proses pendaftaran, menjamin keakuratan atas pendaftaran tanah, dan proses ini lebih mudah untuk diterapkan.

---

<sup>67</sup> Sumua Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm 99

**BAB III**  
**PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH HAK ULAYAT MENJADI TANAH**  
**HAK MILIK INDIVIDU PADA PERKEBUNAN JORONG LOK BATU SANDI**  
**NAGARI SUNGAI KUNYIT KABUPATEN SOLOK SELATAN PROVINSI**  
**SUMATRA BARAT**

**A. Gambaran Umum Tanah Ulayat di Nagari Sungai Kunyit**

Nagari Sungai Kunyit merupakan salah satu *nagari* dari 74 *nagari* yang terletak di Kabupaten Solok Selatan Provinsi Sumatra Barat. *Nagari* ini memiliki luas 192,20 km<sup>2</sup> dan memiliki 8 *jorong* yang terdiri dari *Jorong Koto Sungai Kunyit*, *Jorong Taratak Sungai Sangkai*, *Jorong Sungai Takuak*, *Jorong Mercu*, *Jorong Muktia Tama*, *Jorong Pasar Sungai Sungkai*, *Jorong Sungai Tangah* dan *Jorong Lok Batu Sandi*<sup>68</sup>. Tanah ulayat di masyarakat Minangkabau pada dasarnya adalah harta peninggalan, dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:<sup>69</sup>

1) *Pusako Tinggi*

Harta dapat digolongkan sebagai pusaka tinggi apabila pewarisannya telah berlangsung secara turun-temurun yang biasanya sudah melalui tiga generasi. Harta ini memiliki fungsi sebagai jaminan kelangsungan hidup kaum dan demi tercapainya kesejahteraan bagi kaum/suku sehingga, harta ini tidak dapat menjadi kepemilikan perorangan bagi anggota kelompok (kaum) dan tidak diizinkan untuk dialihkan kepada pihak lain. Harta *pusako tinggi* terdapat beberapa kriteria, yaitu:

---

<sup>68</sup> Hasil wawancara bersama Heri Pialisman, Sekretaris Wali Nagari Sungai Kunyit, Kantor Wali Nagari Sungai Kunyit, tanggal 20 September 2023 jam 01.10 WIB

<sup>69</sup> Mahkamah Agung, Proyek Penelitian Hukum adat; ; penelitian hukum adat tentang warisan di wilayah hukum pengadilan tinggi padang (Jakarta; Mahkamah Agung 1980) hal 36-37

- a. Milik kaum,
  - b. Diwarisi turun temurun,
  - c. Hasil garapan nenek moyang,
  - d. Dikerjakan bersama -sama oleh anggota kaum
- 2) *Pusako Randah* (rendah)

Harta yang termasuk dalam kategori harta ini adalah harta yang masih dapat dijelaskan dengan jelas mengenai asal-usulnya oleh ahli waris, serta penggunaannya lebih bebas dibandingkan dengan *pusako* tinggi. Pemakaiannya dapat secara individual karena dapat dibagi secara mudah. Harta *pusako* rendah dapat terbagi menjadi 4 macam, yaitu:

- a. Harta pencarian

Harta pencarian merupakan harta yang diperoleh secara sendiri dan tidak berkaitan dengan kerja sama atau hubungan dengan orang lain, serta tidak memiliki keterkaitan dengan harta *pusako* tinggi.

- b. Harta *suarang*

Harta yang diperoleh oleh pasangan suami-istri sebelum menikah.

- c. Harta serikat

Harta yang didapatkan melalui kerja sama atau keterlibatan dengan orang lain.

- d. Harta pemberian

Harta yang diberikan oleh orang tua kepada anak laki-laki dan perempuan, dan kemudian diikutsertakan dalam ikatan perkawinan dikenal sebagai harta bawaan.

Tanah ulayat merupakan penguasaan bersama dari suatu kaum/suku/nagari.

Tanah ulayat di Nagari Sungai Kunyiit dapat terbagi menjadi 4 (empat) golongan, yaitu:

Tanah ulayat *rajo* merupakan hak milik atas sebidang tanah yang bersumber dari daya alam yang dikuasai oleh laki-laki tertua dari garis keturunan ibu. Wilayah Sumatra Barat mengatur bahwa tanah milik bersama dari anggota kaum kerabat pewaris *rajo*, diolah dan dimanfaatkan oleh anggota kaum pewaris *rajo* secara turun temurun. Laki-laki tertua memiliki kewenangan dalam menentukan siapa yang berhak mendapatkan, bagaimana pemanfaatannya dan bagaimana bagiannya dalam tanah ulayat *rajo*. Tanah jenis ini dapat didaftarkan di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Pemegang hak dari kelompok pewaris *rajo* yaitu laki-laki tertua dan dapat memiliki Hak Pakai (HP) serta Hak Pengelola.

Tanah ulayat *nagari* merupakan tanah milik masyarakat adat suatu *nagari* yang dikuasai oleh *ninik mamak* KAN. KAN adalah Lembaga Kerapatan Adat Nagari yang memiliki peran tertinggi di pemerintah *nagari* dan memiliki kewenangan dalam mengambil suatu keputusan di berbagai bidang contohnya bidang pertanahan, pemerintahan, pembangunan serta adat istiadat. Anggota KAN terdiri dari perwakilan *ninik mamak* (tokoh adat di *nagari*), ulama (tokoh agama di *nagari*), *cadiak pandai* (tokoh masyarakat masyarakat yang memiliki keahlian di bidang), dan *bundo kanduang* (pemimpin perempuan di *nagari*). Pemerintahan *nagari* merupakan penyelenggaraan urusan pemerintah dalam kepentingan masyarakat *nagari* dengan sistem pemerintahan NKRI. Tanah ini dapat dimanfaatkan dan dikuasai oleh masyarakat adat *nagari* untuk kepentingan bersama dalam hal pertanian, perkebunan dan pembangunan. Tanah jenis ini dapat didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan pemegang hak adalah *ninik mamak* KAN, diketahui oleh pemerintah *nagari* dan dapat memiliki status HGU, HP, HPL. Peran pemerintah *nagari* dalam tanah

ulayat ialah memastikan tanah ini digunakan secara adil serta mengatur pengguna tanah.

Tanah ulayat *kaum* adalah tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh semua anggota kaum. Status tanah ini yaitu hak milik yang dimiliki secara bersama oleh semua anggota kaum dan penguasa tanah ulayat kaum diatur oleh *mamak jurai/mamak* kepala. *Mamak* kepala waris merupakan sebutan untuk laki-laki tertua dalam suatu kaum. Tanah ini digunakan untuk berbagai keperluan seperti di bidang perkebunan, pembangunan dan pertanian. Tugas dari *mamak jurai* (*mamak* kepala waris) terhadap manfaat tanah dengan melakukan pembagian tanah ini kepada anggota kaum secara adil, menyetujui dan menolak permohonan pemanfaatan tanah oleh anggota kaum dan melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah tersebut. Tanah jenis ini dapat didaftarkan dengan subjek pemegang hak adalah anggota kaum dan *mamak* kepala waris dengan status tanah hak milik.

Tanah ulayat *suku* merupakan tanah yang dimiliki oleh anggota suku. Penguasa dan pemanfaatan tanah ini beserta sumber daya alam yang berada di atas di dalamnya diatur oleh penghulu-penghulu suku. *Penghulu suku* adalah pemimpin dalam suku atau kaum yang berperan sebagai pemegang hak ulayat atas gelar kebesaran (*sako*) dan harta pustaka berupa tanah ulayat dan harta benda (*pusako*). Tanah jenis ini berkedudukan sebagai tanah cadangan bagi anggota suku di *nagari*. Pengaturannya dilakukan dengan musyawarah mufakat dengan penghulu suku dengan anggota suku berdasarkan hukum

adat yang berlaku. Status tanah ini merupakan hak milik dan dapat didaftarkan dengan subjek pemegang penghulu suku<sup>70</sup>.

