

Volume 2 No.1, April 2023

JUDAKUM (Jurnal Dedikasi Hukum)

Prodi Ilmu Hukum Universitas Dharma Andalas



ALIH FUNGSI TANAH ULAYAT UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI NAGARI SARILAMAK KECAMATAN HARAU KABUPATEN LIMA PULUH KOTA

Rika Santika, Syuryani dan Mahlil Adriaman
Fakultas Hukum UM Sumatera Barat

Jl. By Pass Fly Over Aur Kuning, Bukittinggi, Sumatera Barat

Abstract

Ulayat land is a plot of land on which there are customary rights of a certain customary law community. Regional Regulation of West Sumatra Province Article 2 paragraph (1) Regional Regulation of West Sumatra Province Number 6 of 2008 concerning Ulayat Land and Its Utilization, states that the main principle of ulayat land is permanent based on the Minangkabau customary philosophy 'jua doesn't eat bali, mortgage doesn't eat sando where ulayat land may not be traded and mortgaged. This research is to explore how the process of procuring communal land, determine the legal validity of buying and selling customary land in an empirical juridical manner. Basically, customary land or customary land in West Sumatra cannot be traded based on West Sumatra Regional Regulation Number 6 of 2008 and ownership cannot be changed or transferred. But in reality, in Sarilamak District, Harau District, Lima Puluh Kota District, there is a plot of customary land or ulayat land that the community exchanged and changed its ownership status to into subsidized housing.

Keywords: Customary Land, Sale and Purchase, Subsidized Housing.

Intisari

Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, menyatakan azas utama tanah ulayat bersifat tetap berdasarkan filosofi adat Minangkabau 'jua ndak makan bali, gadai ndak makan sando dimana tanah ulayat tidak boleh diperjualbelikan dan digadai. Penelitian ini untuk menggali bagaimana proses pengadaan tanah ulayat, mengetahui keabsahan hukum jual beli tanah ulayat secara yuridis empiris. Pada dasarnya tanah adat atau tanah ulayat di Sumatera Barat tidak dapat diperjualbelikan berdasarkan Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 dan tidak dapat diubah atau dialihkan kepemilikannya. Namun kenyataannya di Kecamatan Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, terdapat sebidang tanah adat

atau tanah ulayat oleh masyarakat yang ditukar dan diubah status kepemilikannya menjadi perumahan bersubsidi

Kata kunci: Tanah Ulayat, Jual Beli, Perumahan Bersubsidi.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan peranan penting bagi kehidupan manusia, yaitu tempat kelahiran, pendidikan dan juga tempat tinggal. Tanpa tanah, tidak mungkin memiliki perumahan di atas tanah, yang merupakan kebutuhan manusia.¹ Sebagaimana hal ini secara tegas diatur di dalam al-Qur'an.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. an-Nisaa': 29).²

Berdasarkan ketentuan tersebut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa dasar dikuasainya tanah oleh Negara adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.³ Pemahaman atas konsep, makna dan substansi hak menguasai Negara atas tanah penting untuk meluruskan kewenangan yang ada selama ini dalam bentuk mengatur, mengurus/mengelola, dan mengawasi untuk menghindari kesimpangsiuran dan kesewenang-wenangan. Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pengakuan Dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat, menyatakan: Wilayah Adat adalah tanah adat yang berupa tanah, air, dan atauperairan beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dengan batas-batas tertentu, dimiliki, dimanfaatkan dan dilestarikan secara turun-temurun dan secara berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat yang diperoleh melalui pewarisan dari leluhur mereka ataugugatan kepemilikan berupa tanah ulayat atau hutan adat.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 Pasal 1 tentang Tanah Ulayat Dan Pemanfaatannya menyebutkan ada 4 macam hak ulayat yaitu: a). Tanah Ulayat

¹ Hutapea, H., & Suwandono, D. (2015). Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Ruang*, 2(4), 371-380.

² Herry, M. (2008). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (perspektif al-qur'an). *Ulul Albab Jurnal Studi Islam*, 9(2), 239-255.

³ Erwiningsih, W. (2009). *Pelaksanaan pengaturan hak menguasai negara atas tanah menurut UUD 1945* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia)., hlm.119.

