

**TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
TERHADAP TANAH BEKAS HAK *ULAYAT KAUM*
DI KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG
PROVINSI SUMATERA BARAT**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

LUSI KOMALA SARI

NIM : 9871404

INTISARI

Pada Provinsi Sumatera Barat dikenal tiga macam tanah ulayat yaitu ;*Ulayat Nagari*, *Ulayat Suku* dan *Ulayat Kaum*. Dari ketiga macam tanah ulayat tersebut hanya tanah *Ulayat Kaum* yang bisa didaftar dengan cara dikonversi. Setelah tanah *Ulayat Kaum* disertipikatkan, tanah itu bisa dibebankan dengan Hak Tanggungan. Bagaimana keterkaitan antara prosedur pemberian Hak Tanggungan dengan status tanah ulayat kaum tersebut? Apakah sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan apabila dikaitkan dengan tanah 'bekas' hak *ulayat kaum* di Kota Padang.

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian kualitatif. Penyusun memilih metode ini dengan alasan metode ini lebih mempermudah penyusun memahami dan menafsirkan makna suatu fenomena, dalam situasi tertentu menurut pandangan penyusun sendiri dari obyek yang diteliti. Teknik analisa data yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Data kualitatif yang berupa pernyataan atau kalimat yang didapat melalui daftar pertanyaan kepada informan, wawancara dan kuisioner dengan pihak-pihak terkait diinventarisasi, diidentifikasi, diklasifikasi dan dipaparkan secara deskriptif, selanjutnya dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan.

Hasil penelitian yang penyusun lakukan, dapat diketahui bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap status tanah *ulayat kaum* tidak ada kaitannya. Karena sebenarnya tanah *ulayat kaum* yang telah didaftar statusnya disamakan dengan hak perorangan biasa. Perbedaannya cuma pada masalah pendaftaran pada PPAT dan Kantor Pertanahan, dimana sehubungan dengan status tanah sebelumnya yang merupakan tanah *ulayat kaum* diperlukan dokumen tambahan berupa *ranji* dan surat kesepakatan seluruh kaum. Sedangkan Lembaga Kerapatan Adat Nagari tidak dilibatkan lagi dalam pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah *ulayat kaum* yang sudah didaftar tersebut. Kerapatan Adat Nagari hanya berfungsi mencari upaya penyelesaian masalah timbul *sako pusako* tersebut menurut ketentuan adat Minangkabau.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Halaman Persembahan	
Halaman Motto	
Kata Pengantar	i
Intisari.....	iii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Tabel.....	vi
Daftar Gambar.....	vii
Daftar Lampiran	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	5
C. Permasalahan	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	7
F. Batasan Operasional.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	20
C. Hipotesis.....	21

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian	22
B. Lokasi Penelitian	22

E. Sumber Data.....	23
F. Teknik Pengumpulan Data.....	24
G. Teknik Analisa Data.....	24
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	25
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	27
BAB V PENYAJIAN DAN ANALISA DATA	
A. Eksistensi Hak Ulayat di Sumatera Barat.....	32
B. Pendaftaran Hak Ulayat.....	33
C. Pendaftaran Hak Tanggungan pada tanah Ulayat Kaum.....	35
D. Keterlibatan Lembaga Kerapatan Adat Nagari dalam pemberian Hak Tanggungan.....	54
E. Keterkaitan Pemberian Hak Tanggungan terhadap status tanah bekas Ulayat Kaum.....	56
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	57

Daftar Pustaka

Lampiran

Daftar Riwayat Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam kehidupannya tidak terlepas dari masalah pemenuhan kebutuhan hidup, terutama kebutuhan hidup primer. Namun apa yang akan terjadi bila kebutuhan hidup lebih besar daripada pemasukan ekonomi? Manusia terpaksa mencari alternatif lain dalam menambah pemasukannya. Salah satunya adalah dengan cara menggadaikan harta benda miliknya. Harta benda yang digadaikan atau dijaminkan itu harus memenuhi persyaratan untuk dijaminkan, yakni harus mempunyai nilai jual, seperti halnya tanah.

Sebelum dikeluarkan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, lembaga jaminan atas tanah adalah Hipotik dan *Crediet Verband*. Setelah dikeluarkan Undang-Undang Hak Tanggungan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah adalah Hak Tanggungan.

Menurut Tobing (Yulti, 2000:2) provinsi Sumatera Barat dengan luas kurang lebih 4.143.110 Ha dikenal dengan nama kesatuan masyarakat adat Minangkabau. Dari luas itu sebagian besar (kurang lebih 80%) adalah tanah ulayat, yaitu berupa tanah-tanah komunal yang dimiliki secara kolektif oleh

Menurut Soepomo dan Istifah (Yulti, 2000:2) bahwa kedudukan hukum adat dalam lapangan hidup kekeluargaan masyarakat di kemudian hari akan tetap menguasai masyarakat adat di Indonesia. Tapi menurut Van Vollenhoven menekankan bahwa dalam kenyataannya hukum itu masih ada, tapi karena pengaruh perkembangan dari hukum nasional maka hukum adat semakin menipis.

