

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaedah-kaedah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain¹.

Cita-cita Bangsa Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 alinea ke empat adalah melindungi segenap Bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum,

¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan 2, Sinar Grafika : Jakarta, 2012, hlm.5

mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Untuk mencapai cita-cita Bangsa Indonesia tersebut maka kemudian digariskan secara tegas dalam pasal 33 ayat (3) bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Untuk menunjang perkembangan Hukum Tanah Nasional dimana hukum adat merupakan sumber utamanya, dan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan diselenggarakanlah pendaftaran tanah. Ketentuan pendaftaran tanah ini awalnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Salah satu hal yang dapat menjamin kepastian hukum bidang pertanahan adalah dengan melakukan pendaftaran tanah ulayat. Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960 menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka status haknya akan beridentitas yang jelas.

Pendaftaran Tanah dikenal dengan *Recht Kadaster*, yang mempunyai tujuan hukum untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat

Ukur². Dasar dari segala perbuatan tersebut diatur diantaranya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian akan dijabarkan lebih rinci lagi dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susu, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membenanya, yang mana untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah ditangani oleh Badan Pertanahn Nasional, dan pada Kabupaten/Kota ada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2009, hlm. 112.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar .
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar.

Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang berkaitan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (obyeknya) yang sebenarnya.

Untuk mendapatkan kepastian hukum maka masyarakat disarankan agar mendaftarkan hak atas tanahnya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Telah disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengatakan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam masyarakat serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebagai bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat tanah. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar, baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Tanda bukti hak yang diakui oleh hukum Indonesia adalah tanda bukti berupa surat, yaitu sertipikat. Sertipikat inilah sebagai tanda bahwa suatu bidang tanah telah didaftarkan haknya. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah tersebut guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah apabila terjadi suatu sengketa tanah suatu saat nanti.

Demikian dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), yaitu dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sertipikat tanah.

Namun kenyataannya sekarang ini masih banyak ditemui kendala kendala dalam pendaftaran tanah, khususnya tanah ulayat kaum tersebut baik dari segi sistim pelaksanaannya, maupun dari segi biaya. Sehingga sampai sekarang masih banyak tanah ulayat kaum yang belum didaftarkan, meskipun hal ini telah dianjurkan pemerintah yang

akhirnya menimbulkan berbagai masalah sehingga membutuhkan penyelesaian lebih lanjut.

Dalam hal ini contoh kasusnya yaitu saat Mamak Kepala Waris (Ali Munir) ingin mendaftarkan tanah ulayat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Padang, namun saat ingin mendaftarkan tanah ulayat tersebut terdapat gugatan dari anggota kaum yang berhubungan langsung dengan tanah ulayat kepada Pengadilan Negeri Padang, yang mana tanah ulayat tersebut merupakan tanah turun temurun dari zaman Belanda hingga keturunan Nurayam sesuai dengan Ranji kaum tertanggal 1 Desember 2008, yang dibuat oleh Mamak Kepala Waris (MKW) Ali Munir tanggal 1 Desember 2008 yang diketahui oleh Penghulu Suku Tanjung Nan Sajinjing, Penghulu Daerah Aia Pacah Koto Tangah dan Ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN) Koto tangah, berdasarkan ranji tersebut, secara hukum tanah ulayat tersebut benar-benar milik dari suku Tanjung (anak cucu Almarhuma Nurayam). Oleh karena itu ranji tersebut sah digunakan sebagai salah satu alat bukti bahwa Ali Munir Mamak Kepala Waris tersebut benar-benar keturunan langsung dari Almarhuma Nurayam, dan menyatakan bahwa sebidang tanah milik adat tersebut diperoleh secara turun temurun yang terletak di Tabek Batu Aia pacah Kelurahan Air Pacah Kecamatan Koto Tangah benar merupakan hak milik suku Tanjung. Tetapi saat Ali Munir akan mendaftarkan tanah tersebut, ada anggota kaum yaitu Baidar mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri kelas 1A Padang, dan setelah itu Pengadilan Negeri kelas 1A Padang mengadakan persidangan tentang gugatan tersebut, dan akhirnya pengadilan memutuskan bahwa gugatan dari Baidar tersebut ditolak oleh pengadilan. Dengan demikian, kaum Ali Munir tetap sah sebagai pemilik tanah ulayat tersebut.

Setelah kasus ini diselesaikan di pengadilan negeri kelas 1A Padang, yang mana dimenangkan oleh Mamak Kepala Waris beserta kaumnya maka tanah tersebut harus didaftarkan oleh Mamak Kepala Waris untuk mendapatkan kepastian hukum

terhadap tanah tersebut sebelum Mamak Kepala Waris akan menjual tanah ulayat tersebut kepada pihak ketiga. Oleh karena itu langkah yang harus dilakukan oleh Mamak Kepala Waris yaitu pembuatan alas hak terlebih dahulu setelah itu baru dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Padang, yang mana tentu saja statusnya akan berubah dari tanah ulayat kaum menjadi tanah milik perseorangan.

