

**PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT
MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN
GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN
(STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR

NPM: 2220020011



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Mico Mora Abdillah Siregar

Nomor Pokok Mahasiswa : 2220020011

Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan (Studi Kasus Pada Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau)

Pengesahan Tesis

Medan, 25 Maret 2025

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Prof. Dr. H. Muhammad Arifin, S.H., M. Hum.

Pembimbing II

Dr. Ruslan, S.H., M.H.

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Diketahui

Direktur

Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.

Ketua Program Studi

Assoc. Prof. Adi Mansar, S.H., M. Hum.

PENGESAHAN

**Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan
Ganti Rugi Dibawah Tangan (Studi Kasus Pada Suku Ocu
di Kabupaten Kampar Provinsi Riau)**

Mico Mora Abdillah Siregar

2220020011

Program Studi Magister Kenotariatan

Komisi Penguji

1. **Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.**

2. **Assoc. Prof. Dr. Onny Madeline, S.H., M.Kn.**

3. **Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan (Studi Kasus Pada Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Pada Program Magister Kenotriatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapat Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan /atau Doktor) baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia diberi sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 25 Maret 2025

Peneliti



Mico Mora Abdillah Siregar

NPM : 2220020011

ABSTRAK

PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PADA SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU)

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR

NPM : 2220020011

Terhadap tanah yang belum di bebani hak kepemilikan, maka berdasarkan Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tanah tersebut merupakan tanah milik Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk dimanfaatkan dengan maksud mendapatkan keuntungan, dan segala bentuk peralihan hak atas tanah menurut Pasal 26 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria maka diatur melalui peraturan pemerintah, dan berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah seharusnya dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun pada kenyataannya hal seperti Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Di Bawah Tangan Masih Terjadi pada Tanah Ulayat Milik Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau.

Jenis Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian Yuridis Empiris dimana penulis akan langsung terjun ke lapangan yaitu ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar di Provinsi Riau dan ke Pengurus Tanah Ulayat Suku Ocu Di Kabupaten Kampar Provinsi Riau, guna untuk mengetahui kepastian hukum terhadap praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar, Untuk Mengetahui Penyebab Terjadinya praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar, untuk Mengetahui Akibat hukum yang akan terjadi dari peristiwa praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar

Hasil Penelitian ini akan menjelaskan tentang kepastian hukum terhadap praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar, Penyebab Terjadinya praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar, Akibat hukum yang akan terjadi dari peristiwa praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Kabupaten Kampar.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Peralihan Tanah Ulayat, Ganti Rugi Dibawah Tangan

ABSTRACT

THE LEGAL FORCE OF THE PRACTICE OF TRANSFERRING LAND RIGHTSCUSTOMARY LAND INTO INDIVIDUAL RIGHTS WITH COMPENSATION UNDER THE HAND (CASE STUDY IN THE OCU TRIBE OF KAMPAR DISTRICT RIAU PROVINCE)

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR
NPM : 2220020011

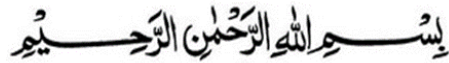
For land that has not been burdened with ownership rights, then based on Article 1 Paragraph 3 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the land is State-owned land, a person may only control it to be utilised with the intention of obtaining profit, and all forms of transfer of land rights according to Article 26 Paragraph (1) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles are regulated through government regulations, and based on Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, it should be done at the Land Deed Official (PPAT), but in reality things like the Transfer of Customary Land Rights to Individual Rights with Underhand Compensation Still Occurs on Customary Land Owned by the Ocu Tribe in Kampar Regency, Riau Province.

The type of research that the author uses is Empirical Juridical research where the author will go directly to the field, namely to the National Land Agency of Kampar Regency in Riau Province and to the Ocu Tribal Customary Land Management in Kampar Regency, Riau Province, in order to find out the legal certainty of the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hands that occur on the customary land of the Ocu tribe in Kampar Regency, To find out the causes of the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hand that occurred on the customary land of the Ocu tribe in Kampar Regency, to find out the legal consequences that will occur from the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hand that occurred on the customary land of the Ocu tribe in Kampar Regency.

The results of this study will explain the legal certainty of the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hands that occurred on the customary land of the Ocu tribe of Kampar Regency, the causes of the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hands that occurred on the customary land of the Ocu tribe of Kampar Regency, the legal consequences that will occur from the practice of transferring rights to customary land into individual rights with compensation under the hands that occurred on the customary land of the Ocu tribe of Kampar Regency.

Keywords : Legal Certainty, Transfer of Customary Land, Compensation Under Hand

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul “**KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU) ”**. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini, saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, dan khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.;
2. Bapak Assoc Prof. Dr. Triyono Eddy, S.H., M.Hum., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.;
3. Bapak Assoc Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak, Prof.Dr. H. Muhammad Arifin ,S.H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
5. Bapak Dr. Ruslan , S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
6. Bapak Dr.Juli Moertiono, S.H., M.Kn, M.H. selaku Penguji 1 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
7. Ibu Assoc.Prof. Dr.Onny Madeline, S.H., M.Kn. selaku Penguji 2 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

8. Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. selaku Penguji 3 yang telah meluangkan waktunya dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
9. Ayahanda, Ir., Gomos Kinal Siregar dan Mamah.Rajuna Sari Harahap, Adik saya Nikita Mora Siregar S.Sos., adik saya paling kecil Anggita Mora Natama Siregar. senantiasa mendukung, mensupport peneliti baik moril maupun materil dari awal perkuliahan sampai sekarang.
10. Kepada seluruh Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
11. Seluruh rekan-rekan S-2 Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara angkatan 2022, senantiasa mendukung, mensupport peneliti baik moril maupun materil dari awal perkuliahan sampai sekarang.
12. Kepada rekan-rekan S-1 Ilmu Hukum UIN Suska Riau Angkatan 2014, yang senantiasa membantu saya dengan support baik materil maupun moril saat Penelitian ini berlangsung.

Tesis ini bukanlah merupakan karya yang sempurna disebabkan keterbatasan ilmu yang dimiliki, tidak luput dari kesilapan dan kekurangan baik dari susunannya maupun substansinya, maka dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran demi tercapainya kesempurnaan. Mudah-mudahan Tesis ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Allah SWT meridhai segala sesuatu yang kita kerjakan. Aamiin yaa Rabbal'alamin.

Pekanbaru, Oktober 2025

Penulis,

MICO MORA ABDILLAH SIREGAR
NPM : 2220020011

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Keaslian Penelitian.....	13
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	15
1. Teori Kepastian Hukum.....	16
2. Teori Berkerjanya Hukum	17
3. Teori Sistem Hukum.....	18
G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian.....	21
3. Sifat Penelitian.....	21
4. Sumber Data	22
a. Bahan Hukum Priemer	22
b. Bahan Hukum sekunder.	23
c. Bahan Hukum Tersier.....	23
5. Alat Pengumpul Data.....	24

6. Analisis Bahan Penelitian.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS	
TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN	
GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN.....	28
A. Pengertian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat	28
B. Syarat Terjadinya Peralihan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat.....	33
C. Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.....	39
D. Kekuatan Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar	42
BAB III FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PRAKTIK	
PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK	
PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH	
TANGAN	49
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Ulayat.....	49
B. Tanah Ulayat Milik Suku Ocu Di Kabupaten Kampar	56
C. Peralihan Hak Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Milik Suku Ocu Di Kabupaten Kampar	61
D. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Suku Ocu Di Kabupaten Kampar.....	66

BAB IV AKIBAT HUKUM YANG AKAN TERJADI DENGAN ADANYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN	75
A. Perbuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan.....	75
B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dibawah Tangan.....	80
C. Akibat Hukum Yang Akan Terjadi Dengan Adanya Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar.....	82
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan setiap makhluk hidup, seperti menjadi sarana tempat tinggal maupun menjadi sumber untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidup makhluk hidup. Tanah juga merupakan salah satu unsur pokok penunjang terbentuknya suatu negara dan bangsa, serta merupakan sumber kehidupan masyarakat suatu bangsa. Demokrasi dalam suatu negara tentu saja bertujuan untuk mencapai keadilan sosial dengan memanfaatkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal yang paling mendasar dan sangat penting dalam kehidupan manusia adalah tanah. Bagi negara agraris seperti Indonesia, tanah mempunyai arti yang multidimensi.

Manusia yang bergantung pada tanah dan segala isinya mempunyai tiga kebutuhan dasar, yaitu: pertama; tanah sebagai tempat membangun pemukiman. Kedua; sebagai pusat perekonomian kehidupan masyarakat, dan ketiga; tanah merupakan pusat pijakan manusia.¹

Di negara-negara agraris, tanah merupakan kebutuhan pokok, namun sistem kepemilikan tanah di negara-negara agraris sangat timpang dan/atau kelompok memiliki dan menguasai lahan secara berlebihan sehingga menyebabkan kerusakan lingkungan atau bahkan menjadi destruktif. Arti penting

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan, 2008, hlm. 6.

dan strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia meliputi aspek sosial, politik, budaya, ekonomi, hukum, serta pertahanan dan keamanan negara.²

Tanah juga merupakan salah satu modal pokok bagi bangsa Indonesia dan suatu unsur yang utama dalam pembangunan menuju terbentuknya masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan kepada Pancasila sebagai landasan ideologi dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional. Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar, arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi.³

Indonesia adalah negara dengan banyak ras, budaya dan bahasa. Oleh karena itu, setiap suku yang mendiami kepulauan Indonesia pasti mempunyai kebudayaannya masing-masing. Oleh karena itu, sudah menjadi pemikiran para pendiri negara ini dan para perancang undang-undang pertanahan untuk menjadikan hukum adat sebagai landasan hukum pertanahan negara tersebut.

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pertanahan lainnya, dimulai sejak era kolonial Pada masa pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendels (1800-1811). Dari penjualan tanah hingga pembentukan tanah pribadi, struktur penguasaan dan kepemilikan tanah telah berubah. Strateginya adalah menjual wilayah Indonesia kepada Cina, Arab, dan Belanda. Saat itu, itu

² Adrian Sutedi, *Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta : Cipta Jaya, 2006. hlm. 1

³ Boedi Harsono, Loc. Cit.

disebut sebagai "tanah pribadi." Ini tanah *eigendom*, yang berarti unik dengan caranya sendiri.⁴

Hukum agraria era kemerdekaan, berlaku tahun 1947 sampai 1960. Akibat kemerdekaan Indonesia yang diproklamasikan oleh Soekarno-Hatta pada tanggal 17 Agustus 1945, rakyat Indonesia menguasai nasibnya sendiri. Karena banyak orang yang tidak punya waktu untuk bercocok tanam mencoba mengambil alih tanah yang bukan miliknya, maka penguasaan tanah masyarakat menjadi sangat rumit. Baru setelah Belanda mengakui kedaulatan Indonesia atas Indonesia, Agenda Reforma agraria atas dikenal dengan istilah pembaruan agraria telah didengarkan sejak awal kemerdekaan dan berpuncak pada diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960.⁵

Pejabat pemerintah mulai mereformasi tata guna lahan, setelah itu dibentuk Panitia Agraria yang menjadi cikal bakal terbitnya Undang-Undang Pokok Agraria yang disahkan pada tanggal 24 September tahun 1960, dihadapkan kepada kebutuhan untuk melengkapi peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, maka kebijakan pertanahan baik dalam bidang penguasaan, penatagunaan tanah, bidang hak atas tanah serta bidang pengukuran dan pendaftaran tanah, dirancang dengan suatu pola dengan perbuatan hukum.⁶

⁴ Damianus Kismantoro, *Sejarah Hukum Agraria di Indonesia, Dalam Memberi Keadilan Bagi Masyarakat*, Universitas Atma Jaya, Volume 4, 2022.

⁵ Onny Medaline, Juli Moertiono, *Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara*, Universitas Medan Area, 2023, Volume 10, hlm 25.

⁶ Prof. Maria S W Sumardjono, SH., MCL., MPA., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2005, hlm. 22.

Peristiwa pembelian atau pemanfaatan tanah semakin meningkat di Indonesia, baik di pedesaan maupun perkotaan. Sehingga dengan banyaknya peristiwa pembelian atau pemanfaatan tanah ini akan melahirkan hubungan hukum antara tanah dengan manusia akan melahirkan hak milik, baik hak milik individual maupun hak milik kolektif. Menurut Notonagoro terdapat dua kelompok teori yang mendasari hubungan antara manusia dan tanah. Pertama, teori-teori yang bertolak dari manusia sebagai individu seperti teori hukum kodrat, teori-teori metafisis, dan teori-teori biologis. Kedua, teori-teori yang bertolak dari manusia sebagai makhluk sosial, seperti teori hukum historis, positif, dan sosiologis.⁷

Untuk melindungi berbagai hal dalam kepentingan dalam berhubungan sosial yang dinamis, didalam masyarakat terdapat aturan berupa kaidah hukum. Harus diingat , hukum bukanlah satu-satunya yang mengatur pergaulan antar manusia di dalam masyarakat, disamping hukum masih terdapat beberapa kaidah sosial lainnya berupa kaidah keagamaan, kesusilaan, dan adat kebiasaan.⁸

Karena itu tren segala bentuk peralihan hak atas tanah kerap terjadi di seluruh wilayah Indonesia, baik tanah perseorangan maupun milik adat, begitu pula yang terjadi di Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, yang sebagiannya di huni oleh masyarakat adat. Secara umum tanah adat terbagi dalam dua jenis, yakni tanah adat sebagai bekas hak milik adat dan tanah milik masyarakat ulayat hukum adat, tanah adat sebagai bekas hak milik adat merupakan bidang tanah yang belum di daftarkan kepemilikannya dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dan

⁷ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, 1984., hlm. 17

⁸ Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum, *Abritasi Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Syariah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2016, hlm. 173.

telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adapun yang dimaksud Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹

Tanah Ulayat adalah suatu lahan yang dikuasai oleh Ninik Mamak para kepala suku (Datuk). Secara hukum adat tanah ulayat ini diserahkan pengelola dan pemanfaatanya kepada masing masing suku yang ada. Kebiasaan ini secara turun menurun telah berlangsung sejak lama, sehingga status tanah ulayat secara adat sangat kuat. Hasil tanah ulayat sebagian besar digunakan sebagai penunjang kehidupan anak kemenakan, didalamnya juga terkandung berbagai jenis kayu bernilai ekonomis, dan keanekan ragamannya yang tinggi sehingga kelestariannya dijaga oleh masyarakat.¹⁰

Hak ulayat adalah hak tertinggi dalam hukum adat dan tak jarang selalu dikaitkan dengan tanah yang biasa dikenal dengan hak tanah ulayat. Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak dijelaskan secara implisit tentang tanah ulayat, Hak Ulayat diakui sebagai suatu hak atas tanah apabila memenuhi

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat 1.

¹⁰ Elviriadi, *Sebuah Kitab Hutan Untuk Negeri Gundul Mereguk Kearifan Tetua Kampar*, Pekanbaru : Suska Press, 2007, hlm. 82

suatu persyaratan yang telah ditentukan.¹¹ Persekutuan hukum seperti nagari, desa maupun suku mempunyai hak untuk menguasai tanahnya yang juga disebut dengan Hak ulayat seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

“Hak ulayat dan yang serupa dengan itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut hak ulayat) adalah kewenangan yang menurut hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup warganya untuk mengambil manfaat dari sumber alam, termasuk, tanah dan dalam wilayah tertentu bagi kelangsungan hidup dan berkehidupannya, yang timbul dari hubungan lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersagkutan.”¹² Namun semua pelaksanaannya diatur oleh ketua persekutuan atau kepala kaum.