Peraturan tentang tanah ulayat di *Nagari* Sungai Kunyit terdapat di dalam Peraturan Daerah Provinsi Sumatra Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatan dan Peraturan Daerah Provinsi Sumatra Barat Nomor 7 Tahun 2018 tentang *Nagari*. Namun munculnya Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 7 tahun 2023 tentang tanah ulayat yang mengatakan bahwa hukum tanah nasional Indonesia mengakui serta menghormati hak ulayat dari masyarakat hukum adat sepanjang pada kenyataannya masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Peraturan Daerah (Perda) ini dibuat untuk melindungi dan memulihkan hak masyarakat hukum adat atas Tanah Ulayat di Sumatra Barat. PERDA ini juga mengatur tentang pengelolaan, pemanfaatan, pengadministrasian, dan penyelesaian sengketa Tanah Ulayat. Karakteristik tanah ulayat secara signifikan dapat dibedakan sebagai berikut:

**Tabel 3. 1**  
**Perbedaan Tanah Ulayat.<sup>71</sup>**

No	Aspek	Tanah Ulayat <i>Rajo</i>	Tanah Ulayat <i>Nagari</i>	Tanah Ulayat Kaum	Tanah Ulayat Suku
1.	Pemilik	Anggota kaum kerabat pewaris <i>rajo</i>	Masyarakat adat <i>nagari</i>	Semua anggota kaum	Semua anggota suku
2.	Pengaturan Pemanfaatan Tanah	Laki-laki tertua pewaris <i>rajo</i>	Ninik mamak KAN bersama	<i>Mamak jurai/mamak</i> kepala waris	Penghulu - penghulu suku

<sup>70</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo, Ketua KAN dan Heri Pialisman, Sekretaris Wali Nagari, Rumah Pribadi dan Kantor Wali Nagari Sungai Kunyit, tanggal 20 Oktober 2023 jam 11.00 WIB dan 13.20 WIB

<sup>71</sup> *Ibid*,

			Pemerintah <i>Nagari</i>		
3.	Status Hukum	Hak Pakai atau Hak Pengelolaan	Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan	Hak Pakai	Hak milik
4.	Lokasi	Wilayah kaum	Wilayah <i>nagari</i>	Wilayah kaum	Wilayah <i>nagari</i>
5.	Luas	Biasanya kecil	Biasanya besar	Biasanya kecil	Biasanya besar
6.	Pemanfaatan	Pertanian dan perkebunan	Pertanian, perkebunan dan pembangunan	Pertanian dan perkebunan	Pertanian, perkebunan dan pembangunan
7.	Pendaftaran	Dapat didaftarkan	Dapat didaftarkan	Dapat didaftarkan	Dapat didaftarkan
8.	Sifat	Kepemilikan/Perdata	Penguasaan/Publik	Kepemilikan/Perdata	Kepemilikan/Perdata

Merujuk tabel di atas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap jenis tanah ulayat memiliki karakteristik dan peraturan yang berbeda-beda sesuai dengan hukum adat dan peraturan di daerah yang berlaku dan perda tanah ulayat dan pemanfaatan di Sumatra barat mengikuti aturan UUPA.

Tanah ulayat *nagari* pada dasarnya adalah tanah dikuasai oleh *nagari* yang merupakan bagian dari pemerintah, maka Pendaftaran tanah ulayat *nagari* menurut hak atas tanah berdasarkan UUPA sesungguhnya menyimpan resiko. Dari segi kepemilikan, HGU diberikan diatas tanah-tanah negara. Konstruksi yang dibangun oleh Perda TUP menggeser konstruksi hak ulayat *nagari* yang dimiliki berdasarkan asal usul, menjadi tanah-tanah negara yang pengusahaannya dikuasakan kepada *nagari* sebagai bagian dari institusi pemerintahan. Jangka waktu HGU yang maksimal

hanya 60 tahun, menyebabkan setelah masa tersebut lewat, ulayat nagari menjadi tanah negara. Pengusahaan berdasarkan HGU ini juga membebani *nagari* dalam hal penyeteroran uang pada, penyampaian laporan tertulis setiap tahun. HGU juga dapat dibebani hak tanggungan yang dapat digugat oleh pihak lain.

Selain dengan status HGU, tanah ulayat *nagari* juga dapat didaftarkan dengan status Hak Pengelolaan dan Hak Pakai. Kewenangan pemegang hak pengelolaan terbatas untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Hak Pengelolaan berkedudukan sebagai suatu bentuk pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah yang diberikan kepada departemen, lembaga-lembaga pemerintahan negara, daerah otonom, serta badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijaminkan. Sehingga tanah ulayat yang didaftarkan menjadi Hak Pengelolaan lebih mirip dengan pemberian hak kepada kesatuan masyarakat hukum adat atau daerah swatantra yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA.<sup>72</sup>

Konsep hak ulayat dalam hukum adat terdapat nilai-nilai komunalistik-religious magis yang memberi peluang penguasaan tanah secara individual, serta hak-hak yang bersifat pribadi, maka hak ulayat bukan hak perorangan, sehingga dapat dikatakan hak

---

<sup>72</sup> Nurul Firmansyah, Yance Arizona, *Pemanfaatan Tanpa jaminan Perlindungan : Kajian atas Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 6/2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, Padang*, (Perkumpulan Humu dan Perkumpulan Qbar), 2008.hlm 10.

ulayat bersifat komunalistik. Karena hak ulayat merupakan hak bersama anggota masyarakat hukum adat atas tanah yang bersangkutan.

Selain perbedaan di atas, berikut ini merupakan, beberapa persamaannya:

- a. Semua tanah adalah tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh MHA (Masyarakat Hukum Adat)
- b. Tanah yang memiliki nilai budaya dan sejarah yang tinggi bagi MHA (Masyarakat Hukum Adat)
- c. Tanah tersebut memiliki potensi untuk meningkatkan kesejahteraan MHA (Masyarakat Hukum Adat)

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, tanah ulayat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan MHA (Masyarakat Hukum Adat) dan memiliki peran dalam menjaga kelestarian budaya dan meningkatkan kesejahteraan.

Tanah Ulayat, Hak Ulayat, dan UUPA merupakan tiga hal yang saling terkait erat dalam konteks kepemilikan dan pengelolaan tanah di Indonesia. Memahami perbedaan dan hubungan ketiganya sangatlah penting untuk melindungi hak-hak masyarakat adat dan memastikan pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan.

**Tabel 3. 2**

Perbedaan Tanah Ulayat, Hak Ulayat, dan UUPA

<b>Aspek</b>	<b>Tanah Ulayat</b>	<b>Hak Ulayat</b>	<b>UUPA</b>
Definisi	Tanah persekutuan yang berada di	Hak masyarakat hukum adat atas Tanah Ulayat	Undang-undang yang mengatur tentang hak atas tanah di Indonesia

	wilayah masyarakat hukum adat		
Sifat	Statis dan tidak dapat dialihkan	Turun temurun dan melekat pada Tanah Ulayat	Nasional dan berlaku di seluruh wilayah Indonesia
Pengaturan	Hukum adat dan Perda	Hukum adat dan UUPA	UUPA
Contoh	Tanah Ulayat di Minangkabau, tanah adat Dayak di Kalimantan, tanah adat Marga di Papua.	Hak Ulayat masyarakat Minangkabau untuk mengelola tanah ulayat untuk pertanian, perhutanan, dan tempat tinggal.	Penetapan tanah negara, redistribusi tanah, reformasi agrarian.

Tanah ulayat di *Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit* merupakan peninggalan harta *pusako* tinggi yang meliputi tanah ulayat suku Melayu dan belum memiliki sertipikat<sup>73</sup>. Tanah ini dikelola bertahun - tahun oleh *kamanakan* (anak dari saudara perempuan baik kakak maupun adik saudara laki-laki). Hasil dari tanah ini

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo, Mantan Ketua KAN 2019 pada tanggal 20 September 2023 jam 11.30 WIB

digunakan untuk kebutuhan suku Melayu dan acara *Nagari* Sungai Kunyit dan atau acara nagari<sup>74</sup>.

Berdasarkan hasil studi kasus dengan mengamati perkembangan di tahun 2016, tanah ulayat suku Melayu *Nagari* Sungai Kunyit yang berlokasi di *Jorong* Lok Batu Sandi dan dikelola oleh *kamanakan* diperjualbelikan oleh masyarakat di luar daerah. Dengan beberapa syarat administrasi yang ditetapkan *kamanakan*, pembeli menyetujui persyaratan tersebut hingga transaksi jual beli tanah sah secara hukum. Berikut ini beberapa dokumen yang disepakati kedua belah pihak:

1. Kwitansi antara penjual (*kamanakan*) dan pembeli
2. Permohonan yang ditandatangani oleh *kamanakan*
3. SPORADIK (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah) yang ditandatangani oleh *kamanakan* dan saksi-saksi serta diketahui oleh *Wali Nagari* (Kepala Desa) dan Ketua KAN wilayah tersebut.
4. Surat Keputusan Kerapatan Adat Nagari (KAN) tentang penyerahan penguasaan sebagai tanah ulayat suku yang ditandatangani oleh ketua KAN dan sekretaris.
5. Surat Keterangan dari Kantor *Wali Nagari* ditandatangani oleh *Wali Nagari* beserta lampiran-lampiran peta lokasi tanah dengan posisi batas - batas tanah.

Setelah proses administrasi tersebut selesai, maka pada tahun 2017 dikeluarkan surat keterangan jual beli tanah hak ulayat menjadi hak individu yang ditandatangani oleh *kamanakan*, pembeli dan saksi-saksi serta diketahui oleh Ketua KAN, *Wali Nagari*

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo, Mantan Ketua KAN 2019 dan Heri Pialisman, Sekretaris *Wali Nagari* 2023., *loc.cit*

dan Ketua *Jorong* wilayah setempat,<sup>75</sup> sehingga transaksi jual beli pertanahan sah secara hukum. Dengan demikian, status kepemilikan tanah sudah beralih dari status tanah ulayat ke status hak milik individu.