Berdasarkan uraian diatas, akhirnya penulis tertarik melakukan penelitian mengenai pendaftaran tanah ulayat kaum dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH ULAYAT KAUM UNTUK KEPASTIAN HAK ATAS TANAH DI KOTA PADANG”**.

B. Rumusan Masalah

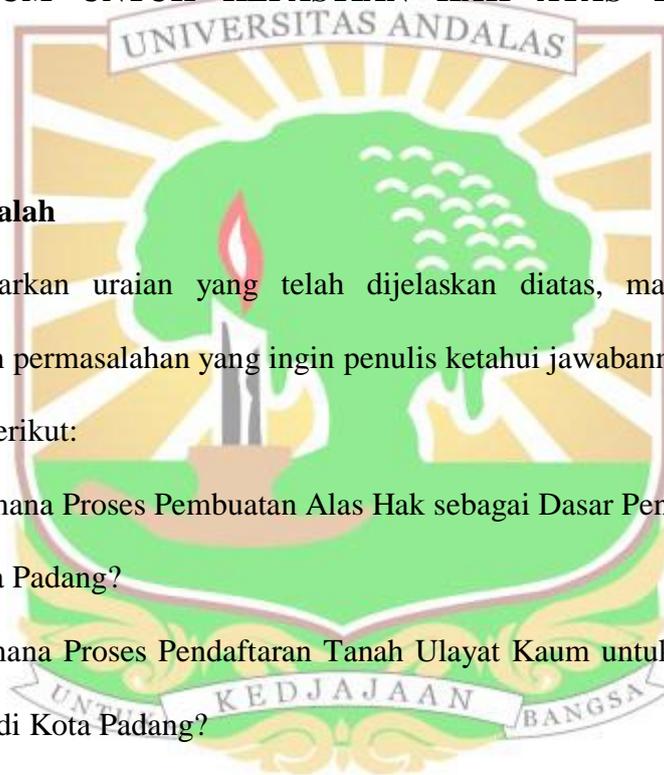
Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka penulis mencoba mengemukakan permasalahan yang ingin penulis ketahui jawabannya melalui penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses Pembuatan Alas Hak sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Kaum di Kota Padang?
2. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum untuk Kepastian Hak Atas Tanah di Kota Padang?
3. Bagaimana Proses Penggantian Nama di Sertipikat Tanah Kaum dalam Hal Pemegang Haknya Meninggal Dunia?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini, dapat penulis kemukakan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Proses Pembuatan Alas Hak sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Kaum di Kota Padang.

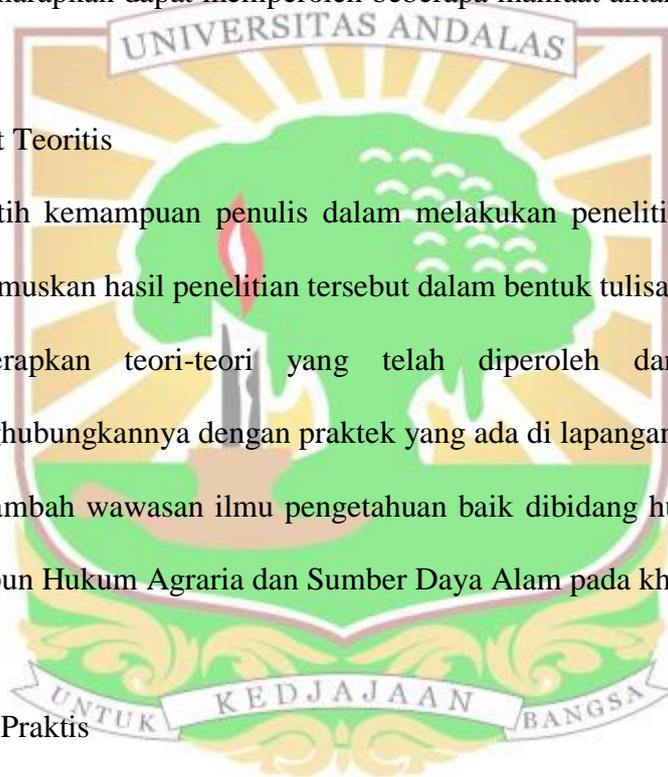


2. Untuk mengetahui Proses Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum untuk Kepastian Hak Atas Tanah di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui Proses Penggantian Nama di Sertipikat Tanah Kaum dalam Hal Pemegang Haknya Meninggal Dunia.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini selain memiliki tujuan sebagaimana yang telah penulis uraikan sebelumnya, diharapkan dapat memperoleh beberapa manfaat antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian tersebut dalam bentuk tulisan.
 - b. Menerapkan teori-teori yang telah diperoleh dari perkuliahan dan menghubungkannya dengan praktek yang ada di lapangan.
 - c. Menambah wawasan ilmu pengetahuan baik dibidang hukum pada umumnya maupun Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam pada khususnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Secara praktis penulis mengharapkan agar hasil penelitian ini dapat menjadi sumber informasi bagi mahasiswa dan dosen dalam memperkaya perkembangan ilmu hukum agraria khususnya dalam hal kajian yang ditulis oleh penulis yakni mengenai pendaftaran tanah ulayat kaum untuk kepastian hak atas tanah di Kota Padang.



- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi masyarakat, untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah ulayat kaum untuk kepastian hak atas tanah di Kota Padang.

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat³.

Untuk itu, metode yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan dan sejalan dengan objek yang diteliti. Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Padang, PT Ilham Trisandi, dan Kantor Notaris Kota Padang. Untuk memperoleh data yang maksimal dalam penelitian dan penulisan ini sehingga tercapai tujuan yang diharapkan, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang diterapkan berupa Yuridis Sosiologis yakni pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan fakta yang ada dilapangan sehubungan dengan permasalahan yang ditemui dalam penelitian.⁴

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek

³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta, 2010, hlm. 19.

⁴ Soejono, Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 56.

penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian.⁵

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian pustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.⁶ Studi kepustakaan dilakukan di beberapa tempat, yaitu Pustaka Pusat Universitas Andalas, Pustaka Fakultas Hukum Universitas Andalas, maupun sumber dan bahan bacaan lainnya.

2. Penelitian Lapangan (*field research*)

Penelitian Lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara secara langsung kepada Petugas Kantor Pertanahan Kota Padang, Pimpinan PT Ilham Trisandi, dan kantor Notaris/PPAT Kota Padang. Untuk melakukan penelitian lapangan, penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan kota Padang, Kantor PT Ilham Trisandi, dan kantor Notaris/PPAT Kota Padang.

b. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer merupakan suatu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara yakni dengan menggunakan wawancara semi terstruktur (membuat daftar pertanyaan, tetapi tidak menutup kemungkinan

⁵ Zainuddin Ali, *Opcit*, hlm. 106.

⁶ *Ibid*, hlm. 107

akan berkembang dengan munculnya pertanyaan baru) terhadap Pihak yang terkait. Oleh karena itu penulis memilih beberapa orang (responden), yaitu:

- a. Kantor Badan Pertanahan Kota Padang
- b. Pimpinan PT. Ilham Trisandi
- c. Kantor Notaris/PPAT Kota Padang

2. Data Sekunder

Data sekunder digolongkan menjadi bahan hukum yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, dalam artian bahan hukum yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan, yang terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia



Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan.

7. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya.
8. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-Undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya⁷.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya⁸.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah :

a. Wawancara

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan dalam penulisan adalah Wawancara. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dari responden yang erat kaitannya

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers : Jakarta, 2013, hlm. 114.

⁸ *Ibid*, hlm. 114.

dengan masalah yang diteliti oleh penulis di lapangan⁹. Dalam wawancara ini, penulis mengadakan tanya jawab dengan Petugas Kantor Pertanahan Kota Padang, Pimpinan PT Ilham Trisandi, serta Kantor Notrais/PPAT Kota Padang mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

b. Studi Dokumen

Dalam hal ini penulis memperoleh data dengan mempelajari dokumen dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Data yang telah terkumpul akan diolah dengan melakukan klasifikasi sesuai kategori masing-masing sehingga dapat disajikan secara sistematis. Dalam penelitian ini teknik dari analisis data yang digunakan adalah teknik kualitatif. Dimana data yang telah dikumpulkan secara lengkap, dicek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu di proses melalui langkah-langkah umum, yaitu :

a. Transkrip data

Yaitu proses memindahkan data dari alat perekam menjadi bentuk tertulis. Data yang didapat melalui wawancara dalam bentuk rekaman akan dipindahkan menjadi bentuk tulisan¹⁰.

b. *Editing*

Data yang diperoleh akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang di peroleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung proses pemecahan masalah yang pada dasarnya sudah

⁹ Soerjono Seokanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press:Jakarta, 2012, hlm. 196.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 52

dirumuskan¹¹. Data yang diperoleh diolah dalam proses *editing*. kegiatan *editing* ini dilakukan untuk meneliti kembali dan mengoreksi atau melakukan pengecekan terhadap hasil penelitian yang peneliti lakukan, sehingga tersusun secara sistematis dan di dapat suatu kesimpulan.

2. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. analisis kualitatif, yaitu dimana hasil penelitian baik itu data primer maupun data sekunder akan dipelajari kemudian dijabarkan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis.¹²



¹¹ *Ibid*, hlm. 64

¹² Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 107.