



## Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang

Annisa Diva Murbarani<sup>1\*</sup>, Zefrizal Nurdin<sup>2</sup>, Hengki Andora<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Andalas, Padang, Indonesia

\*Corresponding Author: [annisadivam@gmail.com](mailto:annisadivam@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 27/02/2025

Diterima, 30/04/2025

Dipublikasi, 02/05/2025

### Kata Kunci:

Peralihan, Tanah  
Ulayat Kaum

### Abstrak

Pola kepemilikan tanah pusako di Sumatra Barat tidak bersifat individual, melainkan milik komunal yaitu milik suku, kaum, dan nagari. Tanah ulayat kaum merupakan pusako yang diwariskan secara turun-temurun, yang haknya berada pada perempuan, namun sebagai pemegang hak atas tanah ulayat kaum adalah mamak kepala waris. Tanah ulayat merupakan tanah milik komunal yang tidak boleh dan tidak dapat didaftarkan atas nama satu atau beberapa pihak saja. Perubahan pandangan ini mulai terlihat dalam penguasaan tanah pada masyarakat di Sumatra Barat khususnya terhadap tanah ulayat kaum. Masyarakat mulai menjual tanah ulayat kaum sehingga terjadi penyimpangan adat yang mana tanah ulayat tidak boleh diperjualbelikan. Rumusan masalah penelitian ini: 1. Mengapa terjadi peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang? 2. Bagaimana proses peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang? 3. Apa kendala yang terjadi saat peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang?. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu: 1. Alasan terjadinya peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang dikarenakan 1) untuk menutupi hutang gadai, 2) untuk kebutuhan ekonomi dan prosesnya dipermudah karena tanah ulayat kaum tersebut telah bersertipikat, 2. Proses peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang dengan cara pemohon memenuhi berkas diperlukan sebagai syarat peralihan atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga tercapainya peralihan tersebut ke atas nama pemegang hak selanjutnya.

### Abstract

*The pattern of land ownership in West Sumatra is not individual but communal, belonging to tribes, clans, and nagari (villages). Customary land of the clan is inherited from generation to generation, with the rights residing with women, but the land rights are held by the clan leader or head of inheritance. The management and administration of customary land aim to protect and preserve the life and existence of the community. The community has started selling clan customary land, leading to deviations from customary regulations that prohibit the sale of such land. The research questions in this study are: 1. Why is there a transfer of clan customary land in Padang City? 2. What is the process of transferring clan customary land in Padang City? 3. What are the obstacles encountered during the transfer of clan customary land in Padang City? This study uses an empirical juridical method. The research findings are as follows: 1. The reasons for the transfer of clan customary land in Padang City are: 1) to cover mortgage debts, and 2) for economic needs, with the process being facilitated because the land has been certified. 2. The process of transferring clan customary land in Padang City involves the applicant fulfilling the required documents for the land transfer at the Office of the Land Deed Making Official, resulting in the transfer of the land to the name of the new rights holder. 3. The obstacles encountered during the transfer of clan customary land in Padang City include the pledge holder's reluctance to vacate the customary land, which hinders the land transfer process.*

### Keywords:

Transition,  
Traditional Land of  
The Common

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu wujud dari kekuasaan-Nya agar umat-Nya dapat memiliki dan menguasainya dalam menjalankan dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Ramli Zein menyatakan bahwa manusia tak bisa hidup tanpa adanya tanah yang mana tanah berfungsi sebagai tempat tinggal dan mencari nafkah, dengan demikian sudah tentu terdapat hubungan yang erat antara tanah dengan manusia.<sup>1</sup>

Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh negara. Namun, bukan untuk menjadi hak milik, melainkan didayagunakan untuk kepentingan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, lalu direalisasikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa. Hak menguasai dari negara dalam Ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Keberadaan Pasal tersebut dapat diperhatikan bahwa negara ingin masalah pertanahan di Indonesia tidak dikuasai secara sewenang-wenang oleh pihak-pihak tertentu dengan tujuan dan maksud yang dapat merugikan kepentingan negara dan masyarakat. Serta untuk menentukan sepanjang mana hak atas tanah dan kewajiban negara dan warga negaranya dalam hubungannya dengan tanah. Salah satu hak yang dijamin di Indonesia adalah kesatuan masyarakat hukum adat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 18 B Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan:

Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang.

Adapun salah satu hak tradisional yang dimaksud adalah penguasaan hak atas tanah masyarakat hukum adat dan dipertegas lagi pada Pasal 2 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantarta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Urip Santoso menyatakan bahwa Pasal UUPA tersebut di atas menegaskan bahwa kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah-tanah yang berada di wilayahnya masing-masing (yang dikenal dengan nama hak ulayat, hak pertuanan, hak purba atau *beschikkingsrecht*) semata-mata merupakan mandat atau pelimpahan kewenangan dari negara.<sup>2</sup> Jadi, di sini telah terjadi perubahan kedudukan hak ulayat bukan lagi merupakan wewenang absolut (*mutlak*) dari masyarakat karena kewenangannya itu ditentukan atau dimandatkan oleh negara. Kedudukan hak ulayat lebih tegas dinyatakan dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa

<sup>1</sup> Ramli Zein, "Status Tanah Ulayat dan Peran Pemerintah Kabupaten", Mahkamah, Vol. 13 No. 2, 2002, hlm. 225.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 2.

sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria di atas menegaskan bahwa peranan hukum adat dalam bidang pertanahan telah direduksi sedemikian rupa sehingga hak ulayat yang pada awalnya bersifat mutlak diubah menjadi bergantung kepada kepentingan nasional dan negara (pemerintah) serta tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi. Memori Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan dengan menyebutkan bahwa tidaklah dapat dibenarkan jika dalam alam bernegara dewasa ini suatu masyarakat hukum masih mempertahankan hukum isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas dari hubungan dengan masyarakat hukum dan daerah lainnya. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Menurut Pasal 9 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara;

Terdapat enam entitas tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah. Dari keterangan tersebut tanah ulayat bukanlah bagian dari entitas tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah. Terhadap keberadaan Peraturan Pemerintah tersebut timbul suatu tanda tanya bagaimana dengan kepastian hukum tanah ulayat. Pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, entitas tanah ulayat menjadi perhatian khusus di dalam muatan peraturan pemerintah tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: Hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat.

Suatu proses individualisasi dari tanah ulayat itu sendiri menjadikan sudut pandang yang berbeda mengenai pendaftaran tanah ulayat ini. Secara konsep, pendaftaran tanah ulayat adalah langkah penting menuju perlindungan hukum yang lebih baik terhadap hak-hak komunitas adat dan aset berharga mereka. Kerja sama yang baik antara komunitas adat, pemerintah, dan pihak ketiga, menjadikan proses ini dapat berjalan dengan lancar dan memberikan manfaat yang signifikan bagi semua pihak yang terlibat. Konteks yang tepat dalam pendaftaran tanah ulayat dapat menjadi salah satu langkah menuju peningkatan perlindungan hukum dan pemajuan hak asasi manusia di wilayah-wilayah yang melibatkan tanah ulayat. Tidak dapat dipungkiri pula dengan mulainya satu persatu tanah ulayat didaftarkan atas hak milik, dapat berimbas terjadinya peralihan atas tanah ulayat tersebut.

Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemberian menurut hukum adat, dan pemasukan dalam perusahaan. Kurnia Warman menyatakan bahwa masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan di wilayah tertentu, yang berdirinya tidak ditetapkan atau diperintah oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya, dengan rasa solidaritas yang sangat besar di antara para anggota, memandang yang bukan anggota sebagai orang luar dan menggunakan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan oleh anggotanya.<sup>3</sup>

Helmy Panuh menyatakan bahwa pada mulanya nenek moyang orang Minangkabau telah membagi jenis persukuan dari empat suku, yaitu Koto, Piliang, Bodi dan Caniago. Kelompok-kelompok persukuan tersebut mengulayati daerah perbukitan dan pegunungan, kemudian disusul oleh kedatangan gelombang kedua yang mengulayati daerah lembah dan daratan pinggir sungai, itu berarti bahwa semua wilayah alam Minangkabau sudah ada yang berwenang di atasnya,<sup>4</sup> maka dari itu tanah ulayat suku telah terbentuk semenjak kedatangan nenek moyang Minangkabau di gelombang pertama dan kedua. Sekalipun belum semua daerah yang diulayati itu ditempati, namun seluruh wilayah sudah mempunyai dan dikendalikan dengan sistem, "hutan jauh baulangi, hutan dakek bakundano, hutan jauh baulangi artinya sekalipun hutan itu belum diolah namun tetap dikunjungi secara berkala oleh yang mempunyai ulayat untuk mengambil hasil-hasil hutan yang terdapat di dalamnya atau sekedar untuk melakukan pengawasan terhadap lahan yang berada dalam kewenangannya. "Hutan dakek bakundano" artinya hutan itu sudah diolah untuk dijadikan tempat perladangan (taratak) atau untuk pemukiman (dusun atau koto). Lahirnya mamangan di Minangkabau yaitu tidak sejengkal tanah pun di Minangkabau yang tidak mempunyai, tanah sudah terbagi habis menjadi tanah-tanah ulayat suku.<sup>5</sup>

Tanah-tanah yang berkewenangan berada pada kaum disebut tanah ulayat kaum atau dikenal juga dengan sebutan "harato pusako tinggi".<sup>6</sup> "Harato pusako tinggi" merupakan tanah yang dimiliki oleh suatu kaum yang merupakan milik bersama dari anggota kaum dan diperoleh secara turun temurun. Dinamakan dengan "pusako tinggi", karena diperoleh dengan cara "tambilang basi" (diperoleh dengan membuka daerah baru dengan kampak dan alat-alat lainnya yang memerlukan tenaga dalam jumlah besar secara bersama-sama).<sup>7</sup>

Akibat dari peralihan tanah ulayat kaum dengan cara jual beli yang terjadi pada kaum di suku Jambak yang berada di kelurahan Kubu Marapalam, kecamatan Padang Timur dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1768 dan Akta Jual Beli Nomor 27/2024 dan kaum di suku Caniago yang berada di kelurahan Kuranji, kecamatan Kuranji dengan Sertipikat Hak

<sup>3</sup> Kurnia Warman, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik: Penyimpangan Konversi Hak Atas Tanah di Sumatra Barat*, Andalas University Press, Padang, 2006, hlm. 41

<sup>4</sup> Helmy Panuh, *Pengelolaan Tanah Ulayat Nagari Pada Era Desentralisasi Pemerintahan di Sumatra Barat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 197.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 198.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Mukhtar Naim, *Menggali Hukum Tanah dan Hukum Waris Minangkabau*, Center for Minangkabau Studies Press, Padang, 1968, hlm. 29.

