



**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DAN PROSES BALIK NAMA
YANG BERASAL DARI TANAH PUSAKA TINGGI MILIK KAUM**

**(STUDI PUTUSAN PERKARA PERDATA
NOMOR:155/PDT.G/2023/PN.PDG
PADA PENGADILAN NEGERI PADANG)**

TESIS

*Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Hukum*

Oleh :

DINI PUSPITA SARI, S.H.

2320113032

Pembimbing :

Dr. Yuslim, S.H., M.H

Dr. Hengki Andora, S.H., LLM

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2026

ABSTRAK

PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DAN BALIK NAMA YANG BERASAL DARI TANAH PUSAKA TINGGI MILIK KAUM (STUDI PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR:155/PDT.G/2023/PN.PDG PADA PENGADILAN NEGERI PADANG)

Penelitian ini mengkaji sengketa peralihan tanah pusaka tinggi kaum Andah yang berujung pada terbit dan beralihnya Sertipikat Hak Milik melalui serangkaian transaksi jual beli, sebagaimana tercermin dalam Putusan Perdata Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG. Tanah yang menjadi objek sengketa pada dasarnya merupakan pusaka tinggi yang telah terikat dalam hubungan pagang gadai sejak tahun 1945, sehingga secara adat tidak dapat dialihkan tanpa penyelesaian hubungan gadai dan persetujuan kaum melalui mamak kepala waris. Meski demikian, tanah tersebut kemudian diperdagangkan oleh individu yang tidak memiliki kapasitas adat, dan akhirnya ditetapkan sebagai Hak Milik atas nama pihak luar melalui proses pendaftaran tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tiga isu utama: pertama, proses terjadinya transaksi jual beli terhadap tanah ulayat yang masih berstatus pusaka tinggi; kedua, mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut; dan ketiga, proses balik nama sertipikat dari pemegang hak sebelumnya kepada pemegang hak yang terakhir. Ketiga isu tersebut dianalisis dengan menggunakan tiga kerangka teori, yaitu teori pertanggungjawaban, teori kepastian hukum, dan teori keadilan sebagai pisau analisis normatif terhadap fakta hukum dalam putusan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi kasus terhadap Putusan Nomor 155/Pdt.G/2023/PN.PDG sebagai bahan hukum sekunder, serta ditunjang Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya sebagai landasan normatif. Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur akademik dan doktrin hukum adat Minangkabau. Data dianalisis secara kualitatif melalui penalaran hukum untuk menghubungkan norma dengan fakta dalam perkara. Hasil analisis menunjukkan bahwa terjadinya jual beli atas tanah sengketa berawal dari perbuatan individu yang tidak memiliki kewenangan adat untuk bertindak atas nama kaum, sehingga menimbulkan tanggung jawab hukum berlapis bagi pihak-pihak yang kemudian memperoleh tanah tersebut. Proses penerbitan sertipikat tidak mencerminkan kepastian hukum substantif karena negara hanya memproses peralihan berdasarkan persyaratan formal tanpa melakukan verifikasi status adat tanah dan keberadaan hak gadai yang masih berjalan. Sementara itu, proses balik nama sertipikat di antara para pemegang hak selanjutnya, walaupun sah secara administratif, memperkuat ketidakadilan terhadap kaum pemilik tanah dan memindahkan cacat hukum dari satu pihak kepada pihak lainnya. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa rangkaian peralihan hak dalam perkara a quo tidak mencerminkan asas pertanggungjawaban, kepastian hukum, maupun keadilan. Negara, melalui lembaga pertanahan, tidak boleh hanya bertumpu pada prosedur administratif, tetapi wajib memastikan kesesuaian antara hak yang didaftarkan dengan realitas hukum adat yang hidup dalam masyarakat. Penelitian ini merekomendasikan harmonisasi antara hukum pertanahan nasional dan sistem hukum adat melalui integrasi verifikasi substantif sebelum penerbitan sertipikat, serta pengaturan perlindungan yang nyata bagi tanah pusaka tinggi dalam praktik pendaftaran tanah.

Kata Kunci: pusaka tinggi, sertipikat hak milik, pertanggungjawaban, kepastian hukum, keadilan, penelitian normatif.

ABSTRACT

ISSUANCE OF FREEHOLD CERTIFICATES AND TITLE TRANSFERS PROCESS ORIGINATING FROM COMMUNAL ANCESTRAL LAND (A CASE STUDY OF CIVIL JUDGEMENT NUMBER 155/PDT.G/2023/PN.PDG AT THE PADANG DISTRICT COURT)

This research examines the dispute over the transfer of *Pusaka Tinggi* (communal ancestral land) belonging to the Andah clan, which resulted in the issuance and subsequent transfer of Freehold Certificates (*Sertipikat Hak Milik*) through a series of sale and purchase transactions, as reflected in Civil Judgment Number 155/Pdt.G/2023/PN.PDG. The land in question is essentially ancestral property that has been bound in a pledge relationship (*pagang gadai*) since 1945; thus, under customary law, it cannot be alienated without resolving the pledge and obtaining clan consent through the *Mamak Kepala Waris* (head of the heirs). Nevertheless, the land was traded by individuals lacking customary capacity and was eventually registered as Freehold under the names of external parties. This research aims to analyze three primary issues: first, the process of sale and purchase transactions regarding *Ulayat* land still classified as *Pusaka Tinggi*; second, the mechanism for issuing Freehold Certificates over said land; and third, the process of title transfer from the previous holder to the final holder. These issues are analyzed using three theoretical frameworks—Liability Theory, Legal Certainty Theory, and Justice Theory—as normative analytical tools for the legal facts within the judgment. The research method employed is normative legal research with a case study approach toward Judgment Number 155/Pdt.G/2023/PN.PDG as the primary legal material, supported by the Basic Agrarian Law (UUPA) and its implementing regulations as the normative basis. This study also utilizes secondary legal materials in the form of academic literature and Minangkabau customary law doctrines. Data are analyzed qualitatively through legal reasoning to connect norms with the facts of the case. The results indicate that the sale and purchase of the disputed land originated from the actions of individuals lacking customary authority to act on behalf of the clan, thereby creating layered legal liability for the parties who subsequently acquired the land. The certificate issuance process did not reflect substantive legal certainty, as the state only processed the transfer based on formal requirements without verifying the customary status of the land or the existence of an ongoing pledge. Meanwhile, the title transfer process among subsequent holders, though administratively valid, reinforced the injustice against the land-owning clan and transferred legal defects from one party to another. This research concludes that the series of rights transfers in the *a quo* case does not reflect the principles of liability, legal certainty, or justice. The state, through land institutions, must not rely solely on administrative procedures but is obligated to ensure consistency between the registered rights and the living customary legal realities within society. This research recommends a harmonization between national land law and the customary law system through the integration of substantive verification prior to certificate issuance, as well as the implementation of concrete protective regulations for *Pusaka Tinggi* land in land registration practices.

Keywords: *pusaka tinggi*, freehold certificate, liability, legal certainty, justice, normative research