Nagari, Tanah ulayat nagari adalah tanah ulayat beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya merupakan hak penguasaan oleh ninik mamak Kerapatan Adat Nagari (KAN) dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat nagari, sedangkan Pemerintah Nagari bertindak sebagai pihak yang mengatur untuk pemanfaatannya. b). Tanah Ulayat Suku, Tanah ulayat suku adalah hak milik atas tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya merupakan hak milik kolektif semua anggota suku tertentu yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh penghulu-penghulu suku. 3). Tanah Ulayat Kaum, Tanah ulayat kaum adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya merupakan hak milik semua anggota kaum yang terdiri dari jurai/paruik yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh mamak jurai/mamak kepala waris. d). Tanah Ulayat Rajo, Tanah ulayat rajo adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang ada di atas dan di dalamnya yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh laki-laki tertua dari garis keturunan ibu yang saat ini masih hidup disebagian nagari di Provinsi Sumatera Barat.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 Pasal 2 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, menyatakan:⁴

1. Azas utama tanah ulayat bersifat tetap berdasarkan filosofi adat Minangkabau '*jua ndak makan bali, gadai ndak makan sando*'.
2. Azas pemanfaatan tanah ulayat adalah manfaat yang sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat adat, berkeadilan dan bertanggung jawab sesuai dengan falsafah adat basandi syara' syara' bersandi kitabullah.
3. Asas unilateral yang merupakan hak pewarisan tanah ulayat yang berlaku dalam suatu kekerabatan menurut garis keturunan ibu.

Pada kenyataannya bahwa tanah ulayat yang berada di Sumatera Barat sering menimbulkan sengketa, baik di dalam kaum itu sendiri maupun antara suatu kaum dengan pihak lainnya. Persengketaan yang terjadi dapat berupa masalah pewarisan. Adanya sengketa pewarisan di dalam kaum salah satu penyebabnya adalah kurangnya pengetahuan dari anggota kaum tentang falsafah "*ganggam bauntuak, pagang bamasiang, hiduik bapangadok*". Anggota kaum yang menguasai tanah ulayat kaum secara *ganggam bauntuak, pagang bamasiang, hiduik bapangadok* berpandangan bahwa tanah ulayat kaum tersebut telah diserahkan kepadanya untuk dimiliki, padahal penguasaannya itu hanya untuk dikelola dan untuk diambil hasilnya, yaitu dalam arti kata 'kepemilikan semu'. Bentuk persengketaan lainnya adalah

⁴ Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008

disebabkan karena adanya pengalihan hak terhadap tanah ulayat kaum, baik dengan titel jual beli ataupun dengan pagang gadai. Apabila ditelaah prinsip yang dikandung oleh tanah ulayat kaum, bahwa tanah ulayat kaum tidak dapat dilakukan pengalihan hak.

Pada dasarnya tanah adat atau tanah ulayat di Sumatera Barat tidak dapat diperjualbelikan berdasarkan Peraturan Daerah Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 dan tidak dapat diubah atau dialihkan kepemilikannya. Namun kenyataannya di Kecamatan Sarilamak, Kecamatan Harau, Kabupaten Lima Puluh Kota, terdapat sebidang tanah adat atau tanah ulayat oleh masyarakat yang ditukar dan diubah status kepemilikannya menjadi rumah subsidi. Jual beli dilakukan di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau tersebut dibuat sertifikatnya, kemudian dilakukan penurunan hak dan dijual kepada PT. MULTI KARYA PETAMA melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengacu pada uraian diatas maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini bagaimana proses terjadinya pengadaan tanah ulayat dalam pembangunan perumahan bersubsidi di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota serta bagaimana keabsahan hukum jual beli tanah ulayat yang dijadikan pembangunan perumahan bersubsidi di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota

B. PEMBAHASAN

1. Proses Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota

Tanah Ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa 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.⁵

Tanah ulayat yang terletak di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, dijual dan dijadikan perumahan bersubsidi yang mana tanah tersebut awalnya dibuat sertifikat Hak Milik atau perorangan atas nama yang berinisial BSH. Sebelum melakukan pembuatan sertifikat dimana BSH harus melengkapi persyaratan yang telah diberikan atau ditujukan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.

