

**PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN JUAL BELI TANAH
ULAYAT KAUM DI KABUPATEN SOLOK**

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Strata2
Program Studi Magister Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2020**

PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN JUAL BELI TANAH ULAYAT KAUM DI KABUPATEN SOLOK

(ASTINARTI, 1820123072, Fakultas Hukum Unand, 2018)

Pembimbing: Prof.Dr.Kurnia Warman, SH.,M.Hum dan Dr.A.Irzal Rias, SH.,MH

ABSTRAK

Hukum agraria nasional mengakui adanya hak ulayat pada masyarakat hukum adat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Namun bagi masyarakat hukum adat di Kabupaten Solok masih banyak tanah ulayat mereka yang belum didaftarkan/disertipikatkan tetapi sudah ada tanah ulayat mereka yang diperjualbelikan. Permasalahan yang diteliti dalam tesis ini adalah 1) Bagaimana proses terjadi jual beli tanah ulayat kaum sebagai dasar pendaftaran tanah di Kabupaten Solok? 2) Bagaimana peranan ninik mamak dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok? 3) Bagaimana peranan notaris/PPAT dalam jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok? 4) Bagaimana proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli tanah ulayat kaum di Kabupaten Solok? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Sumber data dalam penelitian ini adalah library research dan field research. Data dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen. Data yang diperoleh diolah melalui editing dan koding, kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Selanjutnya data disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, *pertama* setelah adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bagi masyarakat yang ingin menjual tanah ulayat kaum yang sebelumnya sudah dibagi-bagi di kaumnya tidak serta merta sertipikat atas tanah ulayat yang dijual tersebut langsung atas nama pembeli tetapi pihak penjual harus mengajukan permohonan pendaftaran/pesertipikatan tanah ulayat tersebut terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat dengan melampirkan fotocopy identitas, serta bukti pemilikan tanah/ alas hak milik adat/bekas milik adat yaitu berupa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat pernyataan persetujuan kaum, surat keterangan tanah bekas milik adat dari pemerintahan nagari setempat, serta melampirkan ranji untuk tanah ulayat kaum yang dibuat oleh mamak kepala waris, diketahui dan ditandatangani oleh penghulu suku dan Ketua Kerapatan Adat Nagari setempat. *Kedua*, untuk pendaftaran tanah ulayat kaum pertama kali atasnama anggota kaum sebagai pihak penjual tidak terlepas dari sepengetahuan ninik mamak IV jinih karena peran ninik mamak sangat penting dalam mengambil keputusan terhadap perbuatan yang dilakukan terhadap tanah ulayat dalam masyarakat hukum adat di Kabupaten Solok, apabila ninik mamak tidak menyetujui tanah ulayat kaum tersebut didaftarkan/disertipikatkan maka kegiatan pendaftaran tanah ulayat kaum tidak dapat dilakukan. *Ketiga*, setelah sertipikat tanah ulayat kaum tersebut terbit atas nama pihak penjual, maka pihak penjual dan pihak pembeli menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan akta jual beli yang disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebagai transaksi jual beli tanah ulayat tersebut dengan melampirkan sertipikat asli, identitas para pihak, sertipikat asli, fotocopy SPPT PBB tahun berjalan, bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan bukti pembayaran PPH. *Keempat*, setelah selesai akta jual beli oleh PPAT paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta jual beli ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat serta dokumen yang bersangkutan ke kantor pertanahan untuk peralihan hak atas tanah atau dibaliknamakan sertipikatnya atas nama pembeli.

Kata kunci: *jual beli, tanah ulayat, dan pendaftaran peralihan hak.*

LAND REGISTRATION BASED ON COMMUNAL LAND TRADING IN SOLOK DISTRICT

(ASTINARTI, 1820123072, Law Faculty of Andalas University, 2018) Supervisor:
Prof.Dr.Kurnia Warman, SH.,M.Hum and Dr.A.Irzal Rias, SH.,MH

ABSTRACT

National agrarian law acknowledges traditional communal rights on ulayat land mentioned in the article 5 of agrarian law (UUPA). As legal certainty, government must conduct land registration based on Act no 5 Year 1960 regarding agrarian affair. Unfortunately, most of individuals have not registered yet their ulayat land even for buying and selling.

The cases studied in this research are

- 1) The correct way of selling & buying process before doing ulayat land registration in Solok district
- 2) The role of village elders (ninik mamak) in the process of selling and buying ulayat land in Solok district
- 3) The role of public notary/ land deed official (PPAT) in the process of selling and buying ulayat land in Solok district
- 4) The process of ulayat land registration in Solok district

This research uses qualitative method which is juridical and empirical approach. Library and field research through interview and document study are sources of primary and secondary data. Data collected is processed by doing editing, coding and analyzing.

The result showing that, *firstly* based on Government Regulation no 24 Year 1997 regarding land registration, anyone who want to sell ulayat land distributed in society must apply for land registration attaching copy of identity card, evidence of land ownership in the form of letter for land ownership, letter of society approval, letter of statement from village government proofing the land is previously owned by society, and tree of ulayat land owner made by mamak as head of heir (signed & approved by penghulu & head of KAN). *Secondly*, ninik mamak approval is very important in Solok district just in case ninik mamak does not agree the ulat land registration and certificate, it can notgo ahead. *Thirdly*,once certificate on behalf of the seller issued, seller & buyer proceed deed of sale and purchase to public notary/land deed official (PPAT) witnessed by at least 2 persons attaching original certificate, identity of related parties, copy of SPPT PBB, copy of BPHTP, and evidence of PPH payment. *Fourthly*, maksimum of 7 days after deed of sale and purchase issued, PPAT has to report it to land agency together with related document for right transfer to buyer.