## **B. Analisis Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Peralihan Tanah Hak Ulayat menjadi Hak Milik Individu**

Peralihan tanah ulayat *suku* Melayu di kalangan MHA (Masyarakat Hukum Adat) *Nagari* Sungai Kunyit menjadi hak pengelola karena MHA menganut sistem *matrilineal* yang mana diwariskan dari garis keturunan ibu yang sering disebut dengan *kamanakan*. Pada perkembangan di tahun 2016, tanah ulayat yang dikelola oleh *kamanakan* dijual kepada masyarakat luar daerah atas persetujuan dari *panghulu* suku. Proses terjadinya peralihan hak ulayat menjadi tanah hak milik individu di *Jorong* Lok Batu Sandi *Nagari* Sungai Kunyit disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

### 1. Faktor Budaya dan Masyarakat

Perubahan budaya dan nilai-nilai norma di masyarakat suku Melayu *Nagari* Sungai Kunyit mengindikasikan individualisme. Hal ini dapat dilihat pada tumbuhnya kesadaran atas hak pribadi, meningkatnya mencari keuntungan material dan turunnya nilai solidaritas gotong royong. Oleh sebab itu, faktor ini dapat mempengaruhi peralihan hak tanah ulayat suku Melayu menjadi hak milik.

### 2. Faktor Kebutuhan Ekonomi

Meningkatnya kebutuhan ekonomi di *Nagari* Sungai Kunyit mengakibatkan *kamanakan* menjual tanah ulayat suku untuk memenuhi kebutuhan hidup. Hal ini

---

<sup>75</sup> Dokumen yang disimpan sama pembeli saat melakukan transaksi jual beli tanah ulayat suku Melayu

dikarenakan tanah ulayat *suku* merupakan salah satu aset yang dapat dijual untuk mendapatkan dana. Kebutuhan ekonomi meningkat karena rendahnya tingkat pendapatan di *nagari* dan tingginya biaya hidup. Hasil dari jual beli tanah dibagikan untuk *kamanakan* yang mengelola sebesar 5-10%, untuk *nagari* 10-20 %, dan untuk kebutuhan suku 70%.

### 3. Faktor Globalisasi

Dampak dari globalisasi dalam hal ini yaitu meningkatnya interaksi antara masyarakat luar daerah serta mudahnya masyarakat mengakses informasi dan budaya. Globalisasi memunculkan keinginan *kamanakan* untuk mengikuti nilai-nilai budaya dari luar *nagari* berkaitan dengan kepemilikan tanah ulayat suku<sup>76</sup>.

Peralihan tanah hak ulayat *suku* Melayu menjadi hak milik individu dapat berbagai faktor seperti faktor budaya dan nilai masyarakat, faktor kebutuhan, dan faktor globalisasi. Faktor ini sekaligus menunjukkan perubahan yang terjadi di masyarakat suku Melayu di *Nagari* Sungai Kunyit. Akan tetapi, terdapat beberapa keadaan yang dapat dipahami berkaitan dengan pengalihan harta *pusako* tinggi di wilayah Sumatra Barat, yaitu sebagai berikut:

#### a. *Mait tebujur ditangah rumah* (mayat terbujur di tengah rumah)

Mengacu pada kondisi dimana seorang anggota keluarga meninggal dalam keadaan yang sulit. Contohnya saat keluarga sedang dalam keterpurukan ekonomi sehingga sulit mendapatkan dana yang diperlukan untuk pemakaman. Keadaan seperti ini mempersulit pihak keluarga untuk meminta bantuan atau meminjam dari kerabat.

---

<sup>76</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo., *loc.cit*

Harta *pusako* tinggi seperti hak pakai atas tanah atau hak lainnya dapat dialihkan untuk sementara waktu sehingga yang bersangkutan mendapatkan dana yang diperlukan untuk mengurus pemakaman.

b. *Rumah gadang ketirisan* (rumah adat yang atapnya rusak atau bocor)

Merupakan situasi dimana *rumah gadang* (adat) mengalami kerusakan parah contohnya *rumah gadang* rusak, lapuk, bocor dan tidak layak huni yang membutuhkan perbaikan segera. Harta *pusako* tinggi maupun harta lainnya dapat dialihkan untuk sementara waktu supaya mendapatkan dana yang diperlukan agar *rumah gadang* dapat kembali seperti semula, sehingga layak dihuni dan digunakan dalam kegiatan adat.

c. *Gadiah gadang indak balaki* (anak perempuan dewasa yang belum memiliki suami)

Menggambarkan situasi dimana seorang anak perempuan yang sudah dewasa dan belum menikah dianggap sebagai beban di keluarga. Kondisi ini menyebabkan mamak dan orang tua dari gadis tersebut harus bekerja keras untuk mencari calon suami yang cocok untuk anak perempuan dewasa. Proses mencari suami ini memaksa kedua orang tua melihat dari beberapa faktor yaitu status pendidikan, pekerjaan dan sosialnya. Selain itu mereka juga harus memimbang biaya pernikahan. Apabila tidak ada jalan lain, kedua orang tua ini diperbolehkan menjual atau menggadaikan harta *pusako*.

d. *Membangik batang tarandam*<sup>77</sup> (menegakkan gelar pusaka atau mengangkat penghulu)

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo., *loc.cit*

Menggambarkan situasi ditegakkannya gelar pusaka atau diangkatnya penghulu yang pada dasarnya memerlukan biaya yang besar untuk mengadakan upacara dalam bentuk pesta besar-besaran. Pada kondisi ini apabila suatu penghulu sudah lama meninggal dan kaum belum mampu melakukan pengangkatan penghulu baru karena mengalami kesulitan finansial, maka gelar *pusako* disebut sebagai *tarandam* atau terendam.

Keempat keadaan ini dapat membenarkan harta *pusako* tinggi dapat dijual maupun digadaikan dalam keadaan mendesak. Yakni apabila keadaan kaum/anggota sudah tidak memiliki uang /harta maka jalan keluarnya dapat mengalihkan tanah ulayat tersebut.

Tanah ulayat *suku* di jual oleh *kamanakan* karena untuk memenuhi biaya hidup/kebutuhan sehari kamanakan.<sup>78</sup> Pembelian tanah ulayat oleh orang luar *Nagari* Sungai Kuyit karena wilayah pertanahan di *Jorong* Lok Batu Sandi merupakan tanah perkebunan kelapa sawit yang strategis. Kondisi inilah yang dimungkinkan menjadi sebab pembeli ingin membeli tanah di wilayah *Jorong* Lok Batu Sandi karena terdapat kepentingan mengembangkan investasi jangka panjang dan untuk memenuhi kepentingan pribadi<sup>79</sup>.

Dengan demikian, peralihan tanah hak ulayat suku Melayu menjadi hak milik individu di *Nagari* Sungai Kuyit dipengaruhi oleh perubahan masyarakat terkait budaya, kebutuhan ekonomi masuknya globalisasi, serta beberapa keadaan pusako

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara bersama Norna, Penjual, Rumah Pribadi, Tanggal 19 september 2023 jam 20.20 WIB

<sup>79</sup> Hasil wawancara bersama Defrizal, Pembeli, Rumah pribadi, Tanggal 19 september 2023 jam 20.00 wib

tinggi yang memperbolehkan dapat dialihkan hak kepemilikan tanah yaitu *mait tabujur ditengah rumah* (mayat terbujur ditengah rumah), *rumah gadang ketirisan* (rumah adat yang atapnya rusak atau bocor), *gadiah gadang indak balaki* (anak perempuan dewasa yang belum memiliki suami), *mambangkik batang tarandam* (menegakkan gelar pusaka atau mengangkat penghulu).

### **C. Analisis Keabsahan Peralihan Kepemilikan Status Hukum Tanah Hak Ulayat menjadi Hak Milik Individu**

Kepemilikan tanah di adat Minangkabau menganut sistem *matrilineal* yang mana faktor kepemilikan digenealogiskan melalui garis keturunan ibu<sup>80</sup>. Pemegang hak ulayat ialah masyarakat hukum adat yang bersifat territorial yang anggotanya tinggal di wilayah yang sama, seperti di *nagari-nagari* yang ada di Minangkabau. Menurut pendapat Aslan Noor, konsep kepemilikan di masyarakat Minangkabau dapat dikategorikan sebagai berikut:

#### 1. Konsep kepemilikan dalam arti luas

Merupakan kepemilikan terhadap suatu kekuasaan politik, keluarga (suku), adat, budaya, agama, wilayah dan harta kekayaan dalam wilayah *nagari*.