Milik Nomor 8242 dan Akta Jual Beli Nomor 96/2024 tidak sesuai lagi dengan aturan adat Minangkabau dimana dalam aturan hukum adat Minangkabau melarang tanah ulayat kaum untuk diperjualbelikan, untuk itu penulis mengadakan penelitian dengan judul "Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang".

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang data dan fakta seputar yang diteliti. Jenis data yang digunakan:

### 1) Data Primer

Data primer adalah data pokok dalam penelitian ini yaitu data lapangan, yakni data yang diperoleh dari tangan pertama, baik dengan menggunakan media wawancara langsung maupun dengan media tertulis, serta observasi di lapangan.

### 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah diolah dan diperoleh dari bahan kepustakaan. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari literatur, artikel, serta situs di internet yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Sumber data terdiri dua bentuk penelitian yang dilakukan yaitu: Librabry Research, yaitu penelitian kepustakaan yang dilakukan di perpustakaan dan Field Research, yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan kenyataan dan fakta yang terjadi dilapangan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Terjadinya Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Marah Yulius Rusli selaku Badan Pelaksana Harian KAN Nan Salapan Suku Nagari Padang Kota Padang,<sup>8</sup> pada Provinsi Sumatra Barat masyarakat hukum adat memiliki asas utama "jua ndak makan bali, gadai ndak makan sando", artinya tanah ulayat Minangkabau tidak dapat dijual dan digadai kecuali dalam keadaan mendesak baru dapat dialihkan atau dipindahtangankan sementara. Keadaan mendesak tersebut seperti mayik tabujua di tengah rumah (mayat terbuju di tengah rumah), rumah gadang ketirisan (rumah adat yang bocor atapnya atau rusak), gadih gadang indak balaki (gadis dewasa yang belum bersuami), mambangkik batang terandam (menegakkan gelar pusaka atau mengangkat penghulu). Pengalihan atau pemindahtanganan tersebut harus dengan kesepakatan dari seluruh anggota kaum yang bersangkutan. Alasan adat melarang tanah ulayat kaum ini untuk dijual adalah karena:

1. Tanah ulayat didapat dari hasil pewarisan dimana yang mewarisi tidak mengetahui asal usulnya (barangnya syubhat) kita hanya mewarisi tanpa tahu cara mendapatkannya.
2. Ketentuan adat hanya membolehkan kita untuk mengambil manfaat terhadap tanah ulayat tersebut dan ada kewajiban untuk melestarikan dan mewariskannya.
3. Tanah ulayat termasuk tanah ulayat kaum merupakan lambang persekutuan, garis adat mengatakan "keberadaan pusako/tanah ulayat, menentukan keberadaan sako/persekutuan" habih pusako mako hilanglah sako, artinya kalau tanah ulayat habis dalam sebuah persekutuan dalam hukum adat maka akan mengakibatkan hilangnya persekutuan tersebut. Persekutuan dimaksud adalah kaum atau suku.

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Marah Yulius Rusli, selaku Badan Pelaksana Harian KAN Nan Salapan Suku Nagari Padang Kota Padang, pada tanggal 19 Juli tahun 2024, pukul 14.00 WIB.

Berdasarkan lokasi dilakukannya penelitian dimana terjadinya transaksi jual beli tanah ulayat kaum di Suku Jambak dan tanah ulayat kaum di Suku Caniago, terbukti bahwa tanah ulayat kaum dijual karena:

1. Untuk menutupi hutang gadai

Pada tanah ulayat kaum di Suku Jambak yang berada di Kecamatan Padang Timur, Kelurahan Kubu Marapalam, Mamak Kepala Waris yakni Bapak Agustian mewakili kaumnya selaku penjual, dan Bapak Handry Tjuatja selaku pembeli, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1768 dan Akta Jual Beli Nomor 27/2024. Setelah penulis menanyakan kenapa tanah itu dijual, Bapak Agustian menyatakan bahwa tanah ini dahulunya digadaikan oleh JARIAH nenek dari AGUSTIAN kepada AJAM tahun 1934. Alasan digadaikan tanah ulayat kaum tersebut yakni untuk keperluan ekonomi kaum. Pada tahun 2010 kaum suku Jambak tersebut ingin menebus gadai itu. Tanah tersebut disertipikatkan dan dijual untuk menutupi hutang gadai tersebut dan sisa uang dari penjualan tanah tersebut dibagikan secara merata dengan seluruh anggota kaum di Suku Jambak tersebut.

2. Untuk kebutuhan ekonomi dan prosesnya dipermudah karena telah bersertipikat

Selanjutnya, tanah ulayat kaum di Suku Caniago yang berada di Kecamatan Kuranji, Kelurahan Kuranji, Bapak Kamarudin mewakili kaumnya selaku penjual, dan Nyonya Dian Farisya selaku pembeli, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 8242 dan Akta Jual Beli Nomor 96/2024. Setelah penulis menanyakan kenapa tanah itu dijual, Bapak Kamarudin menyatakan kaum sepakat menjual untuk kebutuhan ekonomi dan proses jual beli dipermudah karena tanah ulayat kaum tersebut telah bersertipikat.