⁵ Pasal 3 Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960

Berdasarkan wawancara penulis dengan responden ABR selaku Plt. Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran yakni bahwa syarat-syarat yang ditujukan BSH selaku pemegang hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota adalah :

1. Surat Permohonan
2. Surat Alas Hak (Surat kesepakatan kaum/Ranji kaum)
 - a. Surat kesepakatan kaum
 - 1) Seluruh anggota kaum yang masih hidup termasuk anak dibawah umur harus dicantumkan daam kesepakatan kaum.
 - 2) Menandatangani kesepakatan kaum.
 - 3) Untuk pensertipikatan tanah boleh diajukan oleh 1 orang atau disesuaikan dengan permintaan kaumnya.
 - b. Ranji Kaum
 - 1) Tidak dibenarkan putus atau diambil secara sepihak.
 - 2) Ranji kaum harus lengkap, utuh.
 - 3) Ranji dibuat oleh mamak kepala waris dan diketahui oleh mamak penghulu suku.
3. Surat Wali Nagari Sarilamak
4. Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)
 - a. Dibuat dengan disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut
 - b. Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur-unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, maka yang bersangkutan akan diproses hukum sesuai peraturan perundang-undangan serta tidak melibatkan pihak lain, dan sertipikat hak atas tanahnya dibatalkan.
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
6. Foto Copy KTP
7. Foto Copy SPPT PBB

Setelah semua berkas diatas dilengkapi oleh BSH selanjutnya mendaftarkan ke loket pelayanan untuk permohonan penerbitan sertipikat hak miliknya. Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa prosedur pendaftaran tanah administrasi yang berlaku di Wilayah kerja Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota sebagai berikut :

1. Pengukuran
2. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah
3. Pengumuman data fisik dan data yuridis
4. Penegasan konversi dan pengakuan hak
5. Pembukuan hak
6. Penerbitan sertipikat

Setelah masa kurang lebih sekitar 10 (sepuluh) bulan pada tanggal 25 Oktober 2016 terbitlah sertipikat Hak Milik Nomor 4741 dan Nomor Surat Ukur 03699/2016 dengan luas

27.764 M² (dua puluh tujuh ribu tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama BSH. Setelah diterbitkannya sertipikat atas nama BSH, pada tanggal 23 Maret 2021 dilakukan Perubahan Hak Atas Tanah yang mana semulanya sertipikat tersebut dari Hak Milik Nomor 4741 menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 376. Selanjutnya proses pengadaan tanah terjadi pada tanggal 21 April 2021 melalui jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta jual beli Nomor 49/2021 tanggal 15 april 2021 dengan jual beli seharga RP. 535.640.000 (lima ratus tiga puluh lima juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) yang dijual atau dilakukan peralihan hak kepada PT.Multi Karya Petama (PT. MKP).

Ketika status tanah telah berubah yang awalnya Hak Milik yang dikuasi oleh BSH menjadi Hak Guna Bangunan yang dikuasi oleh PT.Multi Karya Petama, maka PT. Multi Karya Petama melakukan pemecahan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota. Sertipikat tersebut di pecah menjadi 132 yang mana masing-masing sertipikat tersebut berdiri perumahan type 36, perumahan inilah yang nantinya akan dijual kepada perorangan. Jika ada pembeli yang menginginkan unit perumahan tersebut maka akan dilakukan akad kredit dengan pihak bank, akad kredit bisa dihadirkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses penandatanganan Akta Jual Beli langsung dilakukakan pada saat selesainya akad kredit. Selanjutnya proses peralihan dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota. Sebelum dilakukannya peralihan hak maka pihak Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pengecekan terlebih dahulu melalui Kasubsi Penetapan dan Pendaftaran Hak yang dilakukan oleh Bapak RK, jika proses pengecekan tersebut telah memenuhi syarat maka proses peralihan hak dapat dilanjutkan hingga terbitnya sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pembeli.