#### 2. Konsep kepemilikan dalam arti sempit (harta kekayaan).

Harta kekayaan dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu sebagai berikut:

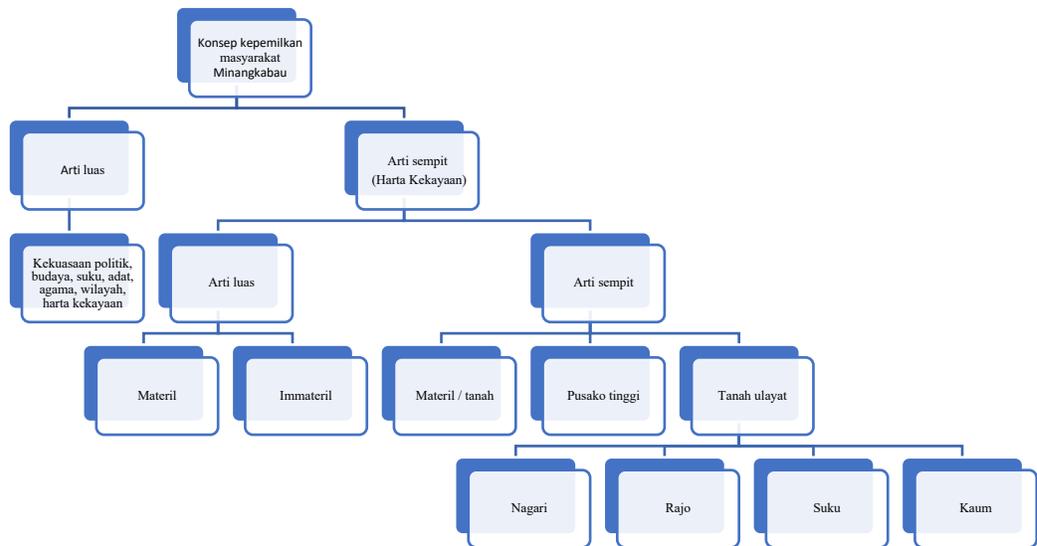
##### a) Harta kekayaan dalam arti luas terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

---

<sup>80</sup>Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran HAM*, (Bandung; Mandar Maju, 2006), hal 179.

- 1) Kekayaan materi : merupakan kekayaan dalam bentuk benda yang dapat diraba (tetap). Contohnya seperti tanah, benda bergerak (kerbau, sapi), logam mulia (emas). Sumber kekayaan yang berasal dari harta *pusako* dan harta pencarian.
  - 2) Kekayaan immateril merupakan kekayaan yang tidak bersifat berwujud atau fisik. Contohnya seperti kekuasaan adat, gelar, dan aspek kekayaan yang terkait dengan nilai-nilai non materil.
- b) Harta kekayaan dalam arti sempit merupakan fokus utamanya pada kekayaan material dengan objek tanah yang menjadi aspek utama. Peraturan adat yang ada sampai sekarang terhadap harta *pusako* terkait dengan tanah.

Konsep kepemilikan tanah ulayat di Minangkabau dapat digambarkan dalam bentuk bagan, sebagai berikut:



Bagan 3. 1

### Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat di Minangkabau

Tanah ulayat di *Nagari* Sungai Kunyit pada umumnya merupakan peninggalan *pusako* tinggi yang terdiri dari tanah perkebunan/ pertanian yang sudah ditanam kelapa sawit. Konsep kepemilikan hak ulayat dapat dipahami melalui efektivitas pelaksanaan dari kekuatan berlakunya. Terdapat dua jenis efektivitas dalam hak ulayat yaitu ke dalam dan ke luar. Efektivitas ke dalam terdiri atas:

1. Masyarakat hukum dalam arti anggota-anggotanya secara bersama memungut hasil dari tanah dari tanaman-tanaman dan binatang-binatang yang terdapat di situ dengan tidak terpelihara.
2. Masyarakat hukum dapat membatasi kebebasan bergerak anggota-anggota atas tanah kepentingan sendiri. Hubungan hak petuanan dengan hak perseorangan bersifat menguncup- mengembang, bertimbang balik dengan tidak terhenti.
3. Anggota masyarakat dapat berburu dan mengambil hasil hutan untuk dipakai dan memperoleh hak milik dari apa yang diperbolehkan.
4. Masyarakat dapat mengambil pohon-pohon yang tumbuh sendiri di hutan dengan menempelkan suatu tanda dan melakukan pemujaan.
5. Masyarakat adat Minangkabau berhak membuka lahan tanah untuk menyelenggarakan hubungan sendiri terhadap sebidang tanah dengan memberi tanda dan melakukan kegiatan upacara adat.
6. Masyarakat adat Minangkabau dapat menentukan tanah dalam kepentingan bersama contohnya seperti makan, penggembalaan umum dan lainnya.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara; Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria* (Yogyakarta; Citra Media, 2007), hal 111-112.

Pemanfaatan dan penggunaan tanah ulayat mencerminkan prinsip utama yang bersifat *konstan* (tetap), sesuai dengan filosofi adat Minangkabau yakni “*jua ndak makan bali, gadai indak makan sando*” yang artinya bahwa tanah ulayat tidak boleh dijual dan digadaikan. Prinsip ini terdapat di dalam Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Daerah Provinsi Sumatra Barat Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya. Tanah ulayat dengan status *pusako* tinggi umumnya tidak dapat diperjualbelikan. Namun terdapat beberapa keadaan di mana tanah ulayat dapat dijual dan digadaikan. Contohnya, dalam situasi *mait tabujur ditangah rumah* (mayat terbujur ditengah rumah), *rumah gadang ketirisan* (rumah adat yang atapnya rusak atau bocor), *gadiah gadang indak balaki* (anak perempuan dewasa yang belum memiliki suami), *mambangkik batang tarandam* (menegakkan gelar pusaka atau mengangkat penghulu).

Tanah ulayat peninggalan *pusako* tinggi dapat dialihkan kepemilikan apabila masyarakat hukum adat Minangkabau sedang mengalami kesulitan keuangan dan beberapa keadaan yang dijelaskan di atas. Kondisi ini merupakan salah satu cara dalam menyelesaikan permasalahan. Melakukan pemindahan peralihan tanah ulayat memerlukan beberapa syarat, sebagaimana berikut:

- a. Persetujuan dari anggota kaum dewasa seperti (pemimpin, penjaga dan penasehat adat).
- b. Persetujuan dari anggota kaum yang ada di rantau.
- c. Persetujuan dari anggota kaum.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo., *loc.cit*

Dengan beberapa syarat tersebut, keempat keadaan di atas menyulitkan anggota masyarakat Minangkabau untuk melakukan pengalihan kepemilikan tanah. Kecuali pada kasus dalam pembahasan ini, tanah ulayat dialihkan untuk memenuhi kebutuhan hidup *kamanakan* dan kepentingan suku maupun kepentingan umum berdasarkan persetujuan dari penghulu adat dan anggota (suku), dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kerapatan Adat Nagari (KAN) tentang penyerahan penguasaan sebagai tanah ulayat suku yang ditandatangani oleh ketua KAN dan sekretaris.

Tanah ulayat suku Melayu dikelola bertahun-tahun oleh *kamanakan*. *Kamanakan* memiliki hak pengelola atas tanah. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 ayat 3 Permen Agraria / Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang berbunyi “Selain tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) permohonan Hak Pengelolaan berasal dari Tanah ulayat.”

Peralihan status tanah ulayat menjadi hak milik, terjadi secara sah pada tahun 2017 menurut hukum. Proses transaksi dilakukan secara tertulis dan memenuhi persyaratan secara resmi. Pasal 1457 KUH Perdata Jual beli memuat suatu persetujuan yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pihak pertama dalam kasus ini adalah penjual (*kamanakan*) dan pihak kedua adalah pembeli. Bukti pelepasan tanah ulayat suku Melayu terdapat pada surat keterangan pelepasan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh KAN. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah ulayat tersebut telah dilakukan dengan sah sesuai dengan Pasal 1457 KUHperdata mengenai perjanjian jual beli.

Peralihan status kepemilikan tanah telah memenuhi 4 (empat) syarat dalam jual beli sebagaimana yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebagaimana penjelasan berikut:

1. Kesepakatan yang mengikat.

Yakni tercapainya kesepakatan antara *kamanakan* dan pembeli telah tercapai dalam bentuk alas hak, seperti:

- a. Permohonan yang ditandatangani oleh *kamanakan*
- b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) yang ditandatangani oleh *kamanakan* dan saksi-saksi serta diketahui oleh *Wali Nagari* (Kepala Desa) dan Ketua KAN wilayah tersebut.
- c. Surat Keputusan Kerapatan Adat Nagari (KAN) tentang penyerahan penguasaan sebagai tanah ulayat suku yang ditandatangani oleh ketua KAN dan sekretaris
- d. Surat Keterangan dari Kantor *Wali Nagari* yang ditandatangani oleh *Wali Nagari* beserta lampiran-lampiran peta lokasi tanah dengan posisi batas - batas tanah<sup>83</sup>

Alas hak tersebut merupakan bukti tertulis yang sah atas kesepakatan jual beli tanah ulayat.

2. Cakap untuk membuat sesuatu.

Merupakan situasi dimana *kamanakan* dan pembeli memiliki kecakapan dalam membuat suatu perikatan. *Kamanakan* mempunyai hak pengelola atas tanah, sementara pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga tanah.

3. Mengenai persoalan tertentu.

---

<sup>83</sup> Dokumen yang disimpan sama pembeli saat terjadinya transaksi jual beli

Menggambarkan pokok persoalan tentang pengalihan kepemilikan tanah hak ulayat menjadi hak milik yang sudah dijelaskan dalam alas hak jual beli.