Dari kedua hasil penelitian di atas dapat dilihat bahwa peralihan tanah ulayat terutama ulayat kaum disebabkan karena 1) untuk menutupi hutang gadai, 2) untuk kebutuhan ekonomi dan telah bersertipikat. Hal ini tentu akan mengakibatkan tanah ulayat kaum makin hari makin kurang keberadaan atau. Ini didukung oleh hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Solikan Aji didapat keterangan bahwa dalam perkembangannya dengan adanya program pensertipikatan tanah termasuk tanah ulayat kaum menimbulkan dampak bahwa dengan pensertipikatan tersebut terjadi peningkatan manfaat terhadap nilai dari tanah tersebut. Kerapatan Adat Nagari berpandangan yang menjadikan kelemahan setelah tanah ulayat kaum disertipikatkan, pemerintah nagari tidak bisa mengontrol peralihan jual beli. Apabila tanah ulayat kaum telah disertipikatkan maka jika ingin jual beli tanah dapat langsung mengurus ke kantor Notaris/PPAT. Terkait terjadinya jual beli tanah ulayat kaum dikarenakan keadaan ekonomi, yang beralasan “mamelokan rumah gadang” namun setelah diperhatikan hanya ada sedikit yang diperbaiki, tapi tanah dijual dengan harga tinggi.

### **Proses Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang**

Terjadinya transaksi peralihan dengan jual beli, sebagaimana tanah ulayat kaum, yang terdapat pada kaum di Suku Jambak di Kelurahan Kubu Marapalam Kecamatan Padang Timur dan kaum di Suku Caniago di Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, yang keduanya berada pada dua kecamatan yang berbeda pada Kota Padang, yakni:

1. Tanah ulayat kaum di Suku Jambak yang berada pada Kelurahan Kubu Marapalam Kecamatan Padang Timur.

Dapat diketahui bahwa tanah ini berasal dari tanah milik adat, yaitu berasal dari tanah ulayat kaum di Suku Jambak dengan Mamak Kepala Waris (MKW) atas nama A.S Harman, tanah ulayat kaum ini didaftarkan secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Padang. Tanah yang bersertipikat Hak Milik dengan Nomor 1744 ini, penerbitan sertipikatnya pada tanggal 25 April 2022 oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, dengan surat ukur tertanggal 27 April 2022 dan luas 1.123 m<sup>2</sup>. Sertipikat Hak Milik mencantumkan asal hak yakni pengakuan hak, yang mana dengan keadaan tanah yaitu tanah non pertanian di atasnya berdiri bangunan yang terbuat dari batu. Setelah memiliki

sertipikat, kaum sepakat untuk menjual tanah tersebut kepada Handry Tjuatja dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Tanah dengan memenuhi berkas berikut:

- a. Surat permohonan pengangkatan MKW baru dan Surat Keterangan Ahli Waris
- b. Sehubungan dengan pendaftaran tanah pertama kali dicatatkan sertipikat atas nama MKW A.S Harman, dan pada tanggal 14 Juni 2023 beliau meninggal maka kaum melakukan proses turun waris terlebih dahulu untuk memperbaharui SHM berisikan ahli waris yang berhak dan sah selanjutnya
- c. Ranji terbaru
- d. Surat persetujuan kaum menjual
- e. KTP & KK Pemegang Hak
- f. NPWP Pemegang Hak (untuk memvalidasi pajak penjual)
- g. KTP & KK Pembeli
- h. Sertipikat Asli
- i. SPPT PBB dan Bukti Bayar Tahun Berjalan

Terpenuhinya syarat tersebut maka PPAT memproses berkas tersebut dan terbit Akta Jual Beli tanggal 28 Mei 2024 Nomor 27/2024, sehingga telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan nomor 1744 tersebut.

## 2. Tanah ulayat kaum di Suku Caniago yang berada pada Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji.

Dapat diketahui bahwa tanah ini berasal dari tanah milik adat, yaitu berasal dari tanah ulayat kaum di Suku Caniago dengan Mamak Kepala Waris (MKW) atas nama Kamarudin, tanah ulayat kaum ini didaftarkan secara sporadik di Kantor Pertanahan Kota Padang. Tanah yang bersertipikat Hak Milik dengan Nomor 8242 ini, penerbitan sertipikatnya pada tanggal 01 April 2024 oleh Kantor Pertanahan Kota Padang, dengan surat ukur tertanggal 18 Oktober 2023 dan luas 2.463 m<sup>2</sup>. Sertipikat Hak Milik mencantumkan asal hak yakni pengakuan hak, yang mana dengan keadaan tanah yaitu tanah non pertanian. Kaum sepakat mendaftarkan tanah ulayat kaum tersebut atas nama anggota kaum yakni Kamarudin, dibuktikan dengan Formulir B1 yang berisikan Surat Pernyataan Kesepakatan/Persetujuan Kaum. Setelah memiliki sertipikat, tanah dijual kepada Dian Farisya dilakukan di Kantor Pejabat Pembuat Tanah dengan memenuhi berkas berikut:

- a. Ranji
- b. Surat persetujuan kaum menjual
- c. KTP & KK Pemegang Hak
- d. NPWP Pemegang Hak (untuk memvalidasi pajak penjual)
- e. KTP & KK Pembeli
- f. Sertipikat Asli
- g. SPPT PBB dan Bukti Bayar Tahun Berjalan
- h. Surat pernyataan dari Kamarudin bahwa terhadap jual beli atas tanah tersebut akan dibagikan kepada anggota kaum.

Terpenuhinya syarat tersebut maka PPAT memproses berkas tersebut dan terbit Akta Jual Beli tanggal 09 Agustus 2024 Nomor 96/2024. Sehingga telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan nomor 8242.