Proses peningkatan dari Hak Guna Bangunan ke Hak Milik yang untuk rumah tinggal di Kabupaten Lima Puluh Kota adalah sebagai berikut :

- a. Pengajuan kredit harus diselesaikan terlebih dahulu. Apabila pengajuan kredit diterima oleh pihak bank, developer memanggil konsumen untuk melakukan realisasi kredit serta pembuatan akta jual-beli dikantor Notaris. Proses selanjutnya yaitu dengan mengajukan permohonan perubahan atau peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk rumah tinggal di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.
- b. Notaris menyerahkan formulir permohonan perubahan atau peningkatan Hak Guna Bangunan atas rumah tinggal dan seluruh persyaratan yang ditentukan kepada Loker II dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 2. Fotocopy Kartu Keluarga
 3. Fotocopy identitas kuasa

4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Asli
 5. Akta Jual Beli
 6. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c. Loker II sebagai penerima dokumen permohonan memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas yang diajukan, apabila berkas tersebut tidak lengkap maka berkas tersebut akan dikembalikan kepada pemohon atau notaris yang mengajukan permohonan tersebut. Sedangkan apabila berkas tersebut lengkap maka permohonan yang diajukan akan dilakukan penginputan dan akan diberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS).
 - d. Loker II menyerahkan berkas atau dokumen kepada Loker III (loker pembayaran).
 - e. Notaris yang dikuasakan melakukan pembayaran ke Loker III melalui debit dengan kode billing yang sudah tertera di Surat Perintah Setor (SPS).
 - f. Petugas Loker III menyerahkan dokumen ke petugas pengolahan data atau ke Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak untuk dilakukannya perubahan sertipikat Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik disertai dengan kegiatan pengonsepan, koreksi, validasi dan penomoran untuk menjadi Hak Milik. Selanjutnya berkas tersebut yang telah dicetak di sertipikat dan Buku Tanah perubahan hak atas tanah nya menjadi Hak Milik diserahkan ke Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak untuk diperiksa dan di Paraf. Setelah diperiksa dan diparaf berkas tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota.
 - g. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota menandatangani sertipikat dan buku tanah. setelah sertipikat dan buku tanah ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota berkas atau permohonan tersebut diserahkan kepada Loker IV untuk distempel/cap Garuda.
 - h. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengambil sertipikat diloker IV. Loker IV memberikan bukti penyerahan sertipikat yang ditandatangani oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai kuasa.

Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik, berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah tersebut, pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Jadi dalam hal ini, saat lahirnya Hak Guna Bangunan adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT.⁶

Peraturan perundang-undangan mengenai pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal untuk menjamin kepemilikan rumah tinggal bagi warga Negara Indonesia, pemerintah perlu meningkatkan pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah Rumah Tinggal yang masih berstatus Hak Guna Bangunan atau disebut dengan perubahan hak. Perubahan hak merupakan ketentuan administrasi mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang dimiliki dengan suatu hak atas tanah atas permohonan pemegang

⁶ Muljadi, K., & Widjaja, G. (2018). Hak-Hak atas Tanah, edisi pertama. *Cetakan Kelima, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.*, hlm.205

hak menjadi tanah Negara dengan memberikan tanah itu dengan hak atas tanah jenis lain.⁷

Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tempat tinggal dapat diperoleh melalui perubahan hak dalam bentuk peningkatan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tempat tinggal menjadi Hak Milik. Menurut pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997, yang dimaksud dengan perubahan hak adalah penetapan Pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang haknya menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan Hak Milik.⁸

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 4 Nomor 6 tahun 1998 tentang Pemberian Hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yaitu:

Pasal 1

1. Dengan keputusan ini :

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
 - b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.
2. Untuk pemberian Hak Milik tersebut penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku

Pasal 3

1. Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum dilunasi uang pemasukannya dikembalikan kepada Kantor Pertanahan dan diproses menurut keputusan ini.
2. Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum

⁷Ruchiyat, E. (2006). Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru. *PT Alumni, Bandung.*, hlm. 51

⁸ Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998

dilunasi uang pemasukannya dikembalikan kepada Kantor Pertanahan dan diproses menurut keputusan ini.

Pasal 4

1. Permohonan perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang pada waktu berlakunya keputusan ini sedang diproses di Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan belum dilunasi uang pemasukannya dikembalikan kepada Kantor Pertanahan dan diproses menurut keputusan ini.
2. Dalam pengurusan permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga harus dilampirkan pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5.000 (lima ribu) M2. Keuntungan yang dirasakan oleh pemilik rumah yang statusnya semula Hak Guna Bangunan diubah menjadi Hak Milik, yaitu:
 - a. Status hak atas tanahnya menjadi yang terkuat.
 - b. Pemilik rumah tidak perlu lagi memperpanjang penguasaan hak atas tanah.
 - c. Harga rumah yang berdiri di atas tanah Hak Milik menjadi lebih mahal (tinggi)
 - d. Kalau Hak Milik yang di atasnya berdiri bangunan rumah dibebani Hak Tanggungan, maka nilai jaminannya lebih mahal (besar).