4. Suatu sebab yang halal.

Mendeskripsikan sebab peralihan kepemilikan tanah ulayat yang dalam kasus ini yaitu jual beli. Jual beli adalah suatu sebab yang sah dalam hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di *Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit* telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dengan indikator seperti kesepakatan yang mengikat, cakap untuk membuat sesuatu, mengenai persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Sifat transaksi jual beli tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di *Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit* dilakukan dengan cara:<sup>84</sup>

a. Tunai

Penyerahan hak tanah ulayat yang dikelola oleh *kamanakan* sebagai penjual dan pembeli melakukan pembayaran harga yang telah ditetapkan oleh penghulu suku Melayu. Pembayaran dilakukan secara lunas (tunai) oleh pembeli. Perbuatan hukum jual beli telah menimbulkan perubahan kepemilikan atas tanah.

b) Terang

Perjanjian jual beli tanah ulayat dilakukan dihadapan PPAT/S (Pejabat Pembuatan Akta Tanah /Sementara) yang mana penjual dan pembeli menandatangani surat-surat perjanjian jual beli di hadapan *Wali Nagari* (Kepala Desa) dan disaksikan

---

<sup>84</sup> Hasil wawancara bersama Defrizal, Norna, Pembeli dan Penjual, Rumah Pribadi, Tanggal 19 september tahun 2023 jam 20.20 WIB

oleh 2 orang tokoh adat. PPATS sebagaimana yang terdapat di Pasal 5 ayat 3 huruf a Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, menyebutkan bahwa “Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.”

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah hak ulayat menjadi hak milik individu di *Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit* telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan dalam hukum adat seperti tunai dan terang (jelas) yang berlaku dalam transaksi jual beli<sup>85</sup>. Artinya, telah terjadi peralihan hak yang dilakukan secara sah dan tanah sudah menjadi hak milik pembeli.

Peralihan status tanah ulayat menjadi hak milik, dilakukan dengan jual beli pada tahun 2017. Peralihan kepemilikan yang dilakukan dengan jual beli tersebut belum memiliki sertipikat dan belum didaftarkan ke BPN<sup>86</sup>. Sebagaimana di dalam Pasal 8 huruf b Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatan menyatakan bahwa “Tanah ulayat suku dapat didaftarkan dan subjek pemegang hak adalah penghulu-penghulu suku dengan status hak milik.” Persyaratan pendaftaran tanah ulayat yang dilakukan oleh *mamak/kamanakan*, apa bila tanah ulayat yang dikelolanya belum dijual kepada orang lain yaitu sebagai berikut:<sup>87</sup>

- a. Surat permohonan (apabila tanah dikelola oleh kamanakan)
- b. Surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Solok Selatan Nagari Sungai Kunyit.
- c. Silsilah keturunan dalam *Pasukuan Nagari* Sungai Kunyit.

---

<sup>85</sup> Maria S.W. Sumardjono, “Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, (Yogyakarta: No 18/x/93, 1993), hlm 11.

<sup>86</sup> Hasil wawancara bersama Heri Pialisman., *loc.cit*

<sup>87</sup> Dokumen yang didapatkan dari kantor Wali Nagari, saat melakukan pendaftaran tanah ke BPN

- d. SPORADIK (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah )
- e. Permohonan hak milik.
- f. Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan <sup>88</sup>
- g. Proses selanjutnya melibatkan pihak dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Solok Selatan untuk memeriksa dokumen dan menerbitkan sertipikat hak milik.

Oleh karena itu, tanah ulayat suku Melayu *Nagari* Sungai Kuyit dapat diajukan untuk didaftarkan dengan mengacu pada surat keputusan Kerapatan Adat Nagari Sungai Kuyit, yang mengatakan bahwa tanah ulayat *Nagari* Sungai Kuyit sudah dilepaskan kepada *kamanakan*, dan dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertipikat Hak Milik ke BPN sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>89</sup>

Pelepasan tanah ulayat yang dikelola oleh anak *kamanakan* dibuat oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN) Sungai Kuyit dan ditandatangani oleh ketua dan sekretaris sebagai pihak yang berwajib. Sebagaimana yang dijelaskan Pasal 12 Ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “Pelepasan hak pengelolaan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.”

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara bersama Heri Pialisman., *loc.cit*

<sup>89</sup> Dokumen Keputusan Kerapatan Adat *Nagari* Sungai Kuyit, Nomor 18/KAN.SK/IC-2016 tentang Penyerahan Penguasaan Sebagai Tanah Ulayat *Nageri* Sungai Kuyit Kabupaten Solok Selatan

Perkembangan peralihan tanah ulayat menjadi hak milik individu melalui jual beli tanah merupakan langkah awal dalam proses pendaftaran tanah. Pemilik tanah ulayat akan mengeluarkan bukti pelepasan berbentuk surat keterangan pelepasan tanah adat suku Melayu yang dikeluarkan oleh KAN (Kerapatan Adat Nagari). Pelepasan tanah ulayat dari ketua adat (*mamak*) merupakan suatu keharusan karena pelepasan dari penguasaan *mamak* adalah tindakan yang paling baik. Tujuannya untuk mencegah terjadinya suatu konflik di masa yang akan datang, meskipun aturan dalam peraturan undang-undang tidak mensyaratkan.

Dalam situasi yang lebih rinci, pembeli ingin mengesahkan kepemilikan tanah yang dibeli untuk mendapatkan sertifikat hak milik dengan menunggu sistem dari pemerintah yaitu PRONA/PRODA mengenai program sertifikat massal<sup>90</sup>. Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara PTSL (Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap) sebagaimana yang terdapat di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Apabila masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan tanah atau dokumen tidak lengkap, maka dapat dibuktikan dengan SPORADIK (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah)<sup>91</sup> yang diterbitkan dengan itikad baik oleh pemiliknya. Itikad baik mengacu pada fakta bahwa pemilik secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan merawat tanah secara turun temurun selama masanya dan atau memperoleh dengan cara tidak melanggar peraturan undang-undang. Permohonan hak atas tanah telah dipenuhi dalam persyaratan proses PTSL.

---

<sup>90</sup> Hasil wawancara bersama Defrizal., *loc.cit*

<sup>91</sup> Hasil wawancara bersama Heri Pialisman., *loc.cit*

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran PTSL, apabila tanah ulayat sudah diperjualbelikan yaitu:

- a. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. KK (Kartu Keluarga)
- c. SPORADIK (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah)
- d. Surat Jual Beli.<sup>92</sup>

Pendaftaran atas tanah sebagaimana syarat di atas dilaksanakan atas inisiatif pemilik tanah (pembeli) yang ingin mendaftarkan kepemilikan atas tanahnya<sup>93</sup>. Kepemilikan jual beli tanah ulayat harus didaftarkan untuk mendapatkan sertipikat hak milik. Prosedur pendaftaran dilakukan dengan beberapa persyaratan dokumen dan verifikasi data oleh pihak BPN Kabupaten Solok Selatan. Tujuan dari pemeriksaan data oleh BPN Kabupaten Solok Selatan ialah untuk memastikan peralihan jual beli tanah ulayat sesuai dan sah dalam ketentuan hukum yang berlaku. Setelah prosedur ini berhasil, maka sertipikat hak milik berupa Sertipikat Elektronik dapat diberikan kepada pemilik baru tanah.

Berdasarkan situasi di atas, melalui proses jual beli tanah ulayat di *Jorong Lok Batu Sandi Nagari* Sungai Kunyit, peralihan hak milik secara sah telah terjadi. Pemenuhan syarat-syarat dalam hukum adat, perundang-undangan dan prosedur pendaftaran ke BPN Kabupaten Solok Selatan menjadi langkah penting untuk mengesahkan kepemilikan tanah hak ulayat menjadi hak milik. Pemilik baru tanah

---

<sup>92</sup> Hasil wawancara bersama Heri Pialisman., *loc.cit*

<sup>93</sup> Hasil wawancara bersama Defrizal., *loc.cit*

dapat mengajukan permohonan sertipikat hak milik, mengikuti syarat-syarat administrasi dan memastikan bahwa tanah tersebut telah resmi menjadi hak milik individu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai Faktor-Faktor pengalihan kepemilikan tanah ulayat menjadi hak milik di tanah perkebunan Jorong Lok Batu Sandi, Nagari Sungai Kunyit, Sumatra Barat, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peralihan kepemilikan tanah ulayat suku melayu menjadi hak milik di *Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit* dipengaruhi oleh beberapa faktor. *Pertama*, budaya dan masyarakat yang menunjukkan adanya kondisi individualisme dan peningkatan orientasi pada hak milik serta menurunnya solidaritas gotong royong. *Kedua*, faktor kebutuhan ekonomi, yang mana peningkatan kebutuhan ekonomi terhadap masyarakat Nagari Sungai Kunyit mendorong kamanakan untuk menjual tanah ulayat suku sebagai aset yang memberikan dana, namun hasil penjualan tersebut dibagikan untuk kepentingan *kamanakan*, suku dan *nagari*. *Ketiga*, faktor globalisasi, memiliki peran penting dalam peningkatan interaksi antara masyarakat luar daerah, memudahkan akses informasi, dan mempengaruhi keinginan *kamanakan* untuk mengambil nilai budaya dari luar *nagari* terkait dengan kepemilikan tanah ulayat suku. Harta *pusako* tinggi dapat dialihkan dengan beberapa kondisi yaitu *mait tabujur di tangah rumah* (anggota keluarga meninggal dalam kondisi ekonomi yang sedang sulit), *rumah gadang ketirisan* (rumah adat yang atapnya rusak atau bocor), *gadiah*

*gadang indak balaki* (anak perempuan dewasa yang belum memiliki suami), *mambangik batang tarandam* (menegakkan gelar pusaka atau mengangkat penghulu).

