

**PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK  
PEMBANGUNAN PASAR DI KOTA PAYAKUMBUH**

**TESIS**

Diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan  
pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum

Universitas Andalas



*Oleh:*

**GEMA PUTRI, S.Pt., S.H**

**BP. 1620123076**

**Pembimbing I**

**Dr. Kurnia Warman, S.H, M.Hum**

**Pembimbing II**

**Hj. Dian Amelia, S.H, M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS PADANG**

**2018**

## PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK PEMBANGUNAN PASAR DI KOTA PAYAKUMBUH

(Gema Putri, Bp. 1620123076, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana,  
Fakultas Hukum Universitas Andalas, 156 Hlm, 2018)

### ABSTRAK

Dalam setiap pembangunan bangunan termasuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum, seperti pasar, diperlukan tanah untuk itu. Diantara tanah yang digunakan adalah berstatus tanah ulayat. Di era kolonial melalui Domein Verklaring, banyak tanah ulayat itu dirampas menjadi tanah milik negara ataupun melalui sewa tanah. Pada era otonomi daerah yang berbasis pedesaan, tanah ulayat digolongkan sebagai aset desa dan ini memicu masyarakat adat termasuk masyarakat adat Nagari Koto Nan IV dengan Nagari Koto Nan Gadang untuk menuntut pengembalian hak ulayat mereka.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana cara pengadaan dan pemanfaatan tanah ulayat untuk pembangunan pasar di Kota Payakumbuh? Bagaimana pola hubungan hukum dalam pemanfaatan tanah ulayat untuk pembangunan pasar di Kota Payakumbuh? Dan Bagaimana peranan notaris dan PPAT dalam pemanfaatan tanah ulayat untuk pembangunan pasar sebagai kepentingan umum tersebut?

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Data sekunder dan primer yang diperoleh, kemudian diolah secara editing dan koding, untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Terkait Pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa pasar rakyat Kota Payakumbuh tidak dilakukan melalui pencabutan/pelepasan hak dan tanpa melakukan musyawarah secara kelembagaan dengan penguasa tanah ulayat, karena status tanah dianggap bagian dari warisan kolonial. Status tanah ulayat nagari pada area pasar baru diakui secara formal setelah keluar SK gubernur Sumatera Barat tahun 1984. Kemudian menyusul beberapa aturan yang dikeluarkan badan legislasi daerah terkait pemanfaatan tanah ulayat. Hubungan hukum antara pedagang dan pemerintah daerah pada awalnya terjadi perjanjian jual beli ruko tanpa dijelaskan status tanahnya, namun setelah tuntutan pengembalian hak ulayat semakin kuat, hubungan itu beralih menjadi perjanjian sewa yang distandarisasi secara sepihak oleh pemerintah kota. Hubungan hukum antara pemerintah dengan penguasa tanah ulayat, diakui sebagai hubungan kemitraan, namun tidak ada perjanjian yang jelas antara kedua belah pihak mengenai pola kemitraan itu melainkan pemerintah daerah seakan berbagi lahan dengan hanya memberikan 4 petak ruko kepada 2 nagari. Demikian itu masih belum memenuhi kehendak masyarakat adat ataupun kehendak Keputusan Gubernur Sumatera Barat No. 82/GSB/1984 yang mengharuskan pembagian hasil kemitraan itu sejumlah 30% untuk penguasa tanah ulayat. Hubungan hukum yang masih ambigu antara ketiga pihak (pedagang pasar, pemerintah daerah kota dan penguasa tanah ulayat) masih menyisakan konflik yang tidak kunjung selesai. Tidak terdapat peran notaris terkait langsung dalam pemanfaatan tanah ulayat ini, kecuali dalam pembuatan akta jual beli tanah antara sebagian kecil pedagang pasar dengan penguasa tanah ulayat, pembuatan akta cession dan akta kuasa bagi Tim 9 dalam memperjuangkan hak ulayat.

Kata Kunci: tanah ulayat, pemanfaatan

## ABSTRACT

In every construction of buildings including development activities for the public interest, such as markets, land is needed. Among the lands that used were ulayat land, in colonial times through Domein Verklaring, many customary lands were seized into state land or land leasing. After Indonesia has been independence, such lands were generally classified as former erpacht lands converted into state lands. In the era of autonomy rural based, ulayat land is classified as a village asset and this triggers indigenous peoples including indigenous people of Nagari Koto Nan IV and Nagari Koto Nan Gadang, they demand the restoration of their communal rights. Problems in this research are; how to procure and utilize communal land for market development in Payakumbuh? What is the pattern of legal relationship in communal land utilization for market development in Payakumbuh City? And what are the role of notary and PPAT in the utilization of communal land for market development as the public interest? The method used in this study is a combined of normative legal method with empirical juridical. Secondary and primary data are obtained by editing and coding, than analyzed qualitatively. In relation to regulate the customary land that use for development of public interest, such as markets, the Government of West Sumatra Provincial has no special regulation about that issue. Except for general customary land arrangements regulated in Local Regulation Number 6 of 2008 about Ulayat Land and its Utilization, and Provincial Governor Regulation of West Sumatra Number 21 of 2012 about Ulayat Land and its utilization, on the other hand for the development of Payakumbuh market, local legislation of Payakumbuh issued the Regional Regulation Number 13 of 2016 about Traditional Market Management. The pattern of legal relationships taken in the utilization of ulayat land of Nagari Koto Nan IV and Koto Nan Gadang for the construction of the market, in the former of Dutch colonial relics whose status is doubtably classified opstals right or not, was immediately taken over by the local government as a colonial legacy for subsequent renovation. In the year 1984, this kind of colonial land was only recognized as the second ulayat lands of the nagari above. Between traders and local governments, there is leasing relationship and on the other side just leasing agreement and on the other hand merely administrative relationships because the merchant already owns or simply the recognition of property rights to the land. The legal relationship between the government and the ruler of ulayat land is recognized as a partnership, but there is still unclear about what kind of agreement between the two parties regarding the partnership pattern, but the local government gives only two shophouses to each respective stalls. it still does not fulfill the will of indigenous peoples or the will of the Governor decision Number 82/GSB/1984 which requires the division of the partnership of 30% for the ruler of ulayat land. There are still ambiguous legal relationships between the three parties (market traders, municipal government and the ruler of ulayat lands) it still leaves conflicts that does not finish.

Keywords : ulayat land, utilization, public interest.