Sejalan dengan pendapat diatas Boedi Harsono (1999:189) mengatakan apabila Hak Ulayat kuat maka Hak Perorangan akan melemah, sebaliknya apabila Hak Ulayat melemah maka hak Perorangan akan menguat, dalam jangka waktu yang cukup lama Hak Ulayat bisa musnah. Akan tetapi Soepomo juga menggaris bawahi bahwa dari 19 lingkungan hukum adat yang ada di Indonesia nantinya akan ada 4 lingkungan hukum adat yang bertahan dan kuat, diantaranya adalah masyarakat adat Minangkabau.

Yakub menerangkan (Abdul Haris ,2000:7-8), dalam masyarakat Minangkabau dikenal tiga bentuk tanah ulayat, yaitu:

a. Tanah *Ulayat Nagari*

Yaitu tanah ulayat yang berada secara teritorial dalam suatu nagari yang dimiliki oleh seluruh anak nagari atau anak kemenakan dengan penguasaannya penghulu-penghulu suku yang ada di nagari yang bersangkutan, dibawah pimpinan penghulu nagari yang biasanya *Ulayat Nagari* ini masih merupakan hutan yang belum digarap yang berfungsi

b. *Tanah Ulayat Suku*

Yaitu tanah yang dimiliki secara komunal dalam suatu suku yang bersifat geneologis serta dibawah penguasaan seorang kepala suku (penghulu suku) dari tanah ini biasanya berupa *pandam pakuburan* (tempat pemakaman anggota kaum) dan hutan yang digarap oleh anggota suku.

c. *Tanah Ulayat Kaum*

Yaitu tanah yang dimiliki suatu kaum dengan pengawasannya pada kepala kaum yang disebut *Mamak Kepala Waris*.

Struktur pemilikan dan penguasaan atas tanah ulayat kaum menurut hukum adat Minangkabau adalah sebagai berikut :

1. *Tanah Pusako Tinggi*

yaitu tanah yang dimiliki secara komunal dalam suatu kelompok kaum atau paruk yang bersifat geneologis serta dibawah penguasaan seorang *Mamak Kepala Waris* (saudara laki-laki ibu), dan tanah ini biasanya berupa tanah garapan pertanian, *pandam pakuburan*, dan tempat pemukiman anggota kaum.

2. *Tanah Pusako Randah*

Yaitu tanah yang dimiliki oleh kelompok terkecil dari masyarakat adat di tingkat keluarga inti diperoleh melalui usaha sendiri dengan membuka tanah atau hutan (hasil *taruko cancang latiah*), berupa hasil pembelian, hibah dan sebagainya.

Djoko Walijatun (1999:6 bab Hak Tanggungan) menyebutkan ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi sebelum tanah itu dijaminkan, yaitu:

1. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. mempunyai sifat dapat dipindah tangankan
3. termasuk hak yang didaftar menurut peraturan perundangan yang berlaku
4. tanah tersebut telah didaftar pada Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan kriteria diatas, maka sebelum dijaminkan hak *ulayat kaum* harus dapat didaftar terlebih dahulu dengan cara di konversi, baik dengan cara pengakuan hak atau dengan penegasan hak. Dengan demikian setelah didaftarkan, hak *ulayat kaum* akan beralih menjadi hak perorangan yang bersifat individual dengan pemegang hak terdiri atas sekelompok orang. Adapun status tanahnya adalah Hak Milik.

Pendapat tersebut juga diungkapkan Herman Soesangobeng dalam makalahnya pada *Workshop* Tanah Ulayat di Sumatera Barat tahun 2000 mengatakan bahwa dengan disertipikatkannya tanah *ulayat kaum*, akan dianggap sama dengan hak perorangan lainnya walaupun dimiliki secara bersama-sama (Syofyan Jalaluddin,2000:121).

Dalam pendaftaran Tanah *Ulayat Kaum* di Kota Padang, ada beberapa pihak yang harus mengetahuinya, yakni:

1. Seluruh anggota kaum harus mengetahui dan menyetujui dan

3. diketahui *Mamak Kepala Waris*

4. diketahui Kepala Desa.

Pihak-pihak tersebut diatas juga ikut berperan dalam pendaftaran Hak Tanggungan pada tanah bekas hak *Ulayat Kaum*.

Mengingat pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan guna melindungi kepentingan semua pihak yang bersangkutan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul sebagai berikut "TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP TANAH BEKAS HAK *ULAYAT KAUM* DI KECAMATAN LUBUK BEGALUNG KOTA PADANG PROVINSI SUMATERA BARAT"

B. Batasan Permasalahan

1. Dalam penelitian ini penyusun hanya akan menyoroti tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan pada tanah bekas hak *ulayat kaum* pada Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang Provinsi Sumatera Barat.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang akan diteliti adalah sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu pada bulan April 1996 sampai dengan Desember 2001.

C. Permasalahan

Pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Sejak tanggal 24 September 1980 sudah tidak ada hak barat (Keppres No. 32 tahun 1979 jo PMDN No. 3 tahun 1979). Maka, yang dimaksud hak lama disini adalah hak adat seperti halnya hak *ulayat kaum* yang ada di Kota Padang.