2. Status peralihan tanah ulayat menjadi hak milik individu di Jorong Lok Batu Sandi, *Nagari* Sungai Kunyit adalah sah menurut hukum. Proses jual beli sudah melibatkan sejumlah tahapan dan persyaratan yang sesuai dengan aturan baik dalam hukum perdata dan hukum adat. Transaksi jual beli tanah ulayat terjadi di tahun 2017 belum memiliki sertipikat namun, untuk mengesahkan kepemilikan tanah, pembeli (pemilik tanah) mendaftarkan tanah menunggu program Proda/Prona dengan mematuhi persyaratan yang berlaku. Pendaftaran dilaksanakan untuk memberikan kejelasan secara administratif dan hukum terkait status tanah hasil jual beli tanah ulayat.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijelaskan diatas, saran yang dapat disampaikan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu menerbitkan regulasi yang jelas dan tegas untuk mengatur mekanisme peralihan tanah ulayat menjadi hak milik individu. Regulasi tersebut harus memperhatikan aspek di dalam hukum adat, perdata, dan kepentingan masyarakat hukum adat.
2. Masyarakat harus didorong untuk memahami betapa pentingnya melestarikan nilai-nilai adat dalam kepemilikan tanah ulayat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Agus Sudarmadji dkk, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia (dalam Rangka Memperingati 70 Tahun Guru Kami, Prof. Dr.Sri Hajati, S.H, M.S)*, Jakarta : Pranada Media Grup, 2020.

Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.

AP. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*,(Bandung: Mandar Maju,1993.

Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran HAM*, Bandung; Mandar Maju, 2006.

Bambang Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia Integritas Hukum Eropa Continental ke dalam Sistem Hukum Adat dan Nasional*, Bandung: PT Grafika Aditama, 2017.

Bambang Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia Integritas Hukum Eropa Continental ke dalam Sistem Hukum Adat dan Nasional*, Bandung: PT Grafika Aditama, 2017.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, 2005.

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 1990 Ayat 3*, Jakarta: Djembatan, 2000.

Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat* Jakarta: Pradnya Paramita,1983.

Dt. Parapatiah Nan Tuo, *Adat Basandi Syara, Syara Basandi Kitabulla, Pedoman Hidup Banagari, Sako Batuah*, Padang.

Eddy Ruchiyat, *Politik pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung, PT. Alumni, 2006.

Effendi Perangin Agin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1994.

- G. Kertasapoetra, R.G Kertasapoetra, AG. Kertasapoetra, A. Setiady, *Hukum Tanah Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Jakarta: Bina Aksara, 1985.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Halimane Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harun A Rasid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: berikut Peraturan-peraturannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Husen Alting, *Dinamika Hukum Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (masa lalu, masa kini dan masa mendatang)*, Yogyakarta: Laksbag Pressindo, 2011.
- Iman Sydiyati, *Hukum Adat: Sketsa Asas*, Yogyakarta: liberty, 1981.
- Isnaini dkk, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan: Pustaka Prima, 2022.
- J.B Daliyo dkk, *Hukum Agraria 1 Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Prenaha Lindo, 2011.
- K, Bartens, *Etika*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2005.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka: 1990.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Pranada Media Group, 2021.
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara; Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria*, Yogyakarta; Citra Media, 2007.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Moderen di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Nurul Firmansyah, Yance Arizona, *Pemanfaatan Tanpa jaminan Perlindungan : Kajian atas Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No. 6/2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya*, Padang: Perkumpulan Humu dan Perkumpulan Qbar, 2008.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 2008.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumua Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Thoyib Sugianto, *Hukum Agraria*, Malang: Unibraw, 2001.
- Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2015.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Winahyu Erwiningsih, Fakhriyasa Zalili Sailan, *Hukum Agraria Dasar-Dasar dan Penerapannya di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2019.
- Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mundar Maju, 2012.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

#### **Tesis/ Disertasi**

- Gamal Abdul Nasir, “Penguasa Hak Ulayat: Studi Perubahan Nilai Penguasaan Tanah Hak Ulayat di Nagari Kayu Tanam-Sumatra Barat”, *Disertasi*, Surakarta: Universitas Muammadiyah Surakarta, 2021.
- Joki Mardison, “Analisis Peralihan Hak atas Tanah Ulayat, Ditinjau dari Asas Konsensualitas (Studi Kasus Adat Minangkabau)”, *Tesis*, Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2021.
- Nasdion, “Pelaksanaan Hak Ulayat atas Tanah di Minangkabau Dewasa INI (Kajian Nagari Gantiang dan Nagari Tanjuang Sungayang Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatra Barat)”, *Tesis*, Semarang: Universitas Diponegoro, 2003.
- Vivi Leosti Ratman, “Peralihan Hak Ulayat Kaum di luar Ketentuan Adat di Nagari Kepala Hilalang Kecamatan 2x11 Kayu Tanam Kabupaten Padang Pariaman”, *Tesis*, Padang: Universitas Andalas, 2022.

#### **Jurnal**

- Adella Maulana, Surastini Fitriasih, “Analisis Yuridis Sengketa Tanah Ulayat di Lubuk Basung Sumatra Barat”, *Jurnal The Juris*, Volume VI Nomor 1, Juni 2022.
- Evuandi Ibrahim, “Peranan Penghulu Terhadap Hak Ulayat di Minangkabau”, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 6 Nomor 1, September 2020.

Kasmendi, “Pemberian Hak Guna Usaha di atas Tanah Ulayat Untuk Perkebunan Kelapa Sawit di Pasaman Barat”, *Jurnal Sawara Justisia*, Volume 6 Nomor 1, April 2022.

Purbandari, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit, *lex journalica*, Volume 10 Nomor 3, Desember 2013.

Rahmat Riardo, “Konversi Hak atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok”, *Jurnal Soumatara Law Review*, Volume 2 Nomor 2, 2019.

Ratih Agustin Wulandara, Muhammad Sukron, Raimon Efendi, “Analisis Hukum Peralihan Hak Tanah Ulayat Kaum yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Dharmasraya”, *Jurnal Candikia Hukum*, Volume 6 Nomor 1, 1 September 2020.

Siti Raga Fatmi, “Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik”, *Jurnal Lentera Hukum*, Volume 5 Nomor 3 PP 415-430, 31 Desember 2018.

Siti Raga Fatmi, “Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik”, *Jurnal Lentera Hukum*, Volume 5 Nomor 3 PP 415-430, 31 Desember 2018.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tahun 1847, LN 1847 No 23.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No 7 tahun 2007 tentang Nagari, LD 2018 No 7.

Peraturan Daerah Sumatra Barat Nomor 6 tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatan, LD 2008 No 6.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat No 7 tahun 2023 tentang Nagari, LD 2023 No 214.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, BN.2021/No.1202.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, BN 2018 No 501.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 18 tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat, BN 2019/No 1127.

Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, LN.2021/No.28, TLN No.6630.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah, LN.1999 No. 52, TLN No.3766.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, LN.2011/No. 108, TLN No. 5252.

Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, LN 1960 No. 104, TLN No. 2043.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN 1996

### **Lain-lain**

Dokumen yang didapatkan dari kantor Wali Nagari, saat melakukan pendaftaran tanah ke BPN.

Dokumen yang disimpan sama pembeli saat melakukan transaksi jual beli tanah ulayat suku Melayu.

Dokumen Keputusan Kerapatan Adat *Nagari* Sungai Kunyit, Nomor 18/KAN.SK/IC-2016 tentang Penyerahan Penguasaan Sebagai Tanah Ulayat *Nageri* Sungai Kunyit Kabupaten Solok Selatan.

Mahkamah Agung, *Proyek Penelitian Hukum Adat ; Penelitian Hukum Adat Tentang Warisan di Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Padang*, Jakarta; Mahkamah Agung, 1980

Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: *Kompas*, 2001

\_\_\_\_\_, “Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA”, *Majalah Mimbah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, (Yogyakarta: No 18/x/93, 1993.

Sumardi Basuki, *Diklat Kuliah Asistensi Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1977

## **Hasil Wawancara**

Hasil Wawancara bersama Mat Mussa DT. Pangula Rajo, Mantan Ketua KAN 2019 pada tanggal 20 September 2023 jam 11.30 WIB

Hasil Wawancara bersama Norna, Penjual, Rumah Pribadi, Tanggal 19 September 2023 jam 20.30 WIB

Hasil wawancara bersama Defrizal, Pembeli, Rumah pribadi, Tanggal 19 september 2023 jam 20.00 WIB

Hasil wawancara bersama Heri Pialisman, Sekretaris Wali Nagari Sungai Kuyit, Kantor Wali Nagari Sungai Kuyit, tanggal 20 September 2023 jam 01.10 WIB

## LAMPIRAN

(Dokumen saat terjadinya transaksi jual beli tanah ulayat suku Melayu di jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit)

### Kwitansi

No. \_\_\_\_\_

Telah terima dari Jamila.