Secara umum prosedur sebelum tanah ulayat kaum diperalihkan dengan cara jual beli, maka tanah ulayat harus melalui prosedur pendaftaran tanah terlebih dahulu. Melakukan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada Kantor Pertanahan wilayah setempat tempat dimana tanah tersebut berada, dan dalam melakukan pendaftaran tanah atau pun juga dapat dengan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan 2

macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu pertama kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kedua kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

#### 1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sistematis dimuat dalam:

- a. Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Pasal 13 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Pasal 46 sampai dengan Pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/ Kepala BPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menurut Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui ajudikasi. Yang dimaksud ajudikasi menurut Pasal 1 Angka 8 Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

#### 2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Ketentuan-ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah secara sporadik dimuat dalam:

- a. Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 13 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Pasal 73 sampai dengan Pasal 93 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pada pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertipikatkan) dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

Pada pendaftaran secara sporadik, disamping pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan

setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis dan menerbitkan Sertipikat, juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal kegiatan hingga diterbitkan sertipikat atas namanya.

Setelah ranji dikeluarkan oleh KAN Kota Padang maka kaum tersebut dapat mendaftarkan tanah ulayat kaum tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Padang. Berdasarkan Surat Edaran Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatra Barat No. 500/88/BPN-2007, untuk keperluan penetapan hak dan pendaftaran tanah, format/formulir alas hak dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Umum

- a. Pada umumnya penguasaan/kepemilikan tanah di Provinsi Sumatra Barat tanpa alat bukti tertulis. Mengingat kondisi tersebut dan untuk pedoman pengadaan alat bukti penguasaan/kepemilikan tanah untuk keperluan pendaftaran tanah dipandang perlu menyeragamkan format/formulir alas hak yang berpedoman kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah j.o Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
  - b. Format alat bukti lainnya masih dapat dipergunakan sepanjang memenuhi substansi yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
  - c. Penguasaan fisik bidang tanah harus dengan itikad baik, jelas asal usulnya, tidak dijadikan/menjadi jaminan hutang dan tidak dalam sengketa serta dibenarkan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang fungsinya sebagai Tetua Adat/Tokoh Masyarakat yang mengetahui penguasaan tanah tersebut dan bertempat tinggal di daerah tanah serta tidak mempunyai hubungan keluarga sampai serajat kedua baik vertikal maupun horizontal
  - d. Kebenaran materil dari pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, sepenuhnya menjadi tanggung jawab yang membuat surat pernyataan dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan tersebut tidak benar, yang bersangkutan bersedia dituntut secara perdata maupun pidana di Lembaga Peradilan.
  - e. Untuk daerah yang penguasaan/kepemilikan tanahnya bukan berdasarkan hukum adat Minangkabau, supaya menyesuaikan.
  - f. Untuk semua surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dikuatkan dengan Surat Keterangan Wali Nagari/Kepala Desa/Lurah (Formulir F)
  - g. Pewarisan tanah hak milik perorangan anggota kaum dan tanah hak milik kaum sesuai dengan hukum adat Minangkabau (berdasarkan garis keturunan ibu)
2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Milik Kaum (Formulir A)
- a. Formulir (A) dimaksudkan untuk keperluan pendaftaran tanah milik kaum.
  - b. Subjek hak adalah anggota kaum sesuai dengan ranji kaum yang dilampirkan
  - c. Untuk tanah milik kaum maka dibelakang nama dan gelar mamak kepala waris ditambahkan kalimat.... "selaku mamak kepala waris".
  - d. Formulir (A) ini harus dilengkapi dengan fotokopi ranji kaum yang dilegalisir oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN) / Lembaga Adat Nagari (LAN).
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Milik Perorangan Anggota Kaum (Formulir B)
- a. Formulir (B) dimaksudkan untuk menampung keinginan anggota kaum untuk mendaftarkan bagian tanah milik kaum menjadi hak miliknya dengan persetujuan anggota kaum sesuai dengan ranji kaum.

- b. Formulir (B) ini dilengkapi dengan pernyataan kesepakatan/persetujuan kaum yang dibenarkan oleh Penghulu Suku (Formulir B.1) dan fotokopi ranji kaum yang dilegalisir oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN) / Lembaga Adat Nagari (LAN).
4. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Milik Perorangan (Formulir C)
  - a. Formulir (C) dimaksudkan untuk keperluan pendaftaran tanah milik adat yang diperoleh berdasarkan jual beli, hibah, dan sebagainya tanpa bukti otentik atau tanpa bukti di bawah tangan yang memenuhi syarat, yang perolehannya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - b. Format/formulir ini tanpa melibatkan Kerapatan Adat Nagari (KAN) / Ninik Mamak karena bukan harta pusaka tinggi dan dikategorikan sebagai harta pencaharian.
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Negara (Formulir D)

Formulir (D) ini dimaksudkan untuk keperluan penetapan hak dan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah negara yang dikuasai oleh Perorangan atau Badan Hukum.
6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Instansi Pemerintah Negara (Formulir E). Formulir (E) ini dimaksudkan untuk keperluan Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Instansi Pemerintah, Pemerintah Provinsi/Kabupaten/Kota, BUMN/ BUMD yang berasal dari tanah negara, tanah hak / tanah milik adat yang telah dilepaskan haknya menjadi tanah negara.