Sama dengan Hak Perorangan lainnya, maka pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah bekas hak *ulayat kaum* pun harus mengacu pada peraturan perundangan yang ditetapkan pemerintah. Akan tetapi pemberian Hak Tanggungan terhadap bekas hak *ulayat kaum* ini memerlukan persyaratan tambahan sebagai upaya untuk mencegah terjadi hal-hal yang akan menimbulkan masalah dikemudian hari, oleh karena status tanah sebelumnya adalah hak *ulayat kaum*.

Berdasarkan uraian diatas timbul pertanyaan sebagai berikut; **Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah bekas hak *ulayat kaum* di Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang Provinsi Sumatera Barat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?**

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan apabila dikaitkan dengan tanah bekas hak *ulayat kaum* di Kota Padang.

E. Kegunaan Penelitian

1. Segi akademis, untuk menambah bahan kajian dan meningkatkan pemahaman permasalahan pertanahan di bidang hukum terutama menyangkut Hak Tanggungan.
2. Segi praktis, sebagai bahan masukan dalam penetapan kebijaksanaan pertanahan mengenai Hak Tanggungan bila dikaitkan dengan status tanah hak *ulayat kaum*.

F. Batasan Operasional

Untuk mencegah salah pemahaman dan penafsiran dalam penelitian ini maka penulis perlu memberikan pengertian-pengertian sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta

2. *Ulayat Kaum* adalah tanah milik suatu kaum dengan penguasaanya pada kepala kaum yang disebut *mamak kepala waris*.
3. Debitor yaitu pihak yang memiliki hutang/pinjaman.
4. Kreditor adalah pihak yang memberikan pinjaman hutang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang penyusun lakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah bekas hak *ulayat kaum* pada Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang belum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

B. Saran

1. Mengingat adanya kasus pertanahan yang berkaitan dengan permasalahan tanah ulayat, maka diperlukan ketegasan sikap dari pemerintah pusat maupun daerah dalam mengatur keberadaan tanah ulayat ini dalam bentuk peraturan pemerintah ataupun peraturan daerah.
2. Perlu kerjasama antara pihak Lembaga Adat, Badan Pertanahan Nasional dan Bank untuk menyamakan persepsi dalam hal pemberian Hak Tanggungan terhadap jenis tanah ini.
3. Perlu penyuluhan dari Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat adat tentang pendaftaran tanah *ulayat kaum*, yang akan memberikan pengertian dan kesadaran bahwa dengan didaftarkannya tanah *ulayat kaum* tersebut

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Haris, Ikram (2000), *Peranana Kerapatan Adat Nagari (KAN) Dalam Mendukung Pensertipikatan Tanah Ulayat Kaum Di Kecamatan Kuranji Kota Padang Provinsi Sumatera Barat*, STPN.
- Ambary, Abdullah(1983), *Bahasa Indonesia Tata Karangan Ilmiah*, Bandung, Djatnika.
- Anonim, *Pengertian Hak Ulayat*, Diktat.
- Badan Pertanahan Nasional (2000), *Materi Diskusi Uji Coba Pendaftaran Tanah Hak Ulayat di Sumatera Barat, Proyek Ajudikasi Pertanahan*.
- Badan Pertanahan Nasional, *Pembinaan dan Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT*, Jakarta, BPN Pusat.
- Biro Pusat Statistik (1998), *Kecamatan Lubuk Begalung Dalam Angka*, Padang.
- Harsono, Boedi (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA isi dan pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono, Boedi (2000), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- Jurnal Masyarakat Adat, *Pembaruan Hukum dalam Perspektif Indegenous People*, No.1 tahun 1998.

- J.Moleong, Lexy (2000), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosdakarya.
- J.Satrio (1997), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, Bandung, PT Citra aditya Bakti.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Sjahdeini, ST.Remy (1999), *Hak Tanggungan asas-asas, ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni IKAPI.
- Syofyan Jalaluddin (2000), *Himpunan Makalah Workshop Tanah Ulayat Di Sumatera Barat*, Padang, Kanwil BPN Sumbar.
- Usman, Husaini (2001), *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara,
- Utomo, Budi, dkk (1997), *Proses Pensertipikatan Hak Tanggungan setelah berlakunya UUHT di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya*, STPN, Yogyakarta.
- Warman, Kurnia (1998), *Konversi Hak Atas Tanah Ganggam Bauntuak Menurut UUPA Di Sumatera Barat*, Pasca Sarjana Univ.Gajah Mada, Yogyakarta.
- Yakub, Dt.B. Nurdin (1995), *Hukum Kekerabatan Minangkabau*, Bukittinggi, CV Pustaka Indonesia.

Peraturan – peraturan

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Instruksi Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1998 tentang Prosedur Pelayanan di Bidang Pertanahan.

Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Barat No.13 tahun 1983 tentang Nagari sebagai Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dalam Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Barat.

Peraturan Daerah Propinsi Sumatera Barat Nomor 9 tahun 2000 tentang Ketentuan Pokok Pemerintahan Nagari.