Uang sejumlah Sekawan tanah kelas Jura Rupa.

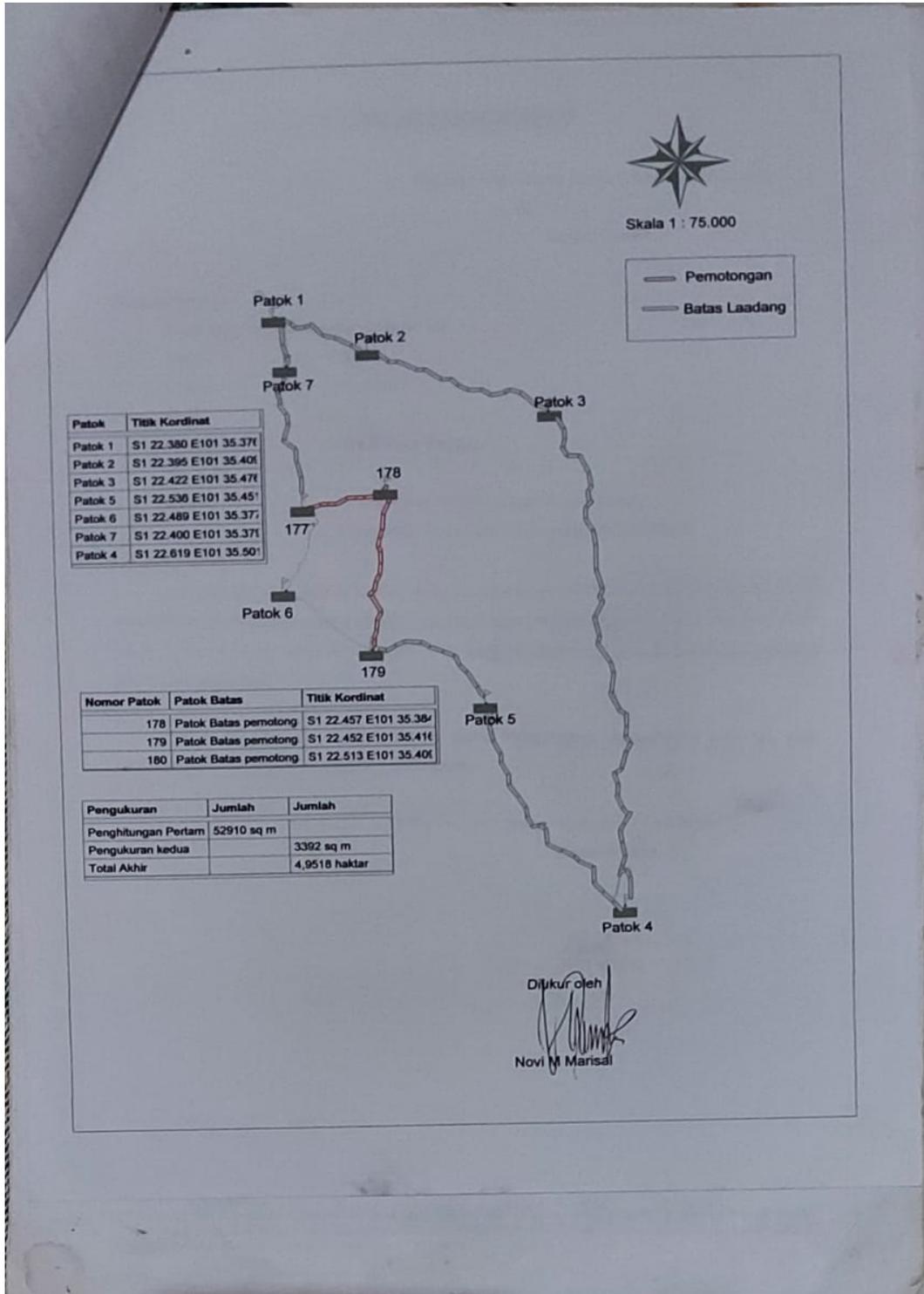
Untuk pembayaran Jual beli tanah yang terletak  
di Jorong Lok Batu Sandi Nagari Sungai Kunyit  
Perbatasan Sungai Lurah / Rawa

Rp. 117.000.000 Xxxx

METERAI TEMPEL  
8886EAEF186818739  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

*[Signature]*  
Nesri Mahir

# Peta Tanah



SPORADIK (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah)

**SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH (SPORADIK)**  
( Pasal 7 Ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 )

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Norna**  
Umur : 42 tahun  
Suku : -  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
No. KTP : 1310116105720001  
Alamat : Jorong Koto Tengah Nagari Koto Laweh  
Kecamatan Koto Besar Kabupaten Dharmasraya

Dengan ini menyatakan bahwa Saya dengan iktikad baik telah menguasai sebidang tanah milik adat berdasarkan Keputusan Adat Sungai Kuyit Kecamatan Sangir Balai Janggo Kabupaten Solok Selatan tanggal 22 Juni 2016 Nomor :  $\text{K/KAN.SK/VI-2016}$  yang terletak di :

Jalan : -  
Jorong : Log Batu Sandi  
Nagari : Sungai Kuyit  
Kecamatan : Sangir Balai Janggo  
Kabupaten : Solok Selatan  
No. Induk Bidang : -  
Seluas : 5,143 Ha  
Penggunaan Tanah : Tanah Pertanian / Perkebunan

**Batas-batas tanah sebagai berikut :**

Sebelah Utara : dengan tanah Perkebunan milik Suradi  
Sebelah Timur : dengan tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit  
Sebelah Selatan : dengan tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit  
Sebelah Barat : dengan tanah Perkebunan milik Afri Yanto

Bidang tanah tersebut Saya peroleh/kuasai semenjak tahun ..... melalui cara Garapan Sendiri/Jual Beli/Hibah Pemerintah/Hibah .....)\* yang sampai saat ini masih tetap saya kuasai.  
Bahwa tanah tersebut tidak dijadikan /menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam tanggungan, dengan dibenarkan oleh saksi-saksi\*\*):

1. Nama : Mardiyonto	2. Nama : Satiman
Umur : 29 tahun	Umur : 50 tahun
Suku : Melayu Kampung Dalam	Suku : Melayu ( Jawa )
Alamat : Sungai Kuyit	Alamat : Sungai Kuyit

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar Saya bersedia dituntut dihadapan yang berwenang baik perdata maupun pidana.

Demikian surat pernyataan ini Saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia mengangkat sumpah bila diperlukan.

Sungai Kuyit, 20 Juni 2016  
Yang menyatakan



(NORNA)

SAKSI - SAKSI :

1. (Mardiyonto)  
Reg No : 38 / 2016 / SE / VI - 2016  
Tanggal : 22 Juni 2016

Diketahui Oleh,  
WALI NAGARI SUNGAI KUYIT  
**RUSMIA L.S. IP**

2. (Satiman)  
Reg No : 10 / 2016 / SE / VI - 2016  
Tanggal : 22 Juni 2016

Diketahui Oleh,  
KETUA KAN SUNGAI KUYIT  
**H. MAT MUSA DT. FANGULU RAJO**

\* Coret yang tidak perlu.  
\*\* Saksi adalah Tetua Adat setempat dan/atau Tokoh Masyarakat yang mengetahui penguasaan tanah tersebut dan bertempat tinggal di daerah tersebut serta tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik vertikal maupun horizontal.

## Surat Keterangan Jual Beli Tanah

### SURAT KETERANGAN JUAL BELI TANAH

bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : **Norna**  
Umur : 42 Tahun  
Jenis kelamin : Perempuan  
Suku : Minang  
A g a m a : Islam  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
A l a m a t : Jorong Koto Tengah Nagari Koto Laweh  
Kecamatan Koto Besar Kabupaten Dharmasraya.

Selanjutnya disebut Pihak I (*pertama*)

N a m a : **Defrizal**  
Umur : 49 Tahun  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Suku : -  
A g a m a : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
A l a m a t : Jorong Mayang Taurai Nagari Koto Gadang  
Kecamatan Koto Besar Kabupaten Dharmasraya.

Selanjutnya disebut Pihak II (*kedua*)

**Para pihak dengan ini saling menerangkan bahwa :**

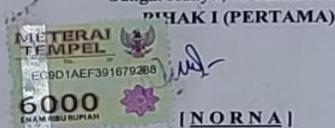
- Pihak I (Pertama) mempunyai sebidang Tanah Perkebunan Kelapa Sawit seluas 4,95 Ha, terletak di Jorong Log Batu Sandi Nagari Sungai Kuyit Kecamatan Sangir Balai Janggo Kabupaten Solok Selatan, (sebagaimana Alas hak dan Peta Tanah terlampir)
- Tanah Perkebunan Kelapa Sawit milik Pihak I (pertama) seperti disebut pada point 1 (satu) berbatas sepadan dengan :
  - Sebelah Utara dengan : tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit
  - Sebelah Selatan dengan : tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit
  - Sebelah Timur dengan : tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit
  - Sebelah Barat dengan : tanah Perkebunan milik Agus Suradi Yono
- Pada hari ini Jum'at tanggal Tiga Belas bulan Januari tahun Dua Ribu Enam Belas dengan iktikak baik Pihak I (Pertama) telah menjual seperti disebut pada poin (1) dan (2) seharga Rp. 115.000.000,- (Seratus Lima Belas Juta Rupiah) kepada Pihak II (Kedua) dan Pihak II (Kedua) menerima pengalihan hak dari Pihak I (Pertama).
- Surat perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam keadaan sadar, tanpa paksaan dari siapapun, serta ditanda tangani oleh saksi-saksi Pihak I (Pertama) dan II (Kedua).
- Jika ada perselisihan dikemudian hari Pihak I (Pertama) bersedia menyelesaikan menurut hukum yang berlaku.