Dapat disimpulkan, alas hak untuk keperluan penetapan hak dan pendaftaran tanah ulayat kaum yaitu:

1. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Milik Kaum) disebut Formulir A atau Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Milik Perorangan Anggota Kaum) disebut Formulir B beserta Surat Pernyataan Kesepakatan/Persetujuan Kaum disebut Formulir B.1 dari BPN, yang berisikan bahwa kaum menyetujui tanah yang akan didaftarkan atau disertipikatkan dengan nama salah satu anggota kaumnya
2. Surat Keterangan Lurah dengan Kop Surat Lurah atau Surat Keterangan Wali Nagari/Kepala Desa/Lurah (Formulir F dari BPN) Yang berisikan bahwa lurah menyatakan sesuai dengan formulir di point 1/2&3 bahwa tanah dimiliki atau dikuasai oleh nama yang akan muncul disertipikat.
3. Surat Pernyataan Patok Batas  
Yang berisikan bahwa atas bidang tanah tersebut dipasang tanda-tanda batasnya sebanyak empat buah dan telah memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan; tanda-tanda batas tersebut terbuat dari besi dan beton; atas bidang tanah tersebut sampai saat ini belum pernah dijadikan jaminan hutang/diperjualbelikan dan tidak dalam keadaan sengketa.
4. Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan  
Yang berisikan bahwa tanah tersebut telah dipasang patok/tanda batas; terhadap patok yang dipasang tersebut tidak ada pihak yang bekeberatan; apabila ternyata luas hasil ukur lebih kecil dari luas yang tertulis pada alas hak/akta peralihan hak/suat-surat lain dalam berkas permohonan sertipikat, diterima luas hasil ukuran petugas Kantor Pertanahan; dan apabila luas hasil pengukuran ternyata lebih besar dari yang tertulis pada alas hak/akta peralihan hak/surat-surat lain dalam berkas permohonan sertipikat, yang bersangkutan tidak mengambil hak orang lain dan tidak ada perolehan lain selain bukti kepemilikan tersebut.
5. Denah Lokasi  
Boleh dalam bentuk screenshot google maps maupun gambar tulis tangan
6. Titik Koordinat Lokasi Tanah

Untuk mendapatkan titik koordinat lokasi tanah dapat dengan menggunakan aplikasi "Coordinator".

7. Surat Persetujuan Kaum  
Yang berisikan kaum menyetujui bahwa tanah akan disertipikatkan, apabila telah bersertipikat tidak dipermasalahkan dikemudian hari.
8. SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tetangga sebelah tanah
9. Ranji Kaum
10. KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan KK (Kartu Keluarga) para anggota kaum
11. KTP Saksi pada formulir A/B&B.1
12. Formulir Permohonan Pendaftaran Hak dan Surat Kuasa Pendaftaran Hak apabila dikuasakan beserta KTP penerima kuasa

Setelah data di atas terpenuhi, pemilik tanah atau melalui kuasanya datang ke BPN membawa berkas di atas. Saat di BPN dilakukan cek peta oleh loket validasi, apakah objek tersebut tidak ada sertifikat lain yg terbit, jika bersih dan aman baru dapat didaftarkan oleh loket pendaftaran. Lalu masuk ke loket verivikator untuk cek kelengkapan berkas. Setelah berkas lengkap pemohon menerima cetak SPS (Surat Perintah Setor) yakni PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) bayarkan SPS berdasarkan kode billing dan cetak tanda terima dokumen (bahwa benar dokumen telah diterima oleh BPN) untuk pengukuran bidang tanah. Setelah dibayar menunggu 3 hari untuk mendapatkan informasi kelengkapan untuk melakukan pengukuran oleh petugas ukur dari BPN. Setelah diukur dan digambar oleh petugas apabila tidak ada kendala, 1 bulan berkas dapat diambil di loket penyerahan,

Setelah berkas didapatkan dari loket penyerahan, lalu didaftarkan ke loket pendaftaran untuk mendapatkan bekas tanda terima dokumen permohonan SK Panitia A BPN dan SPS. SPS dibayarkan lalu selang 1-2 minggu BPN menghubungi pemohon untuk turun kembali ke lapangan bersama Panitia A BPN, untuk pengecekan ulang sekali lagi, dihadiri pula oleh lurah, RT, RW, sepadan, dan pemegang hak. Saat pengecekan dilakukan pula pengambilan foto bersama di bagian pancang-pancang, dan tidak ada pengukuran lagi. Setelah itu melakukan tanda tangan berita acara hasil dari lapangan tersebut. Lalu dilakukan proses pengumuman berita acara di kelurahan dan di BPN selama 30 hari, untuk mengetahui ada gugatan atau tidak. Lalu pengecekan gugatan di bagian sengketa sekitar 3 harian. Setelah selesai 1 minggu sertipikat telah selesai untuk sporadik dan 2 minggu untuk PTSL.