Tanah dan perairan merupakan objek dari hak ulayat. Tanah yang dimiliki secara bersama adalah Tanah ulayat, hak ulayat sebagai istilah teknis hukum adalah hak yang melekat sebagai kompetensi hak pada masyarakat hukum adat berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar.¹³

¹¹ Ilyas Ismail, “Kedudukan Dan Pengakuan Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional,” KANUN, vol. No. 50 Edisi, 2010, hlm. 50.

¹² Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, Pasal 1.

¹³ L. H. SIGIRO, “Analisis Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Ulayat yang Menjadi Hak Perorangan Pada Tanah Ulayat di Kabupaten Dairi,” *Premise Law J.*, vol. 17, 2016.hlm. 2.

Sertifikat merupakan bukti kuat hak atas tanah. Sertifikat tersebut didaftarkan atau disahkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.¹⁴ Namun saat ini masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya, khususnya tanah Ulayat. dan juga permasalahan pertanahan di Negara ini memang semakin hari semakin bertambah. Pertambahan ini tidak hanya dari segi jumlah lagi, tetapi dari segi ragam dan jenisnya juga semakin banyak, dan bahkan eskalasinmya juga semakin meluas.¹⁵

Oleh karena itu terbitlah surat edaran dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 9/SE/VI/2013 Tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, dibuat dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi format dan materi surat keterangan dari Kepala Desa/Luras sebagai kelengkapan permohonan pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat.¹⁶ termasuk di Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

Hal ini selaras dengan laman yang telah diakses oleh penulis secara online, media tersebut telah berkata sebagai berikut:¹⁷

“Pemerintah Kabupaten Kampar mengapresiasi kegiatan ini untuk melegalitaskan keberadaan tanah ulayat yang sampai saat ini masih banyak yang belum teridentifukasi dan dan terdaftar di BPN.”

¹⁴ Prof. Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hlm. 84.

¹⁵ Prof. M Yamin Lubis, *Politik Hukum Pertanahan Masa Depan Indonesia*, Vol. 1 No. 2, Edisi 2019, hlm. 1.

¹⁶ <https://aa-lawoffice.com/tanah-bekas-milik-adat/>

¹⁷ <https://mediacenter.kamparkab.go.id/artikel-detail/1471/yusri-pemerintah-kabupaten-kampar-berikan-perhatian-khusus-terhadap-legalitas-tanah-ulayat>, diakses 13 Mei 2024.

Setiap pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkan hak atas tanahnya untuk memperoleh bukti yang kuat, Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria menyatakan bahwa Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.¹⁸

Selanjutnya apabila seseorang atau suatu kelompok yang mempunyai hak atas tanah dan ingin menjual ataupun mengalihkan haknya atas tanah itu maka terlebih dahulu wajib memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁹

Terdapat empat syarat sahnya perjanjian :

1. kesepakatan mereka yang mengikat diri
2. kecakapan mereka yang membuat kontrak
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Namun apabila syarat subjektif ataupun syarat objektif dari perjanjian tersebut tidak terpenuhi, maka proses peralihan hak tanah tersebut dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum, sehingga para pihak terkait wajib memenuhi syarat tersebut.

Bila hal ini terjadi maka pemilik tanah akan beralih hak atas tanahnya dan pemilik tanah akan berurusan dan berhadapan langsung dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Namun apabila si pemilik tanah tidak bisa membuktikan kepemilikan tanahnya tersebut dengan memeperlihatkan bukti yuridis atas

¹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19, Ayat 1.

¹⁹ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

kepemilikan tanah tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan membuat Akta yang diminta pemilik tanah tersebut hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.²⁰

“PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan”

Karena tanah yang belum di lekatkan bukti kepemilikan secara yuridis adalah Tanah Negara, atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.²¹

Namun dikalangan masyarakat umum khususnya di perdesaan, seringkali para pihak yang akan melakukan peralihan hak tanah tersebut menemui kepala desa untuk meminta bantuan agar lancar jual beli tersebut, namun biasanya tetap dihadiri para saksi, dan hanya memakai kwintansi sebagai bukti pembayaran dari perbuatan hukum tersebut, hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan.²² sedangkan Kwitansi merupakan alat bukti pembayaran dengan cara dibawah tangan, atau tidak dihadapan pejabat berwenang.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang

²⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Loc.Cit*, Pasal 39 Ayat 1

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Op.Cit*, Pasal 1 Ayat 3

²² Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, *Loc.cit*, Pasal 1867.

memiliki hak dan telah terdaftar dikantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara. Dalam hal ini Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) termasuk terhadap tanah yang belum bersertifikat.²³

Apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, maka hal itu merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta dibawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum. Hal tersebut sering ditemui terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai sertipikat seperti SK Camat, SK Bupati, SK Gubernur, Tanah Grant, Surat Keterangan Tanah Adat, jika hendak melakukan perjanjian jual beli dengan akta otentik, Notaris yang membuatnya dan akta dibuatkan dengan Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) Akta Notaris dengan judul Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi biasanya digunakan terhadap tanah yang tidak bersertipikat.

Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dilekati dengan sesuatu hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut, Tanah yang belum dibebani hak secara prinsip ialah tanah negara.²⁴, hal tersebut sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi sebagai berikut:²⁵

²³ Helena, “Eksistensi Dan Kekutan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaris Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli serdang” (Tesis Universitas Sumatera Utara 2007), hlm. 23.

²⁴ <https://www.99.co.id/panduan/bagaimanakah-status-tanah-yang-belum-memiliki-sertifikat-dari-bpn/> , diakses 24 mei 2024.

²⁵ Undang – Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945, Pasal 33

“Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Namun hak negara untuk menguasai tanah tersebut telah dibatasi, menurut A.P Parlindungan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria telah membatasi hak menguasai negara.²⁶ Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, karena belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya.

Oleh karena itu dengan adanya peristiwa hukum Beralihnya Hak Atas Tanah Ulayat, Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan yang terjadi terhadap Tanah Ulayat Suku Ocu Di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, dimana tanah ulayat tersebut di peralihkan sacara dibawah tangan oleh Ninik Mamak selaku otoritas tertinggi dalam Masyarakat Hukum Adat suku Ocu Pitopang di Wilayah Kampung Taratak,Kecamatan Sipungguk Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, peneliti tertarik untuk mengangkat tema penelitian ini, dengann judul “PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN (studi kasus suku Ocu Kabupaten Kampar Provinsi Riau)”,

²⁶ Parlindungan A.P., *Komentar Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Cetakan ke-9, Bandung: Manda Maju, 2008, hlm, 40.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian Hukum praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan Studi Kasus Pada Tanah Ulayat Suku Ocu Kabupaten Kampar Provinsi Riau?
2. Apa saja faktor-faktor Penyebab terjadinya praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada Tanah Ulayat Suku Ocu Kabupaten Kampar Provinsi Riau ?
3. Apa saja akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari dengan adanya peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan terjadi pada tanah ulayat Suku Ocu Kabupaten Kampar Provinsi Riau?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kepastian Hukum praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan studi kasus pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau
2. Untuk mengetahui Faktor-Faktor Penyebab terjadinya praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan sering terjadi pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau
3. Untuk mengetahui akibat hukum yang akan terjadi dikemudian hari dengan adanya peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan sering terjadi pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau

D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini di harapkan dapat menjadi sarana menambah wawasan pengetahuan penulis tentang kekuatan Hukum praktik peralihan ha katas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan studi kasus pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau

2. Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat adat ocu di Kabupaten Kampar yang akan melakukan segala tindakan hukum terhadap berbagai kekayaan alam kabupaten Kampar, termasuk pula Tanah Ulayat, serta dapat dijadikan referensi bagi penelitian berikutnya yang satu tema dengan penelitian ini.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang di lakukan oleh penulis secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan proposal tesis penulis yang bertema kekuatan Hukum praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan studi kasus pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau, diantaranya sebagai berikut :

1. Tesis, Geni Rilfa Ramadhan, NIM : 1920123046, Program Pasca Sarjana, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Judul Penelitian : “KEKUATAN HUKUM PENGGUNAAN SURAT

JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN “

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini :

- a. Bagaimanakah kedudukan hukum penggunaan Surat Jual Beli dibawah tangan sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Padang Pariaman ?
- b. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang menggunakan Surat Jual Beli dibawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?

Penelitian pada tesis di atas membahas mengenai tanah ulayat yang diperoleh dengan surat dibawah tangan yang dalam Bahasa setempat disebut “surat silih jahiah” terletak di kabupaten padang pariaman, dan meneliti mengenai kekuatan hukum surat dibawah tangan tersebut saat akan mendaftarkan objek tanah ulayat tersebut di kantor pertanahan berwenang setempat.

2. Tesis, Delriani, NIM : 1820122011 Program Pasca Sarjana, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Judul Penelitian : “PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI YANG PEROLEHANNYA BERASAL DARI JUAL BELI TANAH MILIK KAUM DIKABUPATEN PASAMAN BARAT”

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini:

- a. Bagaimana Bentuk Kesepakatan Para Pihak dalam Jual Beli Tanah Milik Kaum di Kabupaten Pasaman Barat?
- b. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali yang Perolehannya Berasal dari Tanah Milik Kaum di Kabupaten Pasaman Barat?

Penelitian pada tesis di atas membahas mengenai bagaimana bentuk pendaftaran pada tanah kaum, dalam Bahasa Indonesia disebut tanah ulayat, di wilayah kabupaten pasaman barat pada kantor badan pertanahan berwenang setempat, yang diperoleh berdasarkan akta dibawah tangan

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

Pengertian teori itu sendiri adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dengan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan suatu penjelasan atas suatu gejala, jadi teori adalah seperangkat proposisi yang berisi konsep abstrak atau konsep yang sudah di defenisikan dan saling berhubungan antar variabel.

Kerangka teoritis penelitian hukum merupakan struktur atau kerangka yang digunakan oleh peneliti untuk menjelaskan mengenai teori, konsep, dan gagasan yang terkait dengan penelitian yang diambil. Kerangka teori ini penting bagi penelitian hukum karena akan membenatu peneliti untuk memahami topik

penelitian dengan lebih baik, mengembangkan hipotesis dengan tujuan yang jelas, serta mengarahkan penelitian untuk mengumpulkan data yang relevan dan jelas.²⁷

Berkaitan dengan hal tersebut, maka berikut peneliti akan mengemukakan beberapa teori yang berkaitan dengan tema penelitian guna sebagai pisau analisis sebagai berikut.

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan Hukum yang bersifat umum, sifat umum dari aturan-aturan . Hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk membuktikan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk Kepastian²⁸

Menurut Utrecht, Kepastian Hukum memiliki dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap individu.²⁹

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang dan berwibawa,

²⁷ Iman jallaludin rifa'I, Adi Purwoto, Marina Ramadhani, *Metodologi Penelitian Hukum*, Banten : PT. Sada Kurnia Pustaka, 2023, hlm 43.

²⁸ Ridwan Arifin, *Teori Konsep Praktik Manajemen Lintas Batas dan Migrasi*, Surabaya : Pustaka Aksara, 2023, hlm. 69

²⁹ Dr Selvianus Laritmas, S.H., M.H., Dr Ahmad Rosidi, S.H., M.H., *Teori Teori Negara Hukum Prespektif Kewenangan Mahkamah Agung Dalam Melakukan Pengujian Terhadap Peraturan Perundang Undangan di Bawah Undang Undang*, Jakarta : Kencana, 2024, hlm 8.

sehingga aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang sangat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi berupa sebagai peraturan yang wajib ditaati. Sedangkan Lon Fuller, menekankan pada isi hukum positif harus dipenuhi delapan persyaratan moral tertentu, antara lain:³⁰

- a. harus ada aturan-aturan sebagai pedoman dalam pembuatan keputusan
- b. aturan-aturan yang menjadi pedoman bagi otoritas tidak boleh dirahasiakan melainkan diumumkan
- c. aturan-aturan harus dibuat untuk menjadi pedoman dikemudian hari
- d. aturan-aturan itu tidak boleh bertentangan satu sama lain
- e. aturan-aturan tidak boleh mensyaratkan perilaku yang diluar kemampuan pihak-pihak yang terkena
- f. dalam hukum harus ada ketegasan
- g. harus ada konsistensi antara aturan-aturan sebagaimana yang diumumkan dengan pelaksanaan keyataannya

Teori Kepastiam Hukum ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama, dalam hal ini yaitu kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan.

2. Teori Berkerjanya Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, Penegakan hukum merupakan sub-sistem sosial. Yang dalam tahap penegakannya dipengaruhi oleh faktor-faktor yang

³⁰ Prof. DR. Faisal Santiago, S.H., M.M., DR. M. Nasir Nawawi, S.H.I, M.H., *Pengantar Teori Hukum Dasar Dasar dan Perkembangan Teori Hukum Dari Zaman Klasik Hingga Post-Modern*, Jakarta :Kencana, 2024, hlm.53.

beragam, misalnya ekonomi, sosial, budaya, politik, iptek, dan sebagainya. Dalam tahap penegakan hukum, maka hendaknya harus berlandaskan pada peraturan hukum dan juga asas-asas hukum yang diakui oleh bangsa yang beradab. Hal ini bertujuan agar penegak hukum dapat menghindarkan diri dari praktik-praktik negatif dalam penegakan hukum dan juga praktik distorsi akan kewenangan yang dimilikinya.³¹

Oleh karena itu penulis menggunakan teori berkerjanya Hukum untuk menjawab rumusan masalah kedua dalam hal ini dalam hal ini masyarakat hukum adat yang melakukan praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi di bawah tangan.

3. Teori Sistem Hukum

Lawrence M, Friedman menyatakan fungsi-fungsi hukum bagian dari *Part of social control ,dispute settlement,redistributive, or social engineering*, empat fungsi sistem hukum Pertama ,sebagai bagian dari sistem kontrol sosial, yang mengatur perilaku manusia. Kedua, sebagai sarana untuk menyelesaikan sengketa. Ketiga ,sistem hukum memiliki fungsi sebagai social engineering function. Keempat, hukum sebagai social maintenance, yaitu fungsi yang menekankan peranan hukum pemelihara yang tidak menginginkan perubahan.³²

Menurut Friedman, unsur yang hilang yang memberikan kehidupan dalam sistem hukum adalah ‘budaya hukum’. Budaya hukum mengacu pada

³¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Kompas, 2006, hlm.169.

³² Dr Nikolas Simanjuntak, S.H., M.H., *Tanggung Jawab Negara Tentang Penetapan Tindak Pidana Dan Persamaan Peradilan Dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Bandung : Alumni, 2024, hlm 2.

sikap, nilai, dan opini dalam masyarakat dengan penekanan pada hukum, sistem hukum serta beberapa bagian hukum. Budaya hukum merupakan bagian dari budaya umum- kebiasaan, opini, cara bekerja dan berpikir- yang mengikat masyarakat untuk mendekat atau menjauh dari hukum dengan cara khusus. Dalam kerangka pikir yang demikian, Friedman memandang bahwa dari ketiga komponen di atas, budaya hukum merupakan komponen yang paling penting. Budaya hukum dipandang sangat menentukan kapan, mengapa dan di mana orang menggunakan hukum, lembaga hukum atau proses hukum atau kapan mereka menggunakan lembaga lain atau tanpa melakukan upaya hukum.

Oleh karena itu penulis akan menggunakan Teori Sistem Hukum untuk menjawab rumusan masalah ketiga, dalam hal ini para pihak yang terkena akibat hukum dari peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi di bawah tangan.

G. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan know-how dalam ilmu hukum, bukan sekedar know-about. Kegiatan knowhow berarti penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.³³

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2016. hlm. 60

Metode penelitian hukum merupakan cara kerja ilmiah yang sistematis tahapan dan cara yang harus dilakukan peneliti dalam menjawab suatu isu atau permasalahan hukum. Untuk mencapai tujuan sebagaimana yang diharapkan, maka adapun metode yang peneliti gunakan dalam penelitian Tesis ini adalah

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam proposal tesis ini adalah penelitian Yuridis Empiris, penelitian yuridis empiris merupakan metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi pada masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju penyelesaian masalah. Penelitian metode yuridis empiris ini, merupakan pendekatan hukum yang mempertimbangkan perspektif eksternal, terutama pandangan masyarakat ³⁴

Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat melalui wawancara maupun perilaku nyata yang didapat yang dilakukan melalui pengamatan langsung.

