

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN

HAKIM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

TESIS

*Diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan
pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Andalas*



Diajukan Oleh

DESY PUTRI UTAMI

NIM : 2120122019

PEMBIMBING

Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H

Dr. Hengki Andora S.H.LLM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2025

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

Desy Putri Utami, 2120122019, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Andalas.

ABSTRAK

Peralihan hak milik atas tanah yang dalam sengketa telah melanggar PP Pendaftaran Tanah Pasal 39 Ayat (1) huruf f menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta, jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis. Dan Pasal 45 Ayat (1) huruf e juga menyebutkan bahwa Kepala kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran, peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yaitu tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, pertama Bagaimana proses pendaftaran tanah ulayat kaum berdasarkan putusan hakim di kantor Pertanahan Kota Padang dan kedua Bagaimana eksistensi tanah ulayat kaum tersebut setelah didaftarkan di kantor Pertanahan kota Padang. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, dengan menelaah data hukum normatif dan fakta lapangan terkait kasus tanah pusaka tinggi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Proses pendaftaran tanah ulayat kaum di Kota Padang yang didasarkan pada putusan pengadilan dilakukan melalui tahapan administratif yang ketat. Pemohon harus memenuhi sejumlah persyaratan, seperti salinan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, surat keterangan dari Kerapatan Adat Nagari (KAN) yang menyatakan tanah tersebut merupakan tanah ulayat kaum, silsilah atau surat waris kaum, serta dokumen teknis dan administratif lainnya. Setelah semua dokumen lengkap, BPN akan melakukan verifikasi, pengumuman data fisik dan yuridis selama 14 hari, pemeriksaan lapangan, hingga akhirnya menerbitkan keputusan pendaftaran dan sertifikat hak atas tanah. Namun demikian, eksistensi tanah ulayat kaum pasca-pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Padang masih menghadapi tantangan. Meskipun secara hukum adat status tanah sebagai pusaka tinggi tetap melekat dan tidak dapat dialihkan menjadi milik perorangan, praktik administrasi pertanahan menunjukkan lemahnya perlindungan terhadap status tersebut. Hal ini tercermin dari penerbitan sertifikat hak milik di atas objek tanah ulayat yang sedang disengketakan, yang menunjukkan adanya pengabaian terhadap hak kolektif kaum dan potensi hilangnya eksistensi tanah ulayat dalam sistem hukum formal negara

Kata Kunci: Tanah ulayat, kepastian hukum, sertifikat, hak milik.

TRANSFER OF LAND OWNERSHIP RIGHTS BASED ON COURT DECISIONS AT THE LAND OFFICE OF PADANG CITY

Desy Putri Utami, 2120122019, Master of Notarial Law, Faculty of Law, Andalas University.

Abstract

The transfer of land ownership rights that are under dispute violates the Government Regulation on Land Registration Article 39 Paragraph (1) letter f, which states that the Land Deed Official (PPAT) must refuse to make a deed if the object of the legal action is under dispute regarding its physical or legal data. Similarly, Article 45 Paragraph (1) letter e stipulates that the Head of the Land Office must refuse to register the transfer or encumbrance of rights if one of the requirements is not met, namely if the land in question is the object of a court dispute. The research problems in this study are, First, how is the process of registering communal land (tanah ulayat kaum) based on a court decision carried out at the Land Office of Padang City and how is the existence of that communal land maintained after being registered at the Land Office of Padang City. The research method used is an empirical juridical approach, by examining both normative legal data and field facts related to the high inheritance land (pusaka tinggi) case. The research findings show that the process of registering communal land in Padang City based on a court decision follows strict administrative procedures. The applicant must meet a number of requirements, such as a copy of a final and binding court decision, a certificate from the Nagari Customary Council (KAN) stating that the land is communal land, the clan's genealogy or inheritance statement, as well as technical and administrative documents. Once all documents are complete, the Land Office (BPN) will carry out verification, a 14-day public announcement of physical and legal data, field inspection, and eventually issue a land registration decision and land ownership certificate. However, the existence of communal land after registration at the Padang City Land Office still faces challenges. Although under customary law the status of the land as pusaka tinggi remains attached and cannot be transferred into individual ownership, administrative land practices show weak protection of such status. This is evident in the issuance of ownership certificates over communal land objects that are still under dispute, reflecting a neglect of the collective rights of the clan and a potential loss of the communal land's existence within the state's formal legal system.

Keywords: communal land, legal certainty, certificate, ownership rights.