Apabila telah terbit sertipikat tanah ulayat kaum tersebut dan ingin melakukan peralihkan hak dengan jual beli harus memenuhi syarat berikut:

1. Surat persetujuan kaum menjual  
Yang berisikan bahwa kaum dengan ini sepakat dan setuju untuk melepaskan hak atau menjual/memindahtangankan dan dalam bentuk apapun juga kepada orang atau pihak siapa dan manapun juga atas tanah kaum sebagaimana pada Silsilah/Ranji.
2. KTP & KK Pemegang Hak
3. NPWP Pemegang Hak (untuk memvalidasi pajak penjual)
4. KTP & KK Pembeli
5. Sertipikat Asli
6. SPPT PBB dan Bukti Bayar Tahun Berjalan

Setelah syarat di atas terpenuhi untuk selanjutnya dilakukan proses pengecekan sertipikat, melalui aplikasi "INTAN ATR BPN" dan itu hanya dapat diakses oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dimana domisili objek tanah berada. Apabila sertipikat aman dan tidak terikat permasalahan apapun baik itu berupa hak tanggungan atau sita, maka dapat dilanjutkan proses pembayaran pajak jual beli, seperti pajak BPHTB dibayarkan pihak pembeli pada Dinas Pendapatan Daerah, dan pajak Pph dibayarkan penjual pada Kantor Pajak Pratama Kota setempat. Selanjutnya dapat dilakukan proses jual beli

melalui Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berkas-berkas dibawa ke BPN, ambil nomor antrian ke loket pendaftaran, di loket pendaftaran bekas diterima lalu dicek, kemudian ke loket verivikator untuk cek kelengkapan berkas, lalu terima tanda terima berkas dan sps, setelah bayar sps, lalu 1 minggu bisa ambil berkas di loket penyerahan bahwa berkas telah siap.

Tanah ulayat kaum tersebut telah bersertipikat sehingga bebas melakukan apa saja terhadap tanah yang sudah bersertipikat tersebut. Jual beli tanah, bisa saja terjadi tergantung pada kaumnya tersebut. Kalau niniak mamaknya kemudian anggota kaum setuju untuk menjual tanah tersebut, jual beli dapat terjadi. Hal ini menggambarkan bahwa dalam kenyataannya ada masyarakat yang melakukan jual beli tanah ulayat kaum ini walaupun adat sudah melarangnya. Kemanfaatan yang ada di sini yakni hasil dari penjualan tanah ulayat kaum yang telah bersertipikat tersebut memberikan manfaat kepada anggota kaum, dengan alasan yang paling banyak dijumpai di lapangan yaitu kebermanfaatn untuk kebutuhan ekonomi anggota kaum tersebut.

### **Kendala yang Terjadi saat Peralihan Tanah Ulayat Kaum di Kota Padang**

Kendala yang terjadi saat peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang berdasarkan data yang digunakan dalam penelitian ini yakni terdapat di tanah ulayat kaum di suku Jambak yang berada di kelurahan Kubu Marapalam, kecamatan Padang Timur. Kendala yang ditemukan yaitu pemegang gadai tidak ingin keluar dari tanah ulayat kaum tersebut, sehingga terhambat proses peralihan tanah ulayat kaum tersebut. Tanah ulayat kaum di suku Jambak yang berada di kelurahan Kubu Marapalam, kecamatan Padang Timur dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1768 dan Akta Jual Beli Nomor 27/2024 yang mana tanah ini dahulunya digadaikan oleh JARIAH nenek dari AS. HARMAN kepada AJAM tahun 1934. Alasan digadaikan tanah ulayat kaum tersebut yakni untuk keperluan ekonomi kaum.

Pagang gadai tanah merupakan suatu transaksi dimana seseorang menyerahkan sebidang tanah kepada orang lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa tanah tersebut akan kembali kepada pihak pemilik tanah, dengan mengembalikan jumlah uang yang diterima dari pihak kedua.<sup>9</sup> Pada umumnya tanah-tanah di Minangkabau adalah merupakan tanah yang berasal dari harta pusako tinggi yaitu harta yang diturunkan dari nenek moyang, jadi harta ini adalah milik bersama satu kaum, maka dalam menggadaikan harta pusaka berupa tanah itu tidak bisa untuk hal-hal yang sembarangan saja. Peralihan hak atas tanah termasuk salah satunya menggadai tanah baru dapat dilaksanakan oleh seseorang di Minangkabau karena terpenuhinya empat syarat sebagai berikut:

1. Maik tabujua di ateh rumah (mayat terbujur di atas rumah);
2. Gadih gadang indak balaki (anak perempuan dewasa belum menikah);
3. Rumah gadang katirisan (rumah gadang rusak);
4. Mambangkik batang tarandam (membangkit batang terendam).

Jika tidak karena hal tersebut di atas sekali-kali tidak boleh tanah digadaikan atau dijual. Gadai tanah yang dikenal dalam hukum adat sampai sekarang masih merupakan suatu pranata yang digunakan oleh masyarakat desa. Dalam konsep hukum adat, gadai tanah ini digolongkan sebagai tindakan terhadap tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak.<sup>10</sup>

Pada tahun 2010 kaum suku Jambak AS. Harman ingin menebus gadai tersebut, namun para ahli waris dari AJAM tidak bisa ditebus secara baik-baik, dan si pemegang gadai tidak ada itikad baik, akibatnya tertundalah urusan untuk pengurusan sertipikat atas tanah tersebut yang mengakibatkan tertunda juga pelaksanaan jual beli dan menemui jalan buntu. Akhirnya

<sup>9</sup> Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1984, hlm. 92.

<sup>10</sup> Muhammad Yamin, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembayaran Rakyat Kecil*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hlm. 5.

digugatlah ke Pengadilan Negeri Kota Padang dengan gugatan perdata No.109/Pdt.G/2010/PN.Pdg jo Putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 165/Pdt/2011/PT.Pdg jo Putusan Kasasi MA RI Reg No.1823/K/PDT/2012. Setelah itu muncul lagi gugatan oleh orang lain yang merasa berhak atas tanah ulayat kaum tersebut dengan gugatan perdata No.147/Pdt.G/2018/PN.Pdg.

Para tergugat dalam gugatan perkara tersebut tidak menyebutkan asal-usul tanah atau objek perkara, tergugat hanya bisa menerangkan kepemilikan tanah kaumnya tersebut berdasarkan Surat Pagang Gadai dari Kaum Suku Jambak kepada Kaum Suku Caniago tertanggal 11 Maret 1934. Pada akhirnya gugatan ini dimenangkan oleh kaum suku Jambak dengan Mamak Kepala Waris AS. HARMAN dan penghuni di atas tanah tersebut dieksekusi dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.917.500,00 (dua juta sembilan ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah).

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, diatur juga mengenai gadai tanah pertanian, dimana pada bagian umum Angka 9 huruf (a) dirumuskan bahwa:

Yang dimaksud dengan gadai ialah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai hutang kepadanya, selama hutang tersebut belum dibayar lunas maka tanah tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang.

Menurut Pasal 7 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyatakan:

- (1) Barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hal untuk menuntut pembayaran uang tebusan.
- (2) Mengenai hak gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:  $((7 + 0.5) - \text{waktu berlangsung hak gadai} \times \text{uang gadai}) : 7$

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai itu telah berlangsung tujuh tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Jadi peraturan di atas memuat tentang gadai yang sudah berlaku dan gadai yang sedang atau yang akan dilakukan. Dimana peraturan ini dikeluarkan demikian mengingat dalam praktek yang ada di dalam masyarakat, pihak penerima gadai, tidak akan mau menerima gadai tersebut, karena tidak menguntungkan baginya.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu: 1) adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; 2) keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>11</sup>

Kepastian hukum berdasarkan pendapat J.M Otto, dibagi menjadi beberapa unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan oleh negara;

<sup>11</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

- 2) Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- 3) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;
- 4) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut;
- 5) Putusan hukum dilaksanakan secara nyata.<sup>12</sup>

Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada orang atau pihak yang memiliki batin yang buruk melainkan kepada perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit. Suatu aturan yang dibentuk oleh negara dalam hal ini pemerintah harus dapat menampung segala apa yang dibutuhkan oleh masyarakat agar tercipta kesejahteraan dan keamanan. Selayaknya kebijakan yang dibuat dengan tanpa adanya intervensi dari pihak-pihak yang ingin mencari keuntungan pribadi dan hanya melihat dari kepentingan masyarakat.

Berdasarkan apa yang dikemukakan di atas, suatu kepastian hukum memberikan petunjuk bagi orang terhadap apa yang akan diperbuat sehingga tercipta ketentraman dan ketertiban di dalam masyarakat. Kepastian hukum akan memberikan kejelasan kepada masyarakat akan apa yang menjadi hak dan kewajiban menurut hukum. Wujud dari kepastian hukum yang baik yakni pembentukan aturan yang baik dan jelas serta jelas pula implementasinya. Sehingga dapat dikatakan kepastian hukum itu berupa aturan yang tepat, jelas subjek dan objeknya serta sesuai sanksinya yang diterapkan.

Menurut Pasal 7 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyatakan:

- (1) Barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya Peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hal untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

Berdasarkan Pasal di atas kepastian hukum yang seharusnya didapatkan oleh kaum di suku Jambak yang berada di kelurahan Kubu Marapalam, kecamatan Padang Timur ialah tanah yang digadaikan tersebut dianggap lunas karena sudah melewati batas tahun tanah tersebut untuk dikembalikan kepada pemiliknya yakni 7 tahun, sedangkan kaum tersebut menggadaikan tanah tersebut telah berlangsung selama 76 tahun.

## KESIMPULAN

1. Terjadinya peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang berdasarkan hasil penelitian penulis pada kedua sampel terbukti bahwa tanah ulayat kaum diperjualbelikan, karena: 1) untuk menutupi hutang gadai, 2) faktor ekonomi dan hal ini dipermudah prosesnya karena tanah tersebut sudah bersertipikat.
2. Proses peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang dengan cara pemohon memenuhi berkas-berkas yang diperlukan sebagai syarat peralihan atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sehingga tercapainya peralihan tersebut ke atas nama pemegang hak selanjutnya.
3. Kendala yang terjadi saat peralihan tanah ulayat kaum di Kota Padang, yakni pemegang gadai tidak ingin keluar dari tanah ulayat kaum tersebut, sehingga terhambat proses peralihan tanah ulayat kaum tersebut.

---

<sup>12</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm. 158

**DAFTAR PUSTAKA**

- Djaren Saragih, *Penghantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, 1984.
- Helmy Panuh, *Pengelolaan Tanah Ulayat Nagari Pada Era Desentralisasi Pemerintahan di Sumatra Barat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kurnia Warman, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik: Penyimpangan Konversi Hak Atas Tanah di Sumatra Barat*, Penerbit Andalas University Press, Padang, 2006.
- Muhammad Yamin, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembayaran Rakyat Kecil*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.
- Mukhtar Naim, *Menggali Hukum Tanah dan Hukum Waris Minangkabau*, Center for Minangkabau Studies press, Padang, 1968.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Ramli Zein, "Status Tanah Ulayat dan Peran Pemerintah Kabupaten", *Mahkamah*, Vol. 13 No. 2, 2002.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group, Jakarta, 2005.