2. Keabsahan Hukum Jual Beli Tanah Ulayat Yang Dijadikan Pembangunan Perumahan Bersubsidi Di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota

Tanah Ulayat adalah tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. UU No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan pasal 3 UUPA, hak ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataannya masih ada”.⁹

Dengan demikian, tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka. Sebaliknya, tanah ulayat dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi “bekas tanah ulayat”. Status tanah ulayat dapat dijadikan sebagai hak milik perorangan apabila status tanah ulayat tersebut sudah menjadi “tanah negara”. Tanah bekas ulayat merupakan tanah yang tidak

⁹ Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

dihaki lagi oleh masyarakat hukum adat, untuk itu berdasarkan UUPA tanah tersebut secara otomatis dikuasai langsung oleh negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan tanah negara. Tanah negara itulah yang dapat dialihkan menjadi hak milik perseorangan.

Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota dalam perlindungan hak ulayat adalah :¹⁰

1. Dengan memohon akan dilakukannya pendaftaran tanah agar Negara dapat memberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang telah diajukan merupakan orang yang berhak atas tanahnya.
2. Dilakukan penelitian atas alas hak dan objek bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang bersifat sporadik. Penelitian ini dikenal sebagai *Examiner of Title*. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengenal lembaga ini dengan nama panitia pemeriksaan tanah panitia A untuk hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan hak pengelolaan dan panitia B untuk hak guna usaha panitia ini ditetapkan hingga saat ini yang semula pembentukannya didasarkan pada peraturan kepala badan pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 saat ini disempurnakan dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007. Khusus untuk kegiatan pendaftaran pertama kali bersifat sistematis, oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikenal dengan nama panitia Ajudikasi.

UUPA tidak memberikan penjelasan tentang hak ulayat itu, kecuali menyebutkan bahwa yang dimaksud hak ulayat adalah *beschikkingsrecht* dalam kepustakaan hukum adat. Hak ulayat sebagai istilah yuridis adalah hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/ kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun ke luar.¹¹

C. PENUTUP

Berdasarkan dari hasil penelitian, tanah ulayat di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota setelah mempunyai serpihak kemudian dilakukan penurunan hak yang mana semula dari Hak Milik (HM) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) untuk dijual kepada PT.Multi Karya Petama melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keabsahan hukum jual beli tanah ulayat untuk perumahan bersubsidi di Nagari Sarilamak kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota menurut Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2008 tentang tanah ulayat dan pemanfaatannya yang diatur dalam pasal 2 ayat (1) mengenai Asas, Manfaat dan Tujuan yang berbunyi: “*jua ndak makan bali, gadai ndak makan sando*” dimana tanah ulayat tidak boleh

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas, hlm.13

diperjualbelikan atau dipindah alihkan status kepemilikannya dan didalam Peraturan Pemerintah tanah ulayat tidak termasuk kedalam objek pendaftaran tanah. Disarankan kepada masyarakat Minangkabau khususnya di Kabupaten Lima Puluh Kota agar melindungi tanah ulayat dan tidak terjadinya jual beli tanah ulayat lagi dikemudian hari agar simbol tanah ulayat diminangkabau tetap ada dan tidak musnah secara perlahan.

D. BIBLIOGRAFI

- Hutapea, H., & Suwandono, D. (2015). Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Ruang*, 2(4), 371-380.
- Herry, M. (2008). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (perspektif al-qur'an). *Ulul Albab Jurnal Studi Islam*, 9(2), 239-255.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2018). Hak-Hak atas Tanah, edisi pertama. *Cetakan Kelima, Jakarta: Kencana Prenada Media Group*.
- Erwiningsih, W. (2009). *Pelaksanaan pengaturan hak menguasai negara atas tanah menurut UUD 1945* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1998
Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008
Pasal 3 Undang-Undang Nomo 5 Tahun 1960
- Ruchiyat, E. (2006). Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru. *PT Alumni, Bandung*.
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.