Demikian surat keterangan jual beli tanah ini di buat, tanpa paksaan dari siapapun, untuk dapat digunakan sebagaimana perlunya.

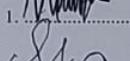
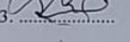
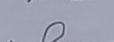
Sungai Kuyit, 13 Januari 2017

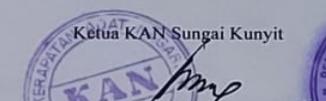
**PIHAK II (KEDUA)**

  
[ **DEFRIZAL** ]

**PIHAK I (PERTAMA)**  
  
[ **NORNA** ]

Saksi-Saksi :

- Novi Marisal 1. 
- Agus Suradi Yono 2. 
- Jhono 3. 
- Paisok 4. 

  
Ketua KAN Sungai Kuyit  
H. MAT MUŠA DT. PANGULU RAJO

  
Diketahui Oleh  
Wali Nagari Sungai Kuyit  
RHSNIAL, S. IP

  
Kepala Jorong Log Batu Sandi  
MULYADI

## Surat Permohonan

### SURAT PERMOHONAN

Kepada : Yth. Bapak Ketua KAN Sungai Kuyit  
di  
Sungai Kuyit

Dengan hormat,

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

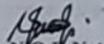
Nama : **Norna**  
Umur : 42 tahun  
Suku : -  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
No. KTP : -  
Alamat : Jorong Koto Tengah Nagari Koto Gadang  
Kecamatan Koto Besar Kabupaten Dharmasraya.

Bersama ini saya memberanikan diri mengajukan permohonan terhadap Bapak, untuk menerbitkan Surat Keterangan Alas Hak atas tanah saya yang terletak di Jorong Log Batu Sandi Nagari Sungai Kuyit Kecamatan Sangir Balai Janggo Kabupaten Solok Selatan. (sebagaimana pernyataan terlampir).

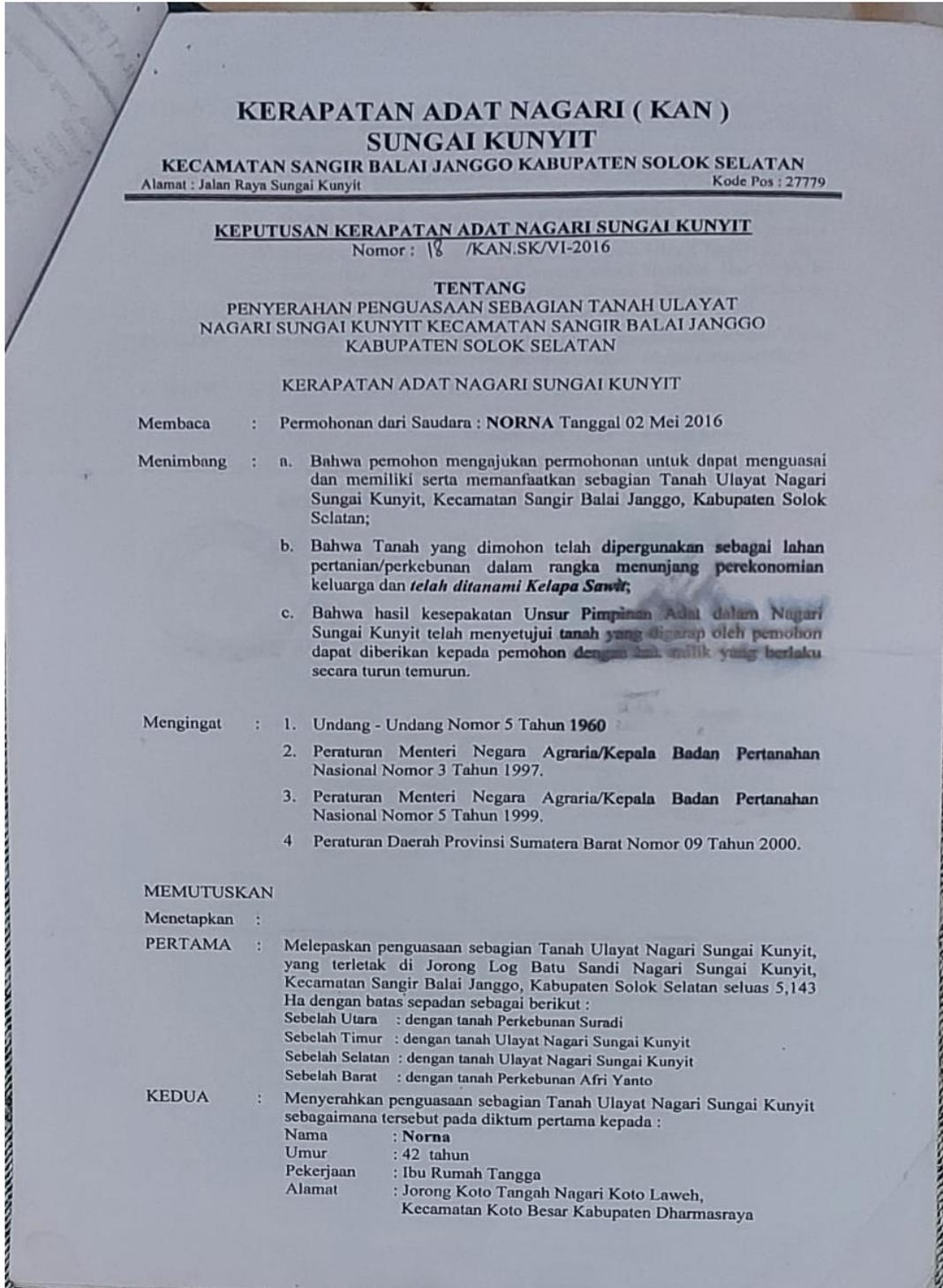
Besar harapan saya kiranya Bapak dapat mengabulkan permohonan saya ini, atas kemurahan hati Bapak saya ucapkan terima kasih.

Sungai Kuyit, Juni 2016

Hormat Saya,

  
NORNA

Surat Keputusan dari KAN



- KETIGA : Bahwa pelepasan penguasaan Hak Ulayat Nagari Sungai Kuyit tersebut dilakukan menurut ketentuan adat yang berlaku di Nagari Sungai Kuyit yaitu adat diisi limbago dituang.
- KEEMPAT : Penyerahan sebagian Tanah Ulayat Nagari Sungai Kuyit sebagaimana dimaksud dalam diktum pertama dan kedua, memberikan wewenang kepada **Norna** menerima penyerahan, untuk menggarap dan memanfaatkan tanah tersebut, serta mengambil hasil dari tanah tersebut, dengan ketentuan Penerima penguasaan Tanah Ulayat Nagari ini dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Bidang Pertanahan.
- KELIMA : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam Penetapan Keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya.
- KEENAM : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Desa : Sungai Kuyit  
pada tanggal : 12 Juni 2016

**KERAPATAN ADAT NAGARI SUNGAI KUYIT**

  
KETUA  
[ H. MAT MUSA DT. PANGULU RAJO ]

SEKRETARIS  
  
[ RUSLI DT. PANGKAYO BASA ]

## CURRICULUM VITAE

Nama : Lara Delanosa Almira  
Tempat/tanggal lahir : Rantau Panjang, 30 November 1999  
Jenis kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Alamat asal : Dharmasraya, Sumatra Barat  
Alamat sekarang : Jl. Kaliurang Km 12  
No. Hp : 082386825921  
E-mail : [Laradellanosa99@gmail.com](mailto:Laradellanosa99@gmail.com)

### **Riwayat Pendidikan formal:**

1. TK Ananda PT. SMP. Icasu Raya Grup (2004-2006)
2. SDN 06 Koto Besar, Dharmasraya (2006-2012)
3. PMT PROF DR. HAMKA (2012-2015)
4. MAN 2 Kota Padang (2015-2018)
5. Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang (2018-2022)
6. Universitas Islam Indonesia (2022-2024)

### **Riwayat Organisasi**

- Wakil Bendahara Marching Band MAN 2 Padang (2017-2018)
- Anggota PMII FSH UIN Walisongo Semarang (2018-2022)

- Wakil Sekretaris Ikatan Mahasiswa Minang UIN Walisongo (2019-2020)
- Sekretaris Ikatan Mahasiswa Minang UIN Walisongo (2020-2021)
- Sekretaris Ikatan Pascasarjana Yogyakarta (2023-2024)