

TESIS

**PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK USAHA
PROPERTI DENGAN SISTEM BANGUN BAGI MELALUI
NOTARIS DI KOTA PADANG**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan



DODI FEBRIZAL
15.20123.053

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2019**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

JUDUL TESIS : PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK
USAHA PROPERTI DENGAN SISTEM BANGUN
BAGI MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG

NAMA : DODI FEBRIZAL

NIM : 1520123053

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Tesis ini diuji dan dipertahankan di dalam Sidang Ujian Akhir Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan **Lulus** pada tanggal **25 Mei 2019**

Mengetahui,
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Kurnia Warman, SH.,M.Hum.
NIP.197106301998021002

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas



Dr. Busyra Azheri, SH, MH
NIP. 195911221986031002



Dr. A. Ifzal Rias, SH., MH.
NIP.196308181989011001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Azmi Fendri, S.H, M.Kn.
NIP. 197505102005011003

SEKAPUR SIRIH

*Allah yang meninggikan
Orang-orang yang beriman dan
Orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan
Beberapa derajat
(Al Qur'an Surat Al Mujadalah Ayat 11)*




*Teimalah karya ini
Sebagai salah satu wujud baktiku
Kepada Papa dan Mama tercinta*

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis berjudul **“PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK USAHA PROPERTI DENGAN SISTEM BANGUN BAGI MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG”** adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan jiplakan dari hasil karya orang lain kecuali kutipan yang sumbernya dicantumkan. Terhadap tesis ini, tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Andalas dengan sarana apa pun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Padang, 5 Mei 2019



DODI FEBRIZAL
NIM. 15.20123.053



PEMANFAATAN TANAH ULAYAT UNTUK USAHA PROPERTI DENGAN SISTEM BANGUN BAGI MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG

(Dodi Febrizal, 1520123053, Program Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2019, 162 Halaman)

ABSTRAK

Kota Padang adalah suatu daerah di Indonesia yang keberadaan tanah ulayat masih sangat hidup ditengah-tengah masyarakatnya. Namun perkembangan ekonomi dunia terakhir ini, terutama dibidang bisnis properti menunjukkan peningkatan yang sangat signifikan, sehingga menuntut ketersediaan lahan. Ada 2 (dua) potensi situasi dari hal itu, pertama semakin habis dan mudarnya eksistensi ulayat adat, atau yang kedua akan terjadi perlambatan jalannya bisnis karena adanya hambatan disebabkan keberadaan ulayat adat tersebut dengan segala permasalahannya. Apa pun yang terjadi antara 2 (dua) kondisi ini, tentu bukan suatu yang ideal. Maka, penggunaan sistem kerja sama bagi hasil antara Developer dengan pemilik ulayat adat adalah salah satu solusi. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah Bagaimana pemanfaatan tanah ulayat untuk usaha pembangunan Rumah Tinggal dengan sistem bangun bagi yang dilakukan melalui Notaris di Kota Padang?, Kemudian bagaimana pula bila objeknya adalah Rumah Toko (Ruko)?, lalu Bagaimana pula proses pendaftaran tanah hasil bangun bagi tersebut?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, tetapi dalam prakteknya menggunakan tambahan penelitian lapangan untuk menemukan kenyataan yang terjadi. Hasil pembahasan dari permasalahan yang timbul dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan perjanjian bangun bagi perumahan menunjukkan bahwa setelah bangun bagi, maka akan terjadi peristiwa *ganggam bauntuak* yang membuat ulayat menjadi semakin menghilang esensi sekaligus eksistensinya. Pelaksanaan perjanjian bangun bagi ruko menunjukkan bahwa setelah bangun bagi, maka lebih cenderung untuk dapat dipertahankan dan dilestarikan. Kemudian untuk memberikan jaminan kepastian dalam hal kerja sama antara kedua pihak, maka menggunakan perjanjian di hadapan Notaris sebagai pihak yang berperan dalam pembuatan akta autentik amatlah penting, karena sekaligus dapat memberikan masukan dan nasehat hukum bagi para pihak yang terlibat demi terjaganya kedua kepentingan yang saling berimpitan di atas tadi. Di Kota Padang proses teknis pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan dengan memenuhi syarat dan ketentuan yang telah di atur dalam Surat Edaran Kakanwil BPN Provinsi SUMBAR No. 500/ 88/ BPN-2007 Tanggal 8 Februari 2007. Namun baik, Pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru didaftar pertama kali atau konversi, maupun pemeliharaan data yang dilakukan berupa peralihan, penggabungan maupun pemecahan, secara konsep tidak terdapat perbedaan mencolok ketika dikaitkan dengan sistem kerja sama bagi hasil, semuanya diproses sesuai dengan ketentuan standar.

Kata Kunci: Pemanfaatan, Tanah Ulayat, Properti, Bangun bagi.

UTILIZATION OF ULAYAT LAND FOR PROPERTY BUSINESS WITH BUILDING AND DIVIDE SYSTEM THROUGH NOTARY IN PADANG CITY

(Dodi Febrizal, 1520123053, Notary Masters Program, Faculty of Law, Andalas University, 2019, 189 Pages)

ABSTRACT

The city of Padang is an area in Indonesia where the existence of ulayat land and still in the midst of its peoples. However, the latest developments in the world economy, especially in the property business, have shown a very significant increase, thus demanding the availability of land. There are 2 (two) potential situations from that, firstly the exhausted and waning of the existence of ulayat adat, or the secondly there will be a slowdown in the course of business because of the obstacles caused by the existence of ulayat land with all its problems. Whatever happens between these 2 (two) conditions, is certainly not an ideal thing. So, the use of a system of cooperation Build and Divide between Developers and traditional customary owners is one of the solution. The problems discussed in this thesis are How is the utilizations of Ulayat land for a Residential building business with a build and divide system through a Notary in the City of Padang? Then what if the object is a Shophouse for that? And than how the process of land registration for that?. This study uses a normative juridical research method, but in practice uses additional Field research to find out the facts that occur. The results of the discussion of the problems that arise from this thesis indicate that the implementation of the building agreement for Residenstial bulding shows that after divided, there will be a *ganggam bauntuak* process which makes the ulayat become increasingly disappeared as well as its existence. The implementation of the building agreement for shop houses shows that after divided, it is more likely to be maintained and preserved. Then to provide assurance in terms of cooperation between the two parties, then using an agreement in the presence of a Notary as the party that plays a role in making authentic certificates is very important, because it can provide input and legal advice for the parties involved for the sake of maintaining two mutual interests. In Padang City, technically the process of implementing land registration was carried out by fulfilling the terms and conditions set out in the Circular Letter of the Provincial BPN Regional Office No. SUMBAR. 500/88 / BPN-2007 February 8, 2007. However, the implementation of registration of land rights, both for the first time registered or for conversion, as well as data maintenance carried out in the form of transitions, mergers and split, conceptually there is no significant difference when associated with a build and Divide system, everything is processed in accordance with standard provisions.

Keywords: Utilization, Ulayat Land, Property, Build and Divide.