Dalam hal ini peneliti akan langsung studi pada suku ocu di Kabupaten Kampar, dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

³⁴ I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hlm 15.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian merupakan sebuah rancangan bagaimana suatu penelitian akan dilakukan. Rancangan tersebut digunakan untuk mendapatkan jawaban terhadap pertanyaan penelitian yang dirumuskan pendekatan penelitian yang peneliti terapkan adalah pendekatan Sistematis Hukum.

Penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Fokusnya kata Amiruddin dan Asikin “bukan pada peraturan perundang-undangan dari sudut teknis penyusunannya, melainkan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum yang terdapat di dalam peraturan perundangundangan yang akan diteliti”.

Jadi, penelitian terhadap sistematis hukum merupakan penelitian yang mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok/dasar dalam hukum, yang objeknya meliputi subjek hukum, hak dan kewajiban, hubungan hukum, objek hukum atau peristiwa hukum dalam peraturan perundang-undangan.³⁵

3. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini yaitu deskriptif, yaitu penelitian yang Memelajari masalah dalam masyarakat, tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi, sikap, pandangan, proses yang sedang berlangsung, pengaruh dari suatu fenomena; pengukuran yang cermat tentang fenomena dalam

³⁵ Dr. H. Nur Solikin, S.ag., MH, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Pasuruan : CV. Penerbit Qiara Media, 2021, hlm. 45.

masyarakat. Peneliti mengembangkan konsep, menghimpun fakta, tapi tidak menguji hipotesis.³⁶

Dengan metode ini peneliti mendapatkan gambaran umum dan menggunakan penelitian sebagai alat membimbing ke masalah Mengenai kekuatan Hukum praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan studi kasus pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau

4. Sumber Data

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif empiris. Sumber data utama yang penulis gunakan adalah sumber data priemer dan sekunder.

a. Sumber Data Priemer

Data Primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.³⁷

Sumber data primer yaitu data yang diambil dari sumbernya atau dari lapangan, melalui wawancara dengan pihak berkepentingan atau responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Dalam hal ini peneliti akan mengamati dan mengumpulkan data secara langsung dengan melakukan wawancara kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar

³⁶ Dr. Ani Purwati, S.H, M.H.CPL, CPCLE, CCMs, CLA, CTL, CLI, CMe, CCL, *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 22.

³⁷ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm 192.

Provinsi Riau serta Ninik Mamak/Datuok yang berwenang terhadap Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Ocu Pitopang, di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.

b. Sumber Data Sekunder

yaitu berupa pendapat hukum, doktrin, peraturan Undang-Undang, atau teori yang tertuang dalam buku-buku, tulisan ilmiah, dokumen-dokumen dan hasil-hasil penelitian lainnya yang memiliki korelasi dan relevansi dengan judul penelitian. sumber data sekunder ini dibutuhkan sebagai dasar untuk menjelaskan dan menganalisis sumber data primer. Serta bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer dan implementasinya, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, makalah makalah seminar, dan lain-lain

c. Sumber Data tersier

Sumber data tersier ini untuk membantu menjelaskan petunjuk terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder.

“ Sumber Data Tersier yaitu sumber data yang dapat memberikan petunjuk maupun menjelaskan terhadap sumber data primer maupun sumber data sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa ataupun ensiklopedia hukum..”³⁸

³⁸ Dr. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.A.P., *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris ataupun Gabungan*, Gersik :Unigress, 2022, hlm. 111.

5. Alat Pengumpul Data

a. Data wawancara

untuk mendapatkan data hukum primer peneliti akan melakukan wawancara dengan pejabat yang paling punya kewenangan, dalam hal ini yaitu Aparatur sipil negara Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan Ninik Mamak/Datuok yang berwenang terhadap Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Ocu Pitopang, di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau

b. Library research

untuk mendapatkan data hukum sekunder peneliti akan mencari beberapa bahan hukum dengan studi pustaka yaitu berupa pendapat hukum, doktrin, peraturan Undang-Undang, atau teori yang tertuang dalam buku-buku, tulisan ilmiah, dokumen-dokumen dan hasil-hasil penelitian lainnya yang memiliki korelasi dan relevansi, diantaranya :

1. pustaka umum daerah provinsi riau
2. pustaka perguruan tinggi universitas muhammadiyah sumatra utara

6. Analisis Bahan Penelitian

Suatu penelitian sangat memerlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dalam suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat

dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁹ Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif kuantitatif dengan menggunakan metode deskriptif analisis, metode ini mencoba meneliti suatu perundang-undangan, suatu pemikiran para ahli, suatu dokumen - dokumen , suatu sistem pemikiran ataupun kelas peristiwa pada masa sekarang, metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada objek yang alamiah, dimana peneliti adalah instrumen kunci

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penyusunan dan pemahaman dalam penelitian, peneliti membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Kerangka Teori
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II : KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN

- A. Pengertian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat
- B. Syarat Terjadinya Peralihan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat
- C. Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar

³⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014, hlm 370.

- D. Kekuatan Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar

BAB III : FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN

- A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Ulayat
- B. Tanah Ulayat Milik Suku Ocu Di Kabupaten Kampar
- C. Peralihan Hak Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Milik Suku Ocu Di Kabupaten Kampar..
- D. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Suku Ocu Di Kabupaten Kampar

BAB IV : AKIBAT HUKUM YANG AKAN TERJADI DENGAN ADANYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN

- A. Perbuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan
- B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dibawah Tangan
- C. Akibat Hukum Yang Akan Terjadi Dengan Adanya Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian ini berisi tentang kesimpulan dari semua pembahasan hasil penelitian yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu pada bab ini juga berisi tentang saran dari peneliti kepada para pihak yang terkait dalam kejadian hukum ini

BAB II
KEPASTIAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS
TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN
DEGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN

A. Pengertian Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.

ada berbagai macam jenis-jenis peralihan hak yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. jual beli
2. tukar-menukar
3. hibah
4. wasiat

ada pula dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan 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.”

Namun untuk peralihan hak terhadap tanah yang tidak bersertifikat atau yang tidak terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional, biasanya PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak akan membuat akta peralihan yang sesuai disebutkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, lebih tepatnya akan membuat Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi, hal ini dikarenakan Tanah-Tanah yang belum di haki oleh hak-hak perseorangan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria disebut tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴⁰ Hal ini selaras dengan Pasal 1 Ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Tanah yang belum di lekatkan bukti kepemilikan secara yuridis adalah Tanah Negara, atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah”

Akta Notaris dengan judul Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi biasanya digunakan terhadap tanah yang tidak bersertipikat. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dilekati dengan sesuatu hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.

Notaris adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik sepanjang pembuatan akta autentik tertentu tersebut tidak khusus untuk pejabat publik lainnya. Notaris meliputi Notaris sementara, Notaris pengganti, dan Notaris pengganti khusus. Notaris berwenang membuat peraturan tentang setiap

⁴⁰ Boedi Harsono, *Loc.Cit*, hlm, 271

perbuatan atau kontrak yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dituangkan dalam suatu akta otentik.

Notaris hendaknya menjamin bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, sehingga kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dapat terjamin dengan akta tersebut. Kedudukan Pejabat Notaris di tengah masyarakat dan kekuatan pembuktian terhadap akta otentik yang dibuatnya, maka dapat dikatakan bahwa kedudukan Notaris merupakan suatu kedudukan yang dapat dipercaya.⁴¹

Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya.

Oleh karena itu setiap tanah yang akan beralih hak dengan ganti rugi dihadapan notaris harus memiliki kekuatan Hukum Pembuktian, Hukum pembuktian merupakan salah satu bidang hukum yang cukup tua umurnya. Hal ini dapat dilihat dari peran manusia dalam hidup bermasyarakat yang pada hakekatnya memiliki keadilan.⁴²

Selanjutnya mengenai Tanah Ulayat, Di beberapa masyarakat hukum adat, hak ulayat sering disebut dengan nama yang berbeda. Misalnya di Ambon dikenal dengan nama “Hak Patuanan”; di Kalimantan “Panyampeto”, “Pawatasan”, di

⁴¹Raden July Moertiono, Adi Mansar, *The Notary Authority In Making Authentic Deeds Regarding Of Copyright*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume 9, No 1, 2022, hlm 45.

⁴² Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm.9

Jawa disebut “Wewengkon”, Bali “Prabumian”, di Bolaang Mangondow “Tatabuan”; di Sulawesi disebut “Wanua”, “Limpo”; dan di Minangkabau dikenal dengan nama “Ulayat”.⁴³

Termasuk di Kabupaten Kampar yang mengenal tanah adat dengan sebutan Tanah Ulayat, yang dihuni Oleh Masyarakat Adat suku Ocu suku Kampar merupakan suku berasal dari orang-orang Minangkabau. Hal ini berhubungan dengan letak kediaman suku Kampar di kabupaten Kampar yang berbatasan langsung dengan provinsi Sumatra Barat. Selain itu, berbagai unsur kebudayaan yang ada di suku Kampar mempunyai kemiripan dengan kebudayaan Minangkabau yang ada di Sumatra Barat, seperti bahasa, adat istiadat, struktur pemerintahan, gaya bangunan dan lain sebagainya.

Sebagian pakar dan tokoh masyarakat adat Kampar mengatakan bahwa istilah ulayat yang di temukan pada hak-hak adat masyarakat bangkinang kabupaten Kampar diadopsi dari istilah hukum adat Minangkabau, wilayah hukum adat Kampar dimasukkan dalam kategori Minangkabau. Sangat memungkinkan tentunya pada pembedaan dan pengelompokkan ini terjadi perdebatan yang sangat panjang. Ibarat pepatah: “siang berhabis hari, malam berhabis minyak, diontang bisa dipapanjang, diguluong bisa dipapendek”,⁴⁴

Selanjutnya, dibawah Hak Ulayat Suku Ocu Kampar yaitu ada hak kepala adat dan para tetua adat sebagai petugas masyarakat hukum adat yang mempunyai wewenang mengelola, mengatur, dan memimpin peruntukan, penguasaan,

⁴³ Titin Fatimah dan Hengki Andora, “Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 4 No. 1, (2014), hlm. 52.

⁴⁴ Erman dan afdhal Rinaldi, *Kerukunan dan Kearifan Lokal Dalam Hak-Hak Masyarakat Hukum Adat Kampar*, Jurnal Kerukunan, Kearifan, Hukum Adat Kampar, Vol.4, No.2, Juli-Desember 2012 hlm. 218

penggunaan, dan pemeliharaan tanah tersebut. Hak ulayat atas tanah dapat berupa lahan pertanian, perkebunan, padang penggembalaan, pemakaman, kolam, sungai, dan hutan seisinya. Namun apabila kepala adat dan tetua adat sebagai petugas masyarakat adat ingin mengalihkan Hak Ulayat yang tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional, atau Peralihan Hak dengan Ganti Rugi, diharuskan melampirkan Alas Hak, sebagaimana yang Berdasarkan Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”⁴⁵.

Dasar penerbitan sertifikat dapat berupa alas hak di bawah tangan yang dapat dibuktikan. Jika data yang ada di dalam alas hak benar maka dapat digunakan sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan hal tersebut penulis menyimpulkan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat merupakan, peralihan hak kelompok kaum adat baik kepada perseorangan ataupun suatu kelompok dengan melampirkan Alas Hak sebagaimana yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, terhadap tanah ulayat yang belum didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Loc.Cit*, Pasal 24 Ayat 1

B. Syarat Terjadinya Peralihan Ganti Rugi Hak Atas Tanah Ulayat

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memaparkan⁴⁶ “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Setelah itu untuk melindungi kepentingan beserta hak para pihak, maka para pihak wajib melakukan Perjanjian, Dalam perjanjian jual beli, para pihak diberikan kebebasan dalam membuat klausula atau pasal-pasal atau isi perjanjian yang dikehendakinya sesuai dengan nama dari perjanjian tersebut, dan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁴⁷

⁴⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1458

⁴⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebagai bukti yang kuat apabila suatu saat nanti terjadi perselisihan antara para pihak lain dimana akta tersebut merupakan akta otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa⁴⁸ “suatu akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh dan dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Akta otentik dapat menjadi alat bukti yang sah dan sempurna sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 KUHPerdata”.

Membicarakan tentang perjanjian, maka sebenarnya tidak bisa terlepas dari ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Adanya Kesepakatan
2. Kecakapan Para Pihak
3. Adanya Objek Tertentu
4. Suatu Sebab Yang Halal.

Perjanjian tersebut dibuat agar dapat memberi perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Mengingat banyaknya terjadi permasalahan terhadap objek yang diperjanjikan dalam hal ini tanah.

⁴⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

Permasalahan yang terjadi malah membuat tujuan dari perjanjian itu tidak tercapai dan menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak.

Pada pembuktian dalam suatu perjanjian dapat berupa akta dibawah tangan dan juga akta otentik yang dilakukan para pihak di hadapan pejabat umum, hal ini tercantum dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan. sedangkan Kwitansi merupakan alat bukti pembayaran dengan cara dibawah tangan, atau tidak dihadapan pejabat berwenang”

Serta sebuah perjanjian berlaku selayaknya undang-undang bagi para pihak terkait, para pihak wajib melaksanakan perjanjian tersebut sebagaimana si pembeli wajib menyerahkan pembayaran kepada si penjual, dan si penjual wajib menyerahkan hal yang diperjanjikan kepada si pembeli, dan perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan oleh siapapun, kecuali oleh kesepakatan para pihak dan adanya bukti bahwa salah satu pihak tidak menjalankan itikad nya secara baik, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada dasarnya perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan hukum kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhinya, dan dalam perikatan terdapat hubungan hukum antara dua orang (2 pihak), berdasarkan kepentingan hak dapat menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu.⁴⁹

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak

⁴⁹ Raden Juli Moertiono, *Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik Dalam Kerja Sama*, Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia, 2019, hlm. 3.

dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”⁵⁰

Mengenai itikad baik dalam arti subjektif, yaitu itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi, dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggungjawab dan menanggung resiko.⁵¹

Setelah terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian, selanjutnya mengenai peralihan Hak Terhadap Tanah Ulayat, berdasarkan Jual beli yang akan dibahas pada Tesis ini adalah jual beli tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Serta pemerintah daerah kabupaten Kampar juga mengatur hal mengenai peralihan hak atas tanah Ulayat Ini, hal ini terdapat Pada Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat menjelaskan bahwa:

⁵⁰ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵¹ Lilawati Ginting, *Itikad Baik Dalam Hak Tanggungan*, Medan : Pustaka Bangsa Press, 2015, hlm 33.

“Dilarang memindahkan Hak kepemilikan Tanah Ulayat kecuali untuk kepentingan kehendak bersama seluruh warga masyarakat adat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan juga berdasarkan ketetapan Kerapatan adat atau ninik mamak”.⁵²

Hal ini telah menjelaskan secara tegas kepada seluruh pihak yang terlibat dalam praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak hak lainnya, khususnya bagi wilayah administrasi Kabupaten Kampar bahwa tanah ulayat tidak untuk diperjual belikan, kecuali untuk kepentingan hak bersama kaum dan ketetapan para tetua adat atau ninik mamak.

Selanjutnya mengenai syarat formal terhadap peralihan tanah, Boedi Harsono menyatakan :⁵³

“Jual beli,tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya, dengan dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang, bukan perbuatan hukum yang gelap dilakukan dengan sembunyi – sembunyi. Akta yang ditanda tangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu tunai, terang, dan riil dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.”

⁵² Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pelaksanaan agraria, isi dan pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Klaten : Djembatan Intan Sejati edisi revisi, Cetakan Ke Sebelas, 2007, hlm. 330

Dari pernyataan Boedi Harsono tersebut jelas bahwa demi kepastian hukum bahwa setiap perbuatan hukum terutama mengenai jual beli tanah termasuk jual beli tanah hak ulayat harus dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat umum yang membantu Kepala Kantor Pertanahan, karena Akta yang ditanda tangani para pihak, saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menunjukkan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan para pihak secara terang, dan tidak sembunyi-sembunyi, serta Akta Otentik memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sebagaimana yang disebut oleh Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁵⁴.

“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

Oleh karena itu dengan adanya Akta Otentik yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka peralihan tersebut berkekuatan hukum mengikat, dan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna, sehingga perbuatan hukum ganti rugi peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dianggap terang dan tidak sembunyi-sembunyi serta dapat di daftarkan di Kantor Pertanahan Terdekat, hal ini sesuai dengan apa yang telah disampaikan Adrian Sutedi mengenai peralihan Hak Ulayat yaitu Melepaskan hak tanah adat sebagian atau keseluruhan melalui dengan pelepasan adat yang harus diketahui oleh kepala adat, lurah, dan camat serta prosedur pendaftaran tanah yang berlaku. Begitu eratnya hubungan antara masyarakat hukum adat dan tanah karena tanah sebagai tumpah

⁵⁴ Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

darah masyarakat hukum adat, merupakan pengakuan anggota masyarakat hukum adat terhadap kepemilikan hak tanah ulayat.⁵⁵

C. Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar

Untuk mengetahui bagaimana alur pendaftaran tanah yang telah terjadi peralihan hak pada tanah Ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar maka dari itu penulis melakukan studi wawancara pada kepala Bagian Arsip Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar :⁵⁶

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yang diprogramkan oleh pemerintah. Yang kedua, pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan secara mandiri oleh pemilik tanah.

Untuk pendaftaran tanah yang akan dilakukan secara mandiri/sporadik Pihak bersangkutan/pemohon sebelumnya dapat meminta bantuan PPAT yang terdekat dari objek tanah yang hendak didaftarkan:

Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi adalah:

1. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan.
2. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah.
3. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan penyertifikatan (surat ini bisa diperoleh di Kantor Pertanahan setempat).

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm.31

⁵⁶ Wawancara dengan Kepala Bagian Arsip Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

4. Surat kuasa (apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain, misalnya PPAT).
5. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan/atau kuasanya, berupa fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, surat keterangan waris dan akta kelahiran (jika permohonan penyertifikatan dilakukan oleh ahli waris).
6. Bukti atas hak yang dimohonkan: girik/petok/rincik/ketitir atau bukti lain sebagai bukti kepemilikan.
7. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan.

Setelah itu prosedur serta alur pendaftaran hak atas tanah perseorangan yang berasal dari tanah ulayat suku ocu di kabupaten kampar Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar adalah sebagai berikut :

Pertama menyiapkan dokumen persyaratan. Atau menyiapkan beberapa dokumen yang akan menyertai Surat Permohonan, yaitu:

1. Pemilik tanah mengajukan permohonan penegasan hak atas tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di kota Bangkinang, dengan melampirkan bukti-bukti sebagai berikut:
 - a. Fotocopy KTP;

- b. Surat penyerahan/pelepasan hak atas sebidang tanah, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat pernyataan patok, surat pernyataan kepemilikan tanah ulayat
- c. Akta peralihan hak yang dibuat di hadapan pejabat umum

Kedua membuat dan menyampaikan surat permohonan.

1. Membuat surat permohonan Hak Milik atas tanah adat tersebut yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten kampar
2. Sampaikan surat permohonan yang sudah lengkap tersebut kepada Kantor Pertanahan melalui sub bagian tata usaha dan meminta tanda bukti terima surat dan berkas permohonan.

Ketiga membayar biaya permohonan, Membayar segala biaya permohonan setelah menerima surat pemberitahuan dari kantor pertanahan.

Keempat pengukuran dan Pemeriksaan Tanah Permohonan.

Kelima penebirtan Surat Keputusan.

Keenam pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat. Dalam pendaftaran tanah tersebut ada 3 (tiga) hal kegiatan yang harus dipenuhi untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diantaranya dengan cara :

1. Mengumpulkan data fisik tanah. Adapun yang dimaksud Data fisik yaitu data tentang tanah yang meliputi letak tanah, batas-batasnya/sepadan tanah, luas, ada tidaknya bangunan diatasnya. Hasil dari pengumpulan dari data fisik tersebut dituangkan dalam suatu skema/denah isian yang disebut surat ukur. Surat ukur tersebut dibuat rangkap 2.

2. Mengumpulkan data yuridis, data yuridis meliputi :

- a. Status hak atas tanahnya,
- b. Pemilik tanahnya,
- c. Ada atau tidak beban lain diatas tanah tersebut.

Selanjutnya akan dilakukan penelitian terhadap data tersebut. Hasil data tersebut setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka dibuatlah daftar isian yang disebut buku tanah.

3. setelah itu penerbitan sertipikat hak atas tanah. Setelah data fisik dan data yuridis lengkap, hasil dari data yuridis yang berupa buku tanah dibuatlah salinan yang disebut salinan buku tanah

D. Kepastian Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar.

Pemerintah telah menerbitkan peraturan bahwa peralihan hak merujuk pada proses di mana kepemilikan tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Dalam konteks tanah ulayat, peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini dilakukan untuk menertibkan segala bentuk peralihan hak atas tanah yang sampai saat ini masih banyak dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah, dan juga mengingat permasalahan terkait hukum pertanahan di Indonesia ini semakin banyak dan berkembang.

Dengan adanya perbuatan hukum peralihan tanah dengan pelepasan adat dikuatkan oleh para saksi dapat dinyatakan sah menurut adat yang utama tidak

menyimpang dari ketentuan sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum lainnya, namun apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 Ayat (1) menyatakan bahwa⁵⁷:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Berhubungan dengan hal tersebut, segala bentuk peralihan hak terhadap kepemilikan adat, juga telah diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

“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.”

Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti. Apabila akta dibuat dihadapan notaris maka akta tersebut dikatakan sebagai akta notarial, atau akta autentik, atau akta notaris. Suatu akta dikatakan autentik apabila dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Akta-akta yang tidak disebutkan dalam undang-undang harus dengan akta autentik boleh saja dibuat dibawah tangan, hanya saja apabila menginginkan kekuatan pembuktiannya menjadi kuat maka

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26, Ayat 1

harus dibuat dengan akta otentik. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.⁵⁸

Bahwa dengan adanya peraturan-peraturan tersebut maka perbuatan hukum tersebut harus ditindaklanjuti dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapkan PPAT, dengan demikian jual beli tersebut sah adanya, dan dapat segera dilakukan Pendaftaran Tanahnya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, namun untuk mengingat bahwa negara Indonesia masih merupakan negara berkembang yang masih keterbatasan baik faktor Ekonomi, Sosial, dan Sumber Daya Manusia, maka dari itu pemerintah telah menerbitkan solusi mengenai hal peralihan hak terhadap tanah dengan terbitnya Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Menyatakan Bahwa⁵⁹ :

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Namun dengan adanya Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini sering kali dijadikan beberapa oknum untuk melakukan segala bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara dibawah

⁵⁸Raden Juli Moertiono, *Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume 1, Nomor 3, 2021, hlm 258.

⁵⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (2)

tangan, tanpa membuat akta dihadapan Pejabat Umum, padahal Pemerintah Telah membatasi sebagaimana yang dimaksud dengan kondisi Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan adanya Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi⁶⁰ :

“Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.”

Maka dari itu terbitnya peraturan tersebut agar memudahkan para warga di seluruh pelosok Indonesia untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, yaitu bagi desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Menteri atau pejabat dapat melakukan perjanjian peralihan hak terhadap tanah dengan dihadapan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara), sehingga apabila kita berbicara mengenai Kekuatan Hukum Terhadap Praktik Peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan, maka tanah yang telah beralih kepemilikan tersebut harus di daftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan jaminan Kepastian Hukum oleh Negara terhadap tanah tersebut, sebagaimana hal tersebut telah tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

⁶⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 7 Ayat (2)

Mengenai hal ini penulis telah melakukan wawancara dengan Kepala Bagian Arsip Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, beliau mengatakan bahwa sampai saat ini belum ada objek tanah yang di daftarkan oleh pihak BPN kabupaten Kampar Terkait Peralihan Hak Ulayat dengan ganti rugi dibawah tangan, namun apabila pemohon melampirkan alas hak dari pejabat umum dalam hal ini PPAT, maka pihak BPN Kabupaten Kampar dapat menerima permohonan tersebut⁶¹

Oleh Karena itu Kekuatan hukum praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan masih perlu ditingkatkan dengan para pihak yang wajib melakukan perbuatan hukum tersebut membuat akta peralihan hak dihadapan pejabat umum agar objek tanah dalam perbuatan hukum tersebut dapat didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat agar memperoleh jaminan Kepastian Hukum langsung oleh Negara.

Ada tiga aspek gagasan hukum menurut Gustav Radbruch, yaitu keadilan (*its serves justice*); kemanfaatan (*Law serves expediency*); dan kepastian (*it promotes legal certainty*)⁶². Jika nilai kepastian tidak terpenuhi dalam sebuah sistem hukum, maka yang akan terjadi adalah kekacauan akibat tidak tegasnya pengaturan dalam sistem hukum. Dalam penerapan dan penegakan hukum, harus dipastikan adanya kepastian hukum untuk menjamin

⁶¹ Wawancara dengan Kepala Bagian Arsip Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar

⁶² Dr. A'an Effendi S.H, M.H, Dr. Dyan Octorina, S.H., M.Hum. , *Ilmu Hukum* , Jakarta : Citra Kencana, 2021, hlm. 67.

konsistensi dan kejelasan dalam implementasi hukum yang tidak memasukkan faktor subjektivitas dari keadaan atau kondisi yang ada.⁶³

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat.⁶⁴

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. “Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.”⁶⁵

Oleh karena itu keterkaitannya penelitian praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan pada tanah

⁶³ R. Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13, No. 2, Juni 2016, hlm. 194

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ke 8, Yogyakarta : CV. Maha Karya Pustaka, 2021, hlm.136.

⁶⁵ Mudakir Iskandar Syah, 2014, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*, Jakarta :Jala Permata Aksara, hlm 20-21.

ulayat suku ocu di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, kabupaten kampar, adalah perjanjian dibawah tangan namun tetap sah menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan para pihak baik penjual dan pembeli wajib melaksanakan kewajibannya sebagaimana undang-undang bagi para pihak,serta tidak dapat dibatalkan kecuali kesepakatan kedua belah pihak kecuali salah satu pihak tidak memiliki itikad baik sebagaimana yang dijelaskan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Namun demi tercapainya kepastian hukum para pihak yang telah melakukan perbuatan praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi di bawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat milik suku ocu di Kabupaten Kampar ini, harus memperkuat perjanjian para pihak,karena pihak penjual dan pembeli melakukan perjanjian terhadap tanah ulayat soko Masyarakat Hukum Adat Ocu Pitopang di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo hanya melakukan Perjanjian di Bawah Tangan dengan memakai Kwitansi sebagai bukti peralihan hak Tanah Ulayat Soko Tersebut, untuk selanjutnya mereka dapat melakukan kesepakatan dengan akta Otentik di hadapan Notaris, Untuk mengurus Surat Keterangan Bekas Milik Adat sesuai dengan surat edaran dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 9/SE/VI/2013 Tentang Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat, untuk selanjutnya membuat Akta Peralihan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana yang telah dijelaskan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, agar terjaminnya kepastian hukum Objek Peralihan tersebut, serta dapat terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

BAB III

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA PRAKTIK
PERALIHAN**

**HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN
DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN**

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah Ulayat

Indonesia merupakan sebuah negara yang memiliki masyarakat beragam. Keberagaman masyarakat di negara Indonesia terdiri dari berbagai etnis, suku, adat dan budaya. Hal tersebut menjadikan masyarakat Indonesia memiliki kelompok-kelompok masyarakat yang disebut persekutuan masyarakat hukum adat.

Seorang filsuf Yunani Aristoteles mengatakan bahwa manusia adalah makhluk *zoon politicon* yaitu Sejak lahir di dunia, hingga meninggal manusia hidup di tengah-tengah masyarakat dan melakukan hubungan dengan manusia-manusia lain.⁶⁶ Semula hubungannya hanya terbatas dengan orang tua, dan semakin hari pergaulannya akan semakin luas. Dengan semakin luasnya hubungan antar manusia tersebut, kemudian dibuatlah pedoman yang merupakan aturan bagi masyarakat tersebut

Setiap kelompok masyarakat hukum adat itu diatur oleh hukum adatnya masing-masing. Negara telah mengakui hak-hak adat dan budaya serta asal-usul

⁶⁶ Dr Serlika Aprita. S.H., M.H., *Sosiologi Hukum*, Jakarta : Kencana, 2021 ,hlm. 216

masing-masing disetiap daerah yang tercantum dalam Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi.⁶⁷ :

“ 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”.

Sejarah hukum tanah di Indonesia sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria selain hukum agraria barat (Eigendom Belanda) yaitu hukum adat. Yang didalamnya mengenal seperti hak ulayat, hak milik dan hak pakai. Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk Negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung Negara yang bersangkutan, lebih yang corak agrariannya ber dominasi. Hukum adat sendiri tiap daerahnya memiliki perbedaan dikarenakan di tiap daerah memiliki sumber adat yang berbeda.

Kata hukum adat berasal dari istilah bahasa belanda yaitu *Adatrechth*, orang yang pertama kali menggunakan istilah *Adatrecht* adalah Snouck Hurgronje, beliau seorang ahli sastra ketimuran berkebangsaan belanda. Istilah tersebut yang kemudian dikutip dan dipakai selanjutnya oleh Van Vollenhoven, Istilah *Adatrecht* selanjutnya dipakai dalam literatur dan ensikopledi lainnya sebagai Hukum Adat..⁶⁸ Selanjutnya Van Vollenhoven mengutarakan bahwa hukum adat asli merupakan hukum yang tidak bersumber dari peraturan perundang-undangan dan tidak berasal dari pemerintah artinya pemerintah pembuat produk perundang undangan yang sudah ada semenjak pemerintah hindia belanda sejak dahulu

⁶⁷ Pasal 18 B Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁶⁸ Marhaeni Ria Siombo, Henny Wiludjeng, Hukum Adat Dalam Perkembangannya, Jakarta : Universitas Katolik Atma Jaya, 2020, hlm. 2.

dijadikan sebagai alat kekuasaan yang menjadi sendinya yang diadakan sendiri oleh kekuasaan pemerintah hindia sehingga hukum adat sendiri merupakan hukum asli yang terbentuk dengan sendirinya dalam kebudayaan masyarakat hukum adat itu sendiri sehingga menjadi kekuatan peraturan yang pada fungsinya bersifat asli dan merupakan produk masyarakat hukum adat itu sendiri..⁶⁹ Selanjutnya beliau berpendapat bahwa untuk membedakan antara adat dan hukum adat adalah dilihat dari unsur sanksi, sehingga tidak semua adat merupakan hukum adat.

Wilayah hukum adat atau lingkungan hukum adat atau kukuban hukum adatsangat erat kaitannya dengan persekutuan hukum adat atau masyarakat hukum adat. Van Vollenhoven membagi atau mengelompokkan wilayah Indonesia dalam 19 Lingkungan Hukum Adat (*adat rechtkringen*). Pembagian tersebut didasarkan atas pengklafisikasian berdasarkan bahasa-bahasa yang digunakan berbagai daerah yang ada di Indonesia. Ke19 Lingkungan Hukum Adat itu sebagai berikut:⁷⁰

1. Aceh (Aceh Besar, Pantai Barat Aceh, Singkel, Simeulue).
2. Gayo, Alas, dan Batak:
3. Daerah Minangkabau (Padang, Agam, Tanah Datar, Limapuluh Kota, Daerah Kampar, Kerinci).
4. Sumatera Selatan.
5. Daerah Melayu (Lingga Riau, Indragiri, Pantai Timur Sumatera Utara, orangorang Banjar).

⁶⁹ Dolfres Jakop Neununi, M.H., *Hukum Adat Indonesia*, Padang : Azizia Karya Bersama, 2024, hlm 13.

⁷⁰ Pada tahun 1920 van Vollenhoven menemukan 19 lingkungan masyarakat adat dengan hukum adatnya masing-masing yang khas (*adatrechtringen*). Banyak sebutan yang diberikan pada masyarakat adat seperti: masyarakat terasing, suku terpencil, orang asli, peladang berpindah, masyarakat suku. Di negara lain digunakan sebutan : first nation (AS dan Kanada); Indigenous cultural communities (Filipina); indigenous people (PBB).

6. Bangka dan Belitung.
7. Kalimantan (Dayak, Bagian Barat Kalimantan, Kapuas Hulu, Kalimantan Tenggara, Mahakam Hulu, Pasi, Dayak Kenya, Dayak Klementen, Dayak Landak dan Tayan, Dayak-Lawang, Lepo-Alim, Lepo-Timei, Long Glatt, Dayak Maanyan-Pantai, Dayak Maan Siung, Dayak-Ngaju, Dayak-Ot-Danum, DayakPenyabung Punan).
8. Minahasa (Manado).
9. Gorontalo (Bolaang Mongondow, Boalemo).
10. Daerah/Tanah Toraja (Sulawesi bagian Tengah, Toraja, orang Toraja berbahasa Baree, Toraja Barat, Sigi, Kaili, Tawaili, Toraja Sadan, To Mori, To Lainang, Kepulauan Banggai).
11. Sulawesi Selatan (Orang Bugis, Bone, Laikang, Ponre, Mandar, Makassar, Selayar, Muna).
12. Kepulauan Ternate (Ternate, Tidore, Halmahera, Tobelo, Pulau Sula).
13. Maluku-Ambon (Ambon, Banda, orang Uliaser, Saparua, Buru, Seram, Kepulauan Kai, Kepulauan Aru, Kisar).
14. Irian.
15. Kepulauan Timor (kelompok Timor, Timur, Bagian tengah Timor, Mollo, Sumba, Bagian tengah Sumba, Sumba Timur, Kodi, Flores, Ngada, Roti, Savu Bima).
16. Bali dan Lombok (Bali, Tangan Parigsingan, Kastala, Karangasem, Buleleng, Jembarana, Lombok, Sumbawa).
17. Jawa Tengah dan Jawa Timur termasuk Madura (Jawa bagian tengah, Kedu, Purworejo, Tulungagung, Jawa Timur, Surabaya, Madura).
18. Daerah Kerajaan (Solo-Yogyakarta).
19. Jawa Barat (Parahyangan, Tanah Sunda, Jakarta, Banten).

Kedudukan hukum adat sebagai sistem juga dibahas dalam pemikiran yang membahas pembidangan kedalam topik dalam hukum adat. Dari sejak abad kesembilan belas sampai saat ini bahasan hukum adat masing berupa bidang-bidang berikut, yaitu:⁷¹

- 1.Susunan persekutuan hukum
- 2.Hukum keluarga
- 3.Hukum perkawinan
- 4.Hukum waris
- 5.Hukum tanah dan air
- 6.Hukum perutangan,
- 7.Delik adat

Oleh karena itu Hukum Tanah sampai saat ini masih merupakan salah satu pembahasan/ruang lingkup dari Hukum Adat, atau selanjutnya familiar disebut sebagai Tanah Ulayat, adapun yang dimaksud Tanah Ulayat Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat adalah :⁷²

“Hak Ulayat atau yang serupa itu dari Masyarakat Hukum Adat yang selanjutnya disebut Hak Ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang

⁷¹ Rikardo Simarmata, *Pendekatan Positivistik Dalam Studi Hukum Adat*, Jurnal Hukum Departemen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Volume 30, Nomor 3, 2018, hlm. 475.

⁷² Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.”

Selanjutny amengenai hak-hak masyarakat hukum adat telah disinggung pada Pasal 281 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan⁷³:

“Identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban”

Sedangkan apa yang dimaksud dengan hak-hak tradisonal pada Pasal 281 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Merupakan hak-hak yang tercipta dari, oleh, dan untuk masyarakat dalam lingkup dan batas kehidupan masyarakat yang bersangkutan sebagai warisan dari para leluhur mereka guna mempertahankan kehidupan secara alami dan berkesinambungan.⁷⁴ contoh konkret dari hak-hak tradisional, yaitu hak ulayat dan hak-hak memperoleh manfaat atau kenikmatan dari tanah dan air atau hasil hutan disekitarnya.

Ketiadaan penjelasan mengenai Hak Ulayat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Akan mengaburkan kedudukan Hak Ulayat dalam Hukum Pertanahan itu Sendiri, seharusnya hal demikian tidak boleh terjadi , mengingat secara faktual penguasaan Hak Ulayat di Indonesia masih ada dan butuh pengaturan yang jelas.

⁷³ Pasal 281 Ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁷⁴ Irene Mariane, *Kearifan Lokal Pengelolaan Hukum Adat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 78.

Namun pada akhir periode orde baru pada tanggal 24 juni 1999 keluarlah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.⁷⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyatakan:⁷⁶

“bahwa Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila:

- a. terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari,
- b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari, dan
- c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

⁷⁵ Onnny Medaline, Wakaf Tanah Ulayat Kaum di Sumatra Barat, Universitas Pembangunan Panca Budi, Volume 9, Nomor 2, 2016, hlm 174.

⁷⁶ Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

B. Tanah Ulayat Milik Suku Ocu di Kabupaten Kampar

Suku kampar merupakan salah satu suku yang ada di kabupaten kampar, propinsi Riau, suku ini juga dikenal dengan sebutan suku Ocu, padahal sebutan ocu bukanlah nama suku tapi sebuah sebutan yang digunakan orang kampar. Secara umum orang Ocu adalah penduduk asli yang mendiami daerah Kampar Riau. Sebutan Ocu, diambil dari salah satu istilah tutur panggilan istimewa kepada anak keturunan keempat atau seterusnya, yaitu Acu, setelah sebutan kepada anak keturunan di atasnya. Panggilan tutur pada anak pertama adalah uwo, anak kedua adalah anga, anak ketiga adalah udo. Panggilan tutur ini sekaligus menjadi dasar dalam membentuk panggilan berikutnya akibat senioritas, perkawinan, bahkan jabatan-jabatan adat⁷⁷ Suku ocu kampar terdiri dari beberapa suku kecil, yaitu suku piliang, suku domo, suku pitopang, suku kampai, dan suku mandiliong.

Beragam asal-usul menceritakan sejarah orang kampar, salah satunya menceritakan bahwa suku kampar merupakan suku berasal dari orang-orang minangkabau. Hal ini mungkin berhubungan dengan letak kediaman suku Ocu di kabupaten kampar yang berbatasan langsung dengan provinsi Sumatera Barat. Selain itu, berbagai unsur kebudayaan yang ada di suku Ocu mempunyai kemiripan dengan kebudayaan Minangkabau yang ada Sumatra Barat, seperti bahasa, adat istiadat, struktur pemerintahan, gaya bangunan dan lain sebagainya, hal ini dikarenakan menurut 19 lingkaran hukum adat yang dicetuskan oleh Van Vollenhoven bahwa sistem adat yang diterapkan oleh suku ocu di Kabupaten Kampar masih indentik dengan adat Minangkabau di Provinsi Sumatra Barat.

⁷⁷ Syafrizal, Ahmad Calam, *Eksistensi Dan Degradasi Tinjauan Antropologi Sosial (Eksplorasi Kearifan Lokal Etnik Ocu Di Kampar Riau)*, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Jurnal Vol. 5 No. 2, 2019, hlm. 179.

Berdasarkan sejarah struktur penguasaan tanah adat di Kampar ialah dikarenakan ketika dahulu kala Pendahulu Masyarakat adat Ocu Kampar tersebut merupakan orang yang paling pertama menduduki atau bertempat tinggal di wilayah tersebut atau yang pertama kali membuka lahan yang pada saat itu masih hutan atau semak belukar. Dalam hal ini Masyarakat adat Ocu Kampar mempunyai hak untuk membuat peraturan-peraturan yang berkaitan tentang tanah seperti perkembangan pemakaian hutan dan mengatur pemakaian tanah seperti pemakaian tanah untuk persawahan, perkebunan dan perladangan dan membuat aturan tata tertib dalam kehidupan masyarakat hukum adat sehingga apabila ada orang asing berkeinginan untuk bertempat tinggal haruslah seizin Kepala Suku.

Hal ini telah diakui oleh Pemerintah setempat dengan terbitnya Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat yang di tanda tangani oleh bupati kampar saat itu yaitu Drs. H. Beng Sabli pada tanggal 15 Juli 1999, dan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat Menyatakan ⁷⁸:

“Hak Tanah Ulayat dan Hak-hak serupa dari Masyarakat-masyarakat Hukum Adat sepanjang Hak tersebut menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa menurut ketentuan Hukum Adat yang berlaku di setiap tempat”

Tanah ulayat di pegang oleh penguasa ulayat yang terdapat dalam wilayahnya kemudian penguasa ulayat di berikan pula kepada ninik mamak. Penguasa dan ninik mamak dibagikan untuk anak kemenakannya, dengan demikian dikelolalah sebagian tanah ini menjadi tanah milik persukuan, dengan modal dana atau

⁷⁸ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat

menggunakan materi, pikiran, ataupun tenaga sebagian tanah dikelola sendiri bersama urang sumando (suami), maka tanah tersebut bermanfaat agar kehidupan keluarga dari zaman ke zaman. Dengan demikian anak kemenakan masyarakat adat Ocu Kampar dapat menikmati hasil tanah yang dikelola tersebut.

Ninik Mamak atau Datuok adalah Masyarakat Hukum adat Ocu Di Kabupaten Kampar yang diberi tugas penegakan Undang-undang ninik mamak (peraturan adat kampar), ninik mamak diberi gaji sebesar lima ratus ribu rupiah selama satu bulan oleh Lembaga Adat Kampar (LAK), namun dapat diambil satu tahun sekali⁷⁹.

Selanjutnya mengenai pemanfaatan Hak Tanah Ulayat telah diatur oleh Pemerintah Kabupaten Kampar Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Kampar No. 12 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat.⁸⁰

“Fungsi Hak Tanah Ulayat adalah untuk meningkatkan kesejahteraan anggota persekutuan dan masyarakat yang bersifat sosial dan ekonomis”,

oleh karena itu penggunaan terhadap tanah ulayat haruslah dapat mensejahterahkan masyarakat yang dapat dilakukan pada hal-hal seperti usaha untuk pengembangan perkebunan, pertanian, dan sebagainya.

Menurut Van Vollenhoven, terdapat ciri-ciri khas hak ulayat yang hubungannya komunal secara internal atau disebut hubungan intrakomunal yang mewujudkan sifat kebersamaan berdasarkan hak ulayat yang ditinjau dari hak

⁷⁹ Wawancara Dengan Datuk B Pitopang selaku ninik mamak suku Ocu Pitopang Kampung Taratak Desa Sipungguk

⁸⁰ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat

perorangan dan hak-hak bersama yang diantaranya mempunyai hubungan timbal balik. Ciri-ciri hak ulayat tersebut antara lain⁸¹ :

- a. Yang dapat menggunakan tanah, belukar didalam wilayahnya hanya masyarakat hukum dan anggota-anggotanya.
- b. Jika ingin memakai hak atas tanah oleh yang bukan anggota dari masyarakat hukum tersebut maka harus ada persetujuan dari persekutuan hukum tersebut.
- c. Harus selalu membayar *recognitie* dalam memakai hak itu bagi yang bukan anggotanya.
- d. Masyarakat hukum adat memiliki tanggung jawab terhadap pelanggaran atau kejahatan yang terdapat di daerah kawasannya, apabila yang melakukan pelanggaran atau kejahatan tersebut tidak dapat digugat.
- e. Masyarakat hukum tidak dapat mengalihkan haknya senantiasa kepada pihak lain.
- f. Masyarakat hukum adat memiliki hak untuk ikut campur dalam persoalan tanah yang sudah digarap, seperti dalam jual beli atau dalam pembagian pekarangan.

Hak ulayat milik Suku Ocu Kampar ini adalah hak yang dikuasai oleh *ninik mamak* dalam suku Ocu Tersebut, namun harus diakui berdasarkan adat oleh *ninik mamak* persukuan lainnya di dalam kenegerian itu sendiri dan *ninik mamak* yang bersebelahan negeri yang bersepadan dengan hak tersebut, barulah hak ulayat itu merupakan hak yang sah dan dapat dikuasainya. Namun harus mendapat pula pengakuan dari *Datuok Penghulu Besar* yaitu *Datuok Pamato Said* dalam kenagarian Salo selaku pucuk Adat atau selaku *ninik mamak* penguasa Ulayat dari kenegerian lain yang berbatas dengan Ulayatnya yang kemudian diakui

⁸¹ Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok : PT RajaGrafindo Persada, 2017, hlm. 11

mempunyai Ulayat oleh Ketua Pimpian Adat atau Penguasa Hak Ulayat setempat.⁸²

Berdasarkan wawancara dengan Datuok B Pitopang, bahwasannya ada dua jenis tergolong Tanah Ulayat dalam Masyarakat Hukum Adat Ocu di Kabupaten Kampar yaitu :

a. Tanah Soko

Yaitu Tanah Ulayat yang telah di Turunkan sejak zaman nenek terdahulu, sebelumnya tanah ini diperoleh dari masyarakat Ocu Terdahulu yang melakukan Tebas Tebang, serta penguasaan, pengaturan, pemanfaatannya diserahkan seluruhnya kepada ninik mamak selanjutnya dan diturunkan berdasarkan garis keturunan nenek/ibu (*matrineal*), dimana setiap ninik mamak (datuok) mengatur bagian dari Tanah Ulayat kaumnya masing-masing, dan apabila ninik mamak/datuok tersebut meninggalkan jabatannya sebagai penegak hukum adat Ocu di wilayahnya, maka jabatan serta wewengangnya terhadap masyarakat hukum adat dan Tanah Ulayat Soko tersebut berpindah Kepada Ninik Mamak/Datuok selanjutnya berdasarkan azas Horizontal, yakni kerabat dekat dari Ninik mamak/Datuok sebelumnya, dan Pengakuan Terhadap Tanah Ulayat Soko ini yakni Pengakuan dari Pucuk Adat tertinggi di wilayah tersebut, atau lazimnya Masyarakat Adat Ocu Kampar menyebutnya Kenagarian, wilayah wewenang dari setiap Kenagarian

⁸² M.Syarfi, et al., *Adat Jati Kabupaten Kampar*, Pekanbaru UNRI Press kerjasama Dinas Perhubungan, Pariwisata dan Seni Budaya Kabupaten Kampar, 2007, hlm. 100

adalah Kecamatan, yang mana Kenagarian Salo memiliki wewenang di Kecamatan Salo.

b. Tanah Pisoko

yaitu Tanah yang diturunkan secara turun menurun, awalnya berasal dari Masyarakat hukum adat ocu yang telah meninggal, dan turunkan secara vertikal melalui garis Patrilineal (ayah) kepada keturunan dari Masyarakat hukum adat Ocu tersebut, atau Lazimnya disebut sebagai Tanah Warisan.

C. Peralihan Hak Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Milik Suku Ocu Di Kabupaten Kampar.

Untuk mengetahui asal-usul dari Tanah Ulayat dan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Yang Terjadi Pada Hak Ulayat Milik Suku Ocu di Kampung Taratak Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, penulis melakukan wawancara dengan Datuok B Pitopang selaku ninik mamak suku Ocu Pitopang di Desa Taratak, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar:⁸³

“Kami manyobuiknyo Anggun-Anggun, tanah ko tarmasuk tanah soko, nyo bedo jo tanah pisoko, ndak ado pakai sertifikat-sertifikat do, iko dulu ninik mamak kami partamo di wilayahko nan manabeh jo manabiang, dahulu tanah ko loweh, kini sangenek tingga lai”

⁸³ Wawancara Dengan Datuk B Pitopang selaku ninik mamak suku Ocu Pitopang Kampung Taratak Desa Sipungguk

Berdasar wawancara tersebut Tanah Ulayat milik suku ocu di Kampung Taratak Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar ini dikelola oleh Persukuan Pitopang, masyarakat Persukuan adat Pitopang menyebutnya sebagai tanah Anggun-Anggun, Tanah Anggun-Anggun ini tidak bersertifikat, dahulu kala tanah Ulayat ini berawal dari Pendahulu Persukuan Pitopang Di Wilayah tersebut yang melakukan tebas tebang, adapun Dalam Adat Suku Ocu yang dimaksud tanah Ulayat tersebut adalah Tanah Soko, yang mana tanah tersebut diturunkan melalui garis matrilineal berasal dari Nenek Terdahulu, sedangkan Tanah Pisoko adalah tanah yang diturunhan melalui garis Patrilineal, atau lazimnya disebut Harta warisan.

Dalam ketentuan umum peralihan hak ulayat dapat terjadi pada dasarnya merupakan karena penggadaian, pertukaran, jual-beli, hibah dan persewaan. Sebelum peralihan hak atas tanah ulayat, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam kondisi darurat ialah sebagai berikut:

- a. Gadis yang belum bersuami (Gadiah gadang alun balaki), artinya seorang wanita yang sudah cukup umur belum juga mendapat jodoh/suami, hal ini dikhawatirkan dapat mempermalukan bagi masyarakat ataupun keluarganya. Maka dari itu Jika terdapat seorang pria yang berkeinginan untuk menikahi wanita tersebut maka pihak wanita tidak ragu-ragu untuk mengeluarkan biaya yang banyak, agar tercapainya pernikahan kedua belah pihak.
- b. Rumah adat Rusak (Rumah Gadang Rusak), artinya untuk memperbaiki rumah adat yang rusak atau bocor dapat dilakukan gadai. Tujuannya ialah

terjaganya kondisi rumah gadang/adat, dikarenakan rumah adat merupakan lambang kehormatan bagi ninik mamak. Namun jika kondisi rumah adat telah roboh, lantai lapuk, atap bocor itu adalah hal yang sangat memalukan bagi Masyarakat Adat.

- c. Mayat terbujur di rumah (Mayik tabujua di rumah), artinya yang mana kondisi suatu masyarakat adat mengalami kemalangan, yaitu seseorang diantara masyarakat adat meninggal dunia, namun anggota keluarganya tidak memiliki dana untuk membiayai pelaksanaan upacara adat serta penyelenggaraan jenazahnya oleh karena itu diperbolehkannya peralihan hak atas tanah.
- d. Melekatkan gelar penghulu (Mambangkik batang tarandam), artinya di suatu masyarakat hukum harus diangkat penghulu atau telah kelamaan sako (gelar) itu tenggelam belaka sebab tidak cukup hanya pengisi adat nagari. Dikarenakan gelar/sako yang akan dinobatkan jarang terjadi merupakan kepunyaan komunal, selaku penghulu bersama dan kehormatan bersama maka pada umumnya dilakukan secara bersama dalam hal pembiayaan juga, tidak hanya dibebankan kepada calon atau orang yang akan menerima kedudukan penghulu tersebut

Mengenai tata cara mengalihkan tanah ulayat menurut Masyarakat Adat telah dijelaskan oleh Datuok B Pitopang⁸⁴ :

“Biaso datuok (ninik mamak) jo pamboli (Pembeli) basobok (bertemu) Kapalo Desa/Rukun Kampuon, selanjutnyo pamboli mangagian pitih (memberi

⁸⁴ Wawancara Datuok B Pitopang selaku Ninik Mamak Suku Ocu Pitopang Kampung Teratak Desa Sipungguk

uang sesuai harga) ka datuok, anggun-anggun yang dilopehan di ukur jo ughang kampuong (orang kampung setempat), dan di agiah (diberi) batehnyo (batas), selanjutnya anggun-anggun lah manjadi milik pamboli, lah ado datuok jo kepala desa mancaliak (melihat) sebagai saksi, pitih (uang) dari anggun-anggun ko beko (nanti) kan dipakai sasuai kesepakatan bersamo”

Maksudnya dari Datuok adalah apabila terdapatnya salah satu dari 4 (empat) kondisi di atas, apabila kondisi warga/anggota dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan benar-benar sudah tidak mempunyai harta/uang, hanya dengan jalan mengalihkan tanah ulayat tersebut permasalahan dapat teratasi, dan tidak ada lagi alternatif penyelesaian lainnya. Untuk dapat melakukan peralihan tanah ulayat tersebut perlu memenuhi syarat, yaitu adanya kesepakatan atau izin dari Ninik Mamak, selanjutnya akan diukur berapa bidang tanah ulayat yang dilepas dan selanjutnya akad peralihan akan dilakukan dihadapan Perangkat Desa atau Rukun Kampung.

Namun dengan adanya perkembangan zaman keberadaan hak ulayat dalam masyarakat adat Suku Ocu pada saat sekarang sudah mengalami banyak perubahan karena menguatnya sifat individual (tunggal) dalam masyarakat dan melemahnya sifat kebersamaan menjadikan hak ulayat itu tidak berlaku sepenuhnya atau memudar bahkan hilang dalam kehidupan masyarakat.

Hal ini sesuai dengan yang terjadi pada suku Ocu Pitopang di Kampung Taratak Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar⁸⁵ :

⁸⁵ Wawancara Datuok B Pitopang selaku Ninik Mamak Suku Ocu Pitopang Kampung Taratak Desa Sipungguk

“Potang tu apak sakik, di Awal Bros Panam (pekanbaru), sobab tu apak manjua tanah soko anggun-anggun ka anak apak (kemenakan/keponakan), apak majua anggun-anggun duo ratuih ribu sa meter, buktinyo kami lah sepakat jo Kwitansi dan basobok jo rukun kampung”

Maksud dari Datuok yaitu Beliau menjual tanah Anggun-anggun kepada Keponakannya dengan menggunakan Kwitansi di hadapan Rukun Kampung, Kampung Taratak Desa Sipungguk sebagai saksinya yang mana tanah tersebut merupakan Tanah ulayat Soko suku Ocu Pitopang, dan hasil dari Penjualan/Mengalihkan Tanah Ulayat Soko Tersebut yaitu untuk biaya pengobatan dikarenakan beliau sakit dan dirawat di Rumah Sakit Awal Bros Pekanbaru.

Oleh karena itu pergerakan pola hidup masyarakat adat Ocu Pitopang di Kabupaten Kampar ini yang awalnya tradisional sekarang telah menuju ke modern yang mengakibatkan secara perlahan-lahan nilai yang terkandung dalam hak ulayat perlahan berubah. Yang mana pada zaman dahulu apabila ada masyarakat yang sakit akan melakukan pengobatan dengan cara tradisional, berbeda dengan sekarang masyarakat akan berobat ke rumah sakit, yang mana membutuhkan biaya yang tidak sedikit, termasuk yang terjadi pada Datuok B Pitopang sebagai ninik mamak Persukuon Ocu di Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar” Hal tersebut menjadikan masyarakat adat tidak lagi mendepankan kebersamaan tetapi cenderung untuk berpikir individual, sehingga hak ulayat masyarakat hukum adat Ocu Pitopang, Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar yang awalnya dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat hukum adat untuk dimanfaatkan

secara bersama-sama demi kepentingan persekutuan beralih menjadi untuk pemanfaatan pribadi.

Ninik Mamak memiliki kekuasaan dalam penyelenggaraan dan peruntukan atas tanah adat. Peran tersebut memiliki hubungan yang sangat erat dengan masyarakat hukum adat. Kedudukan ninik mamak sebagai ketua adat adalah sistem yang terdapat di masyarakat adat di Kenagarian Salo. Di dalam hal status tanah adat ninik mamak memiliki peran yang sangat penting sebab pada wilayah kewenangannya dialah yang mengetahui sejarah kepemilikan tanah-tanah ulayat tersebut. Pelepasan tanah hak ulayat merupakan perbuatan hukum yang berdasarkan pada musyawarah adat sehingga ninik mamak tidak memiliki kewenangan secara mutlak.

D. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Yang Terjadi Pada Tanah Ulayat Suku Ocu Di Kabupaten Kampar

Dalam prakteknya, masyarakat melaksanakan jual beli dengan tangan sendiri sesuai hukum adat, dengan persetujuan para ninik mamak serta partisipasi kepala desa dan dibuktikan dengan kwitansi. Batas darat lalu di tandatangani oleh saksi dan pihak. Oleh karena itu jual beli sebenarnya tidak dilangsungkan dihadapan pejabat yang bertugas atau PPAT sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, tanah tersebut belum bersertifikat. Padahal, sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang sangat kuat sebagaimana menurut Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Permasalahan dalam Peralihan hak atas tanah belum belum bisa teratasi seluruhnya oleh para aparat ataupun pemerintah, seperti halnya dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah maupun dalam akta jual beli tanah yang dilakukan dalam perbuatan hukum dibawah tangan. Hal ini menjadikan posisi keberadaan yang tidak dapat dipungkiri lagi dari biaya yang murah, proses yang praktis sehingga menyebabkan pada masyarakat melakukan jual beli dengan cara dibawah tangan, hal tersebut bisa terjadi pengoptimalan dalam suatu pelaksanaan pendaftaran tanah, baik itu dari standard operasional, kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar, banyaknya aturan yang bersifat komponen sehingga menimbulkan pelaksanaan pendaftaran yang rumit dikarenakan setiap komponen mempunyai peraturan, dan lain sebagainya Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.⁸⁶

Masalah jual beli tanah takkan ada habisnya seperti halnya dalam masyarakat menjadi suatu hal yang sudah kebiasaan terhadap jual beli dengan melakukan perbuatan hukum dibawah tangan hal ini sebagai permasalahan yang bisa dibilang masalah rumit, dikarenakan kurangnya perhatian pemerintah ataupun pihak yang terkait dalam menagani agar masyarakat tidak melakukan jual beli dibawah tangan, dan tidak pula lupa sangat mementingkan kesadaran masyarakat yang melakukan peristiwa hukum Peralihan tanah ulayat dengan ganti rugi dibawah tangan.

⁸⁶ Supriadi S.H., M. Hum., , *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2023, hlm. 164-165

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan menunjukkan beberapa faktor yang mempengaruhi peralihan tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi bawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat milik suku ocu Pitopang di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar diantaranya sebagai berikut:

1. Faktor Kebiasaan

Hal ini dikarenakan praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan merupakan hal yang sudah lumrah terjadi sejak dahulu, dan dilakukan secara terus menerus hingga saat ini, karena para pihak beranggapan selama hal tersebut dilakukan dengan persetujuan dan diketahui oleh Ninik Mamak sebagaimana menurut hukum adat setempat, maka pembeli beranggapan objek tanah tersebut telah berpindah kepemilikan dan haknya kepada si pembeli dan telah dianggap diketahui oleh para Ninik Mamak dan para masyarakat hukum adat setempat, sehingga si pembeli beranggapan bahwa objek tanah tersebut kecil kemungkinan bermasalah di waktu yang akan datang

2. Faktor Kepercayaan

Para pihak menganggap bahwa berbuat demikian kerana tanah yang menjadi tempat jual beli itu dijual kepada keluarga sendiri atau orang yang masih rapat dengan penjual. Seperti peralihan tanah yang berlaku antara Ninik Mamak Suku Ocu Pitopang Datuok B Pitopang sebagai penjual tanah dan Saudara Azhari yang merupakan keponakan Datuok B Pitopang, sebagai pembeli tanah. Para pihak mempunyai hubungan kekeluargaan. Hal

ini dilakukan dengan tujuan guna menghindari konflik di kemudian hari agar tetap dilaksanakan di hadapan Kepala Desa sebagai saksi bahwasanya perbuatan hukum tersebut telah dilakukan oleh para pihak, serta agar menjadi bukti kuat jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

3. Faktor Proses Cepat dan Keterbatasan Hukum

Sudah hal yang lumrah kita ketahui bahwa perbuatan perjanjian dibawah tangan merupakan proses yang cepat dengan biaya yang murah karena hal ini hanya membutuhkan syarat-syarat sah nya perjanjian antara para pihak yang berbuat hukum tersebut sebagaimana menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan hanya membutuhkan alat pembuktian akta dibawah tangan dengan bentuk kwitansi ataupun perjanjian tertulis lainnya sebagaimana menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanpa membuat perjanjian di hadapan pejabat umum dengan tujuan mengurangi biaya pengeluaran para pihak, hal tersebut tidaklah mencontohkan tertib administrasi, namun tanpa disadari akan berpotensi mendatangkan problem (akibat hukum) di kemudian hari diantaranya Transaksi illegal hal ini dikarenakan para pihak melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang belum terdaftar di kantor pertanahan setempat, maka tidak dapat memeriksa dan memastikan status objek tanah tersebut, tidak adanya kepastian hukum terhadap si pembeli, karena objek tanah yang di peralihkan tidak sesuai Pasaal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga objek tanah tersebut tidak dapat di daftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, dan terakhir Kesulitan dalam membangun daerah setempat karena investor akan

sulit mengembangkan daerah setempat disebabkan tidak terdaptasinya objek tanah tersebut, sehingga akan menghambat infrastruktur pembangunan Daerah.

4. Faktor Pergeseran Zaman

Dalam hal ini menurut Kata Datuok B Pitopang, mereka yang melanggar Undang-Undang Ninik Mamak akan dikenakan sanksi berupa akan disuruh Jalan dilapangan terbuka tanpa alas kaki dan tanpa kopiyah (topi/peci), selanjutnya akan disumpah dengan 30 Juz Al-Qur'an dan Oleh Ninik Mamak dan di doakan "di bawah indak mancacah di ateh indak lo sampai, ditangah inyo tabalah", maksudnya hidup sengsara di dunia, tidak tenang di akhirat, dan hubungan kekeluargaan akan kacau namun sekarang masyarakat sudah acuh tidak acuh dengan Undang-Undang Ninik Mamak .⁸⁷

sebagaimana pada masa lampau Hak Atas Tanah Ulayat dipergunakan oleh Masyarakat Hukum Adat suku Ocu untuk kepentingan dan kemashalatan bersama, sesuai Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Daeran Kabupaten Kampar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat yang mana Hak Ulayat tidak boleh diperalihkan kecuali untuk kepentingan Masyarakat hukum adat dan apabila diperalihkan harus dilakukan dengan sepengetahuan para tetua adat, namun seakan terpengaruh oleh pergeseran zaman yang pada zaman dahulu Masyarakat Hukum Adat bersifat tradisional dan memiliki sistem komunal (kebersamaan) yang erat beralih pada zaman sekarang yang bersifat Modern dan Individualis, sehingga timbul celah hukum dari Pasal 7 Ayat (2)

⁸⁷ Wawancara Dengan Datuok B Pitopang Selaku Ninik Mamak Suku Ocu Pitopang Kampung Taratak Desa Sipungguk

Peraturan Daeran Kabupaten Kampar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat dan dimanfaatkan oleh para Tetua Adat suku Ocu yang memiliki otoritas tertinggi terhadap pengelolaan Tanah Ulayat pada Masyarakat Hukum Adat dengan melakukan praktik peralihan hak atas tanah ulayat dengan hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan demi kepentingan pribadi.

Menurut Satjipto Raharjo Penegakan hukum merupakan sub-sistem sosial. Yang dalam tahap penegakannya dipengaruhi oleh faktor-faktor yang beragam, misalnya ekonomi, sosial, budaya, politik, iptek, dan sebagainya. Dalam tahap penegakan hukum, maka hendaknya harus berlandaskan pada peraturan hukum dan juga asas-asas hukum yang diakui oleh bangsa yang beradab. Hal ini bertujuan agar penegak hukum dapat menghindarkan diri dari praktik-praktik negatif dalam penegakan hukum dan juga praktik distorsi akan kewenangan yang dimilikinya, namun dalam kenyataannya Tetua Adat Datuok B Pitopang, sebagai penegak hukum di kawasan Masyarakat Hukum Adat suku Ocu Pitopang Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Melakukan Praktik Peralihan Hak Tanah Ulayat demi kepentingan Pribadi, bukan untuk Kepentingan bersama masyarakat Hukum Adat Suku Ocu Pitopang Kampung Teratak Desa Sipungguk.

Menurut Soerjono Soekanto faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penegakan hukum adalah sebagai berikut⁸⁸:

a. Faktor hukumnya sendiri

⁸⁸ Dr H Salle. S.E., S.H., M.H., *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum*, Makassar :CV. Sosial Politic Genius, 2020, hlm.83.

keterkaitan faktor hukum terhadap praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Pitopang di kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Yakni Pemerintah Kabupaten Kampar Sudah Mengeluarkan Peraturan yakni Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat Bahwa Tanah Ulayat tidak boleh diperjual belikan kecuali untuk kemashalatan masyarakat hukum adat serta, berdasarkan sepengetahuan dan persetujuan masyarakat adat bersama, namun kenyataan dilapangan oknum-oknum ninik mamak/Datuok Tertentu masih melakukan peralihan Hak atas Tanah Ulayat ini, untuk kepentingan Pribadi.

b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.

Keterkaitannya dengan faktor penegak hukum yakni, Dengan Hadirnya ninik mamak/Datuok sebagai Penegak Hukum Adat yang di bina Lembaga Adat Kampar dengan honor Lima Ratus Ribu Per Bulan diharapkan dapat menegakkan Hukum Adat dengan baik, Namun Penyelewengan masih terjadi hal ini dibuktikan masih adanya praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Pitopang di kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar.

c. Faktor sarana dan fasilitas yang mendukung penegakan hukum.

Keterkaitannya terhadap faktor sarana dan fasilitas adalah, dengan memadainya sarana dan fasilitas yang ada pada suatu daerah seharusnya penegakan hukum berjalan dengan baik, namun dalam kasus ini jarak antara Kampung Taratak Desa Sipungguk ke ibukota Kabupaten Kampar yaitu Kota Bangkinang hanya berjarak 5,8 Kilometer, dan jalan sudah beraspal mulus, seharusnya dengan dekat dan terjangkau dari desa ke kota maka semakin banyak masyarakat yang berlalu lalang dari kampung Teratak desa Sipungguk ke Kota Bangkinang ataupun sebaliknya, sehingga informasi bahwa Peralihan Terhadap Tanah Ulayat ataupun Tanah Perseorangan harus dilakukan di Hadapan Pejabat Umum, agar dapat di daftarkan Peralihan Haknya Ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, Namun dalam kenyataannya praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Pitopang di kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar masih terjadi

d. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut diberlakukan

keterkaitannya dengan faktor masyarakat yaitu seharusnya dengan hadirnya Rukun Kampung Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar yang seorang lulusan Sarjana Hukum, seharusnya hal seperti ini dapat di hindari namun kenyataannya praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Pitopang di kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar masih terjadi.

- e. Faktor kebudayaan yakni hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Keterkaitannya terhadap faktor budaya, yaitu dengan Hadirnya Undang-Undang Ninik Mamak, yang memberi sanksi tegas yakni sumpah 30 Juz Al-Qur'an dan doa "di bawah indak mencacah, di ateh indak sampai, di tengah tabalah" seharusnya dapat mengancam pihak pihak yang melakukan pelanggaran praktik peralihan hak ulayat ini, namun karena pergeseran zaman yang lebih modern hal tersebut sudah di tinggalkan masyarakat Hukum Adat Ocu Pitopang, Kampung Teratak Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, sehingga praktik praktik peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu Pitopang di kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar dapat Terjadi

BAB IV

**AKIBAT HUKUM YANG AKAN TERJADI DENGAN
ADANYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT
MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN
GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN**

A . Perbuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan

Jual beli terhadap tanah biasanya dilakukan secara khusus termasuk tanah ulayat yang merupakan kepemilikan kaum/bersama, sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlaku Undang-Undang Pokok Agraria terjadi dwifungsi hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat⁸⁹. Untuk jual beli tanah ulayat menurut hukum adat biasanya para pihak penjual dan pembeli melakukan transaksi dengan dihadapan Kepala Desa/Lurah sebagai saksi dan disertai kwitansi sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan dan penyerahan dari pihak penjual dan pembeli. Sedangkan menurut Professor Maria S.W. Sumardjono Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.⁹⁰

Oleh sebab itu karena Sebagian kecil masyarakat tidak mengerti dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah, mereka mengira suatu hal yang mudah saja, padahal sebenarnya setiap peralihan hak yang dilakukan oleh dua pihak yang

⁸⁹ Sulisrudatin, N, “Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 4, No. 2, 2014.

⁹⁰ Maria S. W. Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta : Buku Kompas, 2009,hlm. 119

saling mengikatkan diri untuk melakukan sebuah kesepakatan adalah dengan cara mendekati peraturan hukum dan mengacu kepada Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah.

Selain itu ada beberapa penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau biasa yang kita ketahui sebagai jual beli di bawah tangan ini dikarekan:⁹¹

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

sehingga untuk menertibkan prosedur mengenai peralihan hak atas tanah pada tanggal 24 September 1960 pemerintah menerbitkan Undang-Undang Pokok Agraria, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang

⁹¹ Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa, Alsam Polontalo, *Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)*, Lex Privatum Vol. VIII, No. 2, 2020, hlm. 17.

dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 37 yang menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukarmenukar, 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 37 tersebut dapat diartikan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat umum, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang kemudian dibuktiktikan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Akta jual beli yang dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah kepada pembeli.sehingga menurut Penulis perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli,hanya menimbulkan perjanjian jual beli yang masih harus diperkuat dengan jual beli yang sebenarnya yaitu akta perjanjian jual beli yang harus dilakukan dihadapan/ berhadapan secara langsung dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT, jika memang bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya. Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT untuk memperoleh

Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah masih banyak yang dilakukan secara bawah tangan, jual beli yang hanya dibuktikan dengan kwitansi yang dibuat oleh penjual kepada pembeli lalu menyerahkan sertifikat kepada pembeli. Kebiasaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan yang lain adalah melakukan jual beli dihadapan kepala desa kemudian oleh Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT, pergantian peraturan Norma dalam Hukum Adat ini lah yang mengharuskan seluruh masyarakat indonesia mengikuti peraturan yang berlaku dan melepaskan kebiasaan kebiasaan lama.⁹²

Apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis di atas kertas segel atau kertas bermaterai, maka hal itu merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta dibawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum. Hal tersebut sering ditemui terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai sertipikat, jika hendak melakukan perjanjian jual beli dengan akta otentik, Notaris yang akan membuat aktanya dengan judul Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi hal ini dikarenakan menurut Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

⁹² Boedi Harsono, *Loc.Cit*, hlm. 205.

Pendaftaran Tanah bahwa tanah yang belum di lekatkan bukti kepemilikan secara yuridis adalah Tanah Negara, atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah oleh karena itu Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, karena belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya.

Akta Notaris dengan judul Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi umumnya digunakan terhadap tanah yang tidak bersertipikat. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dilekati dengan sesuatu hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya.

Oleh karena itu terhadap perbuatan hukum peralihan hak ulayat menjadi hak perseorangan terhadap tanah ulayat yang belum bersertifikat milik suku Ocu ini disebut Ganti Rugi, bukanlah jual beli, dikarenakan pihak penjual dan pembeli melakukan peralihan dengan dibawah tangan terhadap hak ulayat yang belum dilakukan pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.

B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Cara Dibawah Tangan

Pasal 1457 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian/akad dimana pihak asal berjanji untuk menyerahkan barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang dijanjikan.⁹³, namun istilah jual beli terhadap tanah hanya kita jumpai pada Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Dasar Agraria, namun selanjutnya disebut Peralihan Hak, Hal ini membawa dua hukum didalamnya yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena dalam peralihan hak melahirkan hak tagih dan penyerahan kebendaan pada satu pihak. Sedangkan dalam perikatan, Peralihan Hak adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk pembeli membayar kepada penjual dan penjual mengalihkan hak-nya terhadap tanah tersebut kepada pembeli karena telah melakukan kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan Jual beli adalah salah satu jenis pertukaran hak atas tanah harus dilakukan dihadapan dan di sah kan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ,maka akta tersebut dapat menjadi pembuktian kuat adanya pemindahan hak atas tanah. Akta yang dibuat atau dicatikan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah administrasinya bersifat tertutup meskipun akta yang dibuat/dicatatkan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Akta autentik. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban untuk melaporkan akta tersebut di

⁹³ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta : Garahja Ilmu, 2014, hlm. 1

Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk didaftarkan, dengan tujuan diketahui oleh masyarakat/umum sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁹⁴

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Terkadang suatu perjanjian tidak berjalan sesuai dengan keinginan para pihak, dalam hal ini Hak Atas Tanah yang menjadi objek dari suatu perjanjian dibawah tangan, belum tentu sudah dibebankan hak kepemilikan oleh si penjual, karena berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa tanah yang belum bahwa tanah yang belum di lekatkan bukti kepemilikan secara yuridis adalah Tanah Negara, atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah oleh karena itu Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, dan terhadap tanah yang belum bersertifikat seorang hanya berhak untuk memanfaatkannya atau memakainya selama tidak dilarang oleh negara.

Dengan adanya bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal

⁹⁴ Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* , Jakarta : Sinar Grafika ,2018, hlm . 80-81

yang akan diperjanjikan. Namun terkadang suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan, Berakhirnya kontrak oleh Putusan Pengadilan, Yaitu tidak berlakunya kontrak yang di perjanjikan oleh kedua belah pihak, yang disebabkan adanya putusan dari Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap⁹⁵.

C. Akibat Hukum Yang Akan Terjadi Dengan Adanya Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi Dibawah Tangan Pada Tanah Ulayat Suku Ocu di Kabupaten Kampar

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah yang merupakan bukti yuridis terhadap suatu bidang hak atas tanah, sertifikat tanah merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang terkuat, didalam sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak dalam kepemilikan tanah tersebut, yang mana surat ukur dan gambaran situasinya terdapat dalam sertifikat tersebut⁹⁶.

Hal seperti ini merupakan masalah yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen dalam hal ini berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang ditandatangani oleh Kepala Desa/lurah setempat yang dapat menguatkan

⁹⁵ Salim. H.S.,S.H.,M.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ke 15, Jakarta : Putra Sinar Grafika, 2021, hlm 182.

⁹⁶ I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, *Jual Beli Terhadap Tanah Belum Sertifikat*, Jurnal Analogi Hukum, 2019, Volume 1 Nomor 3, hlm 374.

kepemilikan seseorang. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya. Namun kemudian hari akan muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian.

Terhadap tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau tidak ada sertifikatnya, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat lebih menekankan pada kepercayaan dan atas dasar bukti secukupnya bahwa seorang sebagai pemiliknya sekalipun tanpa bukti kepemilikan tanah yang sah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan-perundangan. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak.

Pada kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Transaksi tanah seperti ini masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.

Mengenai jual beli tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Dasar Agraria, adalah di mana pihak penjual menyerahkan

tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Dalam mengadakan perjanjian, para pihak membuat kesepakatan tanpa memberatkan salah satu pihak bahkan dengan adanya kesepakatan untuk memberikan keuntungan bagi para pihak. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁹⁷

“Kesepakatan tersebut pada intinya berisi kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Oleh karena itu Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamalamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang, berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.⁹⁸ Syarat-syarat jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

A. Syarat Materil

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan di belinya. Sebagaimana di jelaskan dalam pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu yang dapat hak milik atas tanah hanya warga negara

⁹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234

⁹⁸ Boedi Harsono, *Loc.Cit*, hlm. 33.

Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Apabila pembeli berkewarganegaraan asing atau suatu badan hukum yang di kecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (pasal 26 ayat 2 UUPA)

- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, hal ini dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik sebagai bukti yuridis si pemilik, akan tetapi apabila pemilik tanah tidak memiliki sertifikat/ Tanah si pemilik belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka sesuai Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa tanah yang belum dilekatkan kepemilikan secara yuridis adalah tanah negara, oleh karena itu maka si Pemilik Hanya diperbolehkan memakai/mengusahakan sehingga mendapatkan keuntungan dari tanah tersebut.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh di perjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa, hal ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Pokok Pokok Agraria (pasal 20) hak milik, (pasal 28) hak guna usaha, (pasal 35) hak guna bangunan, (pasal 41) hak pakai.

B. Syarat Formal

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang di jelaskan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai pengatur pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Oleh karena itu beralihnya hak atas tanah kepada tanah belum terdaftar membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada sipihak pemilik hak atas tanah karena tidak adanya kepastian hukum sama seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tak terbuktinya kepemilikan terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Serta perjanjian Peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan bisa dapat berpotensi menjadi Wanprestasi, karena terhadap suatu perjanjian yang tidak dilaksanakan oleh salah satu dan/atau kedua belah pihak merupakan suatu bentuk wanprestasi. wanprestasi merupakan suatu perbuatan dimana salah satu atau kedua belah pihak mengingkari perjanjian atau kesepakatan yang telah disepakati bersama, hal itu disebabkan karena pemilik hak atas tanah ulayat mengalihkan tanah yang belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan, dan hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya,

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁹⁹:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

⁹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1243

dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

oleh sebab itu memang sebaiknya apabila melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian harus dan wajib melakukan hal tersebut di hadapan Pejabat Umum Baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena sebelum perjanjian tersebut disepakati dan ditandatangani oleh para pihak, saksi, Notaris/PPAT, pejabat umum akan memeriksa dan mengkonfirmasi kembali objek perjanjian tersebut kepada para pihak, dalam hal ini sebelum para pihak sepakat Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mengarahkan dan mengingatkan para pihak terkait agar memeriksakan status objek tanah ulayat tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional, hal ini dilakukan demi kepastian hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Untuk itu peneliti melakukan wawancara dengan Kepala Bagian Arsip Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, dan beliau mengatakan saat wawancara¹⁰⁰ :

“Terhadap tanah ulayat belum terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang beralih kepemilikan tanpa akta dari PPAT, atau dengan cara akta dibawah tangan, maka kerugian terbesar ada pada pihak yang memiliki tanah setelah beralihnya hak tersebut, karena tanah yang telah beralih tersebut tidak bisa didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan tanah tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum, dan si pemilik tersebut masih belum mengetahui status tanah ini sebenarnya, sehingga apabila terjadi perselisihan

¹⁰⁰ Wawancara Dengan Kepala Bagian Arsip Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar

dikemudian hari antara para pihak maka mereka akan menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan”

Perbuatan hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi dibawah tangan yaitu hanya melakukan kesepakatan dengan Kwitansi dan dihadapan Perangkat Desa, yang terjadi pada tanah ulayat suku Ocu di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, menimbulkan beberapa akibat hukum diantaranya:

A. .Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan Tetap Sah

Sahnya perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif dalam pasal 1320 KUH Perdata ini adalah jual beli harus cakap dimana seseorang untuk membuat suatu perjanjian atau mengadakan hubungan hukum, dalam artian para pihak lain ini dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum. Kemudian syarat subyektif yang kedua yaitu adanya kebebasan berkontrak artinya para pihak dalam perjanjian untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak dalam keadaan menghadapi tekanan yang mengakibatkan cacat bagi perwujudan kehendak tersebut

B. Tidak Dapat Mendaftarkan Peralihan Hak Atas Tanahnya (Balik Nama) Sertifikatnya Ke Kantor Pertanahan Setempat.

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan

perundang-undangan yang berlaku”. Karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sah nya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat(2) UUPA

C. Pembeli Tidak Mendapatkan Alat Pembuktian Yang Kuat Apabila Terjadi Sengketa Atas Kepemilikan Tanah Yang Di Belinya

Berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT sebagai alat bukti bahwa terjadi jual beli antara pembeli dan penjual terhadap obyek yang diperjualbelikan tersebut. Apabila bukti jual beli hanya dengan adanya bukti kwitansi pembayaran oleh para pihak penjual dan pembeli, dengan di hadiri saksi-saksi, serta surat pernyataan dari Kepala Desa untuk menguatkannya. Akan tetapi meskipun sah, jual beli tanah ini lemah pembuktiannya karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, ditambah Status tanah yang di jadikan objek peralihan hak atas tanah masih belum didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar, sehingga berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bahwa Tanah yang belum dilekatkan bukti kepemilikan merupakan tanah negara, dan terhadap tanah tersebut seseorang hanya boleh untuk memanfaatkannya, bukan mengalihkan haknya, hal tersebut dapat memicu terjadinya sengketa di pengadilan, karena berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata bahwa si Penjual tidak memenuhi perikatan tersebut, dimana tidak memberi memperlihatkan sertifikat terhadap tanah ulayat tersebut, dimana sertifikat ini merupakan Bukti Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah.

D. Berpotensi Lahirnya Sertifikat Palsu

Menurut Adrian Sutedi setidaknya-tidaknya ada 3 masalah pokok yang melatar belakangi terbitnya sertifikat palsu, pertama, kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu, kedua masalah tersebut diperkuat dengan ketidak pahaman tentang lembaga hak milik atas tanah, atau lembaga peralihan hak atas tanah, mengabaikan dan membiarkan terjadinya salah urus peralihan hak milik atas tanah, ketiga melegalkan dokumen mutasi cacat hukum, pembuatan akta peralihan hak yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. sehingga tidak mampu mencegah lahirnya sertifikat palsu.¹⁰¹

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan, atau transaksi informal tanpa melibatkan proses legal yang diatur oleh pemerintah, masih umum terjadi di kabupaten Kampar. Meskipun transaksi ini sering dilakukan untuk kemudahan dan kecepatan, mereka membawa risiko hukum yang lumayan besar. Untuk memahami lebih dalam mengenai masalah ini, kita dapat menggunakan perspektif teori sistem hukum yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman. Friedman membagi sistem hukum menjadi tiga komponen utama: substansi, struktur, dan budaya hukum¹⁰². Penjelasan ini akan mengaitkan akibat hukum dari peristiwa

¹⁰¹ Adrian Sutedi, S.H., M.H., Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, 2023, hlm. 10.

¹⁰² Lawrence M. Friedman, *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, The. Legal System: A Sosial Science Perspective*, Cetakan ke 2 Bandung : Nusa Media, 2019, hlm. 24

peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi di bawah tangan.:

1. Substansi Hukum

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 yang mengakibatkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa di daftarkan apabila dibuat oleh PPAT, tetapi tidak adanya sanksi yang tegas kepada masyarakat khususnya para pihak dalam peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan yang terjadi pada tanah ulayat suku ocu kabupaten kampar, apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan. Hal ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan sebagaimana merupakan salah satu daripada tujuan pendaftaran tanah. Pendaftaran akta oleh PPAT ke kantor pertanahan adalah untuk memenuhi asas publisitas sehingga masyarakat umum dapat mengetahui karena sifat administrasi Kantor Pertanahan bersifat terbuka.

2. Struktur Hukum

Sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam menjalankan fungsi hukum. Apabila peraturan peundangundangan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukumnya masih rendah, maka akan terdapat masalah, demikian juga, apabila peraturan perundang-undangannya buruk, sedangkan kualitas penegak hukumnya baik tetap akan muncul

kemungkinan masalah juga.¹⁰³ Kantor badan pertanahan meskipun telah melakukan pembinaan kepada Masyarakat mengenai pentingnya melakukan praktik peralihan hak atas tanah melalui pejabat umum, dan resiko-resiko yang akan timbul dari praktik peralihan hak atas tanah melalui dibawah tangan,tujuan agar mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetapi Masyarakat masih melakukan praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan pada tanah ulayat suku Ocu di Kabupaten Kampar.

3. . Budaya Hukum

Budaya hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat.¹⁰⁴, hal ini dapat dilihat pada masyarakat yang melakukan praktik peralihan hak atas tanah ulayat menjadi hak perseorangan dengan ganti rugi dibawah tangan pada suku Ocu di Kampung Teratak,Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, kabupaten Kampar, dimana apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara para pihak terkait, mereka hanya menyelesaikannya secara kekeluargaan, dimana hal tersebut hanya memberikan waktu luang kepada para pihak sementara saja, tidak ada kepastian hukum terhadap para pihak sebagaimana yang dijamin oleh negara sesuai Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁰³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2023, hlm. 13

¹⁰⁴ Ibid., hlm 15

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan Yang Terjadi pada Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau penulis memilik beberapa kesimpulan diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Kepastian Hukum terhadap Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan Terhadap Tanah Ulayat Suku Ocu Pitopang di Kampung Taratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, bahwa Perjanjian Peralihan tersebut Tetap sah karena berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Namun objek tersebut tidak mendapat jaminan Kepastian Hukum Oleh Negara, karena objek tersebut dialihkan dengan cara tidak tertib administrasi sebagaimana menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tidak dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar.
2. Beberapa Faktor yang mempengaruhi terjadinya peristiwa Peralihan Hak Terhadap Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan yang terjadi pada tanah Ulayat milik Suku Ocu Pitopang, Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, Yaitu :

- a. Faktor Kebiasaan masyarakat adat ocu Pitopang di Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar yang sejak dahulu melakukan peralihan Hak Terhadap Tanah Ulayat Mereka, dimana Ninik Mamak Sebagai pemegang kekuasaan yang mutlak terhadap Tanah Ulayat Tersebut, dan adanya rasa kepercayaan yang Tinggi Terhadap Ninik Mamak sehingga pembeli tanah tidak menaruh rasa curiga apabila terjadi permasalahan suatu hari nanti.
- b. Faktor Kepercayaan antara pembeli tanah dan Ninik Mamak, hal ini karena Peralihan Hak Terhadap Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan yang terjadi pada tanah Ulayat milik Suku Ocu Pitopang, Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, terjadi karena masih adanya hubungan saudara diantara para pihak, sehingga hal ini menimbulkan rasa saling percaya antara para pihak
- c. Faktor Proses Cepat yang memang lumrah yang terjadi pada setiap perjanjian yang dilakukan dengan cara dibawah tangan, dimana dalam hal ini para pihak hanya memerlukan sebuah kwitansi, saksi, dan para masyarakat desa yang mengukur objek tanah yang dialihkan hak nya, dan juga keterbatasan hukum diantara para pihak yang tidak mengetahui bahwasannya peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, sehingga objek tanah tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan terdekat.

- d. Faktor Pergeseran Zaman dimana pada dahulu kala Masyarakat yang mengalihkan Hak kepemilikan tanah ulayat dilakukan demi kepentingan masyarakat hukum adat, namun saat ini dilakukan untuk kepentingan pribadi Ninik Mamak, hal ini disebabkan bergesernya zaman yang mana pada zaman sekarang manusia memerlukan banyak materi untuk bertahan hidup, dan juga hadirnya Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 12 Tahun 1999 Tentang Hak Tanah Ulayat, memberi celah kepada pihak terkait untuk mengalihkan Hak Kepemilikan Tanah Ulayat.
3. Beberapa akibat Hukum yang akan timbul dari perbuatan hukum Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan Yang Terjadi pada Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau diantaranya sebagai berikut :
 - a. Jual Beli yang dilakukan para pihak terkait Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Perseorangan yang terjadi pada tanah Ulayat milik Suku Ocu Pitopang, Kampung Teratak, Desa Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar tetap Sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b. Pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya (Balik Nama) Sertifikatnya Ke Kantor Pertanahan Setempat Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa “peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta

yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Karena keharusan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sah nya peralihan dalam pembebanan hak tersebut, berdasarkan bunyi Pasal 23 ayat(2) UUPA.

- c. Pembeli tidak mendapatkan alat pembuktian yang kuat apabila terjadi sengketa atas kepemilikan tanah yang di belinya Berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta PPAT sebagai alat bukti bahwa terjadi jual beli antara pembeli dan penjual terhadap obyek yang diperjualbelikan tersebut. Apabila bukti jual beli hanya dengan adanya bukti kwitansi pembayaran oleh para pihak penjual dan pembeli, dengan di hadiri saksi-saksi, serta surat pernyataan dari Kepala Desa untuk menguatkannya. Akan tetapi meskipun sah, jual beli tanah ini lemah pembuktiannya karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, ditambah Status tanah yang di jadikan objek peralihan hak atas tanah masih belum didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan Yang Terjadi pada Suku Ocu di Kabupaten Kampar Provinsi Riau penulis memiliki saran diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Terkait Kepastian Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan :
 - a. bagi Ninik Mamak/Datuok sebagai pemegang kuasa terhadap Tanah Ulayat bahwa Tanah yang belum didaftarkan ke kantor pertanahan adalah Tanah Negara, Oleh Karena itu untuk melindungi Hak hak Masyarakat Hukum Adat, Tanah Ulayat tersebut sebaiknya didaftarkan ke Kantor Pertanahan demi Jaminan Kepasttian Hukum Oleh Negara.
 - b. Bagi Pembeli sebaiknya Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan kembali dilakukan di Hadapan Pejabat Umum, Hal ini agar obek tanah yang beralih tersebut dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, demi Kepastian Hukum Pembeli dimana apabila terjadi permasalahan, maka Sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sudah dijamin kepastian hukumnya oleh Negara.
2. Terkait Faktor-Faktor penyebab Terjadinya Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan yakni bagi Ninik Mamak/Datuok sebagai penegak hukum Masyarakat Hukum Adat Ocu Pitopang Kampung Taratak, Desa

Sipungguk, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar agar kembali taat kepada penegakan Undang-Undang Ninik Mamak, Bahwa tanah ulayat seharusnya digunakan untuk kepentingan Masyarakat Adat, bukan untuk kepentingan Pribadi, bagi Pembeli : sebaiknya hati hati dalam berbuat perbuatan hukum praktik peralihan terhadap tanah ulayat, karena tanah ulayat bukanlah milik ninik mamak, tapi milik Masyarakat Hukum adat, dan sudah banyak kejadian sengketa Pertanahan yang diakibatkan oleh Peralihan Hak terhadap Tanah Ulayat.

3. Terkait Akibat Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan Dengan Ganti Rugi di Bawah Tangan, yakni tidak selamanya perjanjian akan berjalan sesuai kehendak para pihak, bisa saja perjanjian tersebut akan dibatalkan, baik oleh pihak pihak yang ingin membatalkan, ataupun batal demi hukum, hal ini karena para pihak mengalihkan Tanah Yang belum Bersertifikat atau Tanah Negara, oleh karena itu apabila terjadi permasalahan baik di Pengadilan Negeri ataupun secara Arbitrase, maka para pihak wajib menghadirkan saksi-saksi Terkait, karena peralihan ini berdasarkan Perjanjian Dibawah Tangan

DAFTAR PUSTAKA

A. Undang-Undang

Undang – Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Peraturan Daerah Kabupaten Kampar Nomor 2 Tahun 1999 tentang Hak Tanah Ulayat

B. Buku

A'an Effendi, Dyan Othorina. , Ilmu Hukum, Jakarta : Citra Kencana, 2021.

Adian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya , Jakarta : Sinar Grafika ,2018

Adrian Sutedi, Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta : Cipta Jaya, 2006

Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2023

Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, 2023

Ani Purwati, Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020

Arie S Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djembatan, 2003

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pelaksanaan agraria, isi dan pelaksanaannya. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Klaten : Djembatan Intan Sejati edisi revisi, Cetakan Ke Sebelas, 2007

Dolfres Jakop Neununi, Hukum Adat Indonesia, Padang : Azizia Karya Bersama, 2024

Elviriadi, Sebuah Kitab Hutan Untuk Negeri Gundul Mereguk Kearifan Tetua Kampar, Pekanbaru : Suska Press, 2007

Faisal Santiago, M. Nasir Nawawi, Pengantar Teori Hukum Dasar Dasar dan Perkembangan Teori Hukum Dari Zaman Klasik Hingga Post-Modern, Jakarta :Kencana, 2024

Helena, “Eksistensi Dan Kekutan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaris Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli serdang” Tesis Universitas Sumatera Utara 2007

I Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta, Teori-Teori Hukum, Malang : Setara Press, 2018.

I Made Pasek Diantha. Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019

Iman jallaludin rifa’I, Adi Purwoto, Marina Ramadhani, Metodologi Penelitian Hukum, Banten : PT. Sada Kurnia Pustaka, 2023.

Irene Mariane, Kearifan Lokal Pengelolaan Hukum Adat, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014

Lawrence M. Friedman, System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, The. Legal System: A Sosial Science Perspektif, Cetakan ke 2 Bandung : Nusa Media, 2019

Lilawati Ginting, Itikad Baik Dalam Hak Tanggungan, Medan : Pustaka Bangsa Press, 2015

M.Syarfi, et al., Adat Jati Kabupaten Kampar, Pekanbaru UNRI Press kerjasama Dinas Perhubungan, Pariwisata dan Seni Budaya Kabupaten Kampar, 2007

Marhaeni Ria Siombo, Henny Wiludjeng, Hukum Adat Dalam Perkembangannya, Jakarta : Universitas Katolik Atma Jaya, 2020

Maria S W Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi,Edisi Revisi, Jakarta:Buku Kompas, 2005

Maria S. W. Sumarjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi,Edisi Revisi, Jakarta : Buku Kompas, 2009.

Mudakir Iskandar Syah, Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Upaya Hukum Masyarakat yang Terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak, Jakarta :Jala Permata Aksara, 2014.

Muhammad Arifin, Abritase Syariah Sebagai Pilihan Forum Penyelesaian Sengketa Syariah, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2016.

Mukti Fajar & Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010

Munir Fuady, Teori Hukum Pembuktian, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2006,

Nikolas Simanjuntak, Tanggung Jawab Negara Tentang Penetapan Tindak Pidana Dan Persamaan Peradilan Dalam Sistem Peradilan Indonesia, Bandung : Alumni, 2024

Notonagoro., Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia, Jakarta: Bina Aksara, 1984.,

Nur Solikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Pasuruan : CV. Penerbit Qiara Media, 2021

Parlindungan A.P., Komentar Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria, Cetakan ke-9, Bandung: Manda Maju, 2008.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum: Edisi Revisi, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2016

Ridwan Arifin, Teori Konsep Praktik Manajemen Lintas Batas dan Migrasi, Surabaya : Pustaka Aksara, 2023

Rosnidar Sembiring, Hukum Pertanahan Adat, Depok : PT RajaGrafindo Persada, 2017

Salim. H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Cetakan Ke 15, Jakarta : Putra Sinar Grafika, 2021

Salle, Sistem Hukum dan Penegakan Hukum, Makassar : CV. Sosial Politic Genius, 2020

Sarkawi, Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Yogyakarta : Garahja Ilmu, 2014

Selvianus Laritmas, Ahmad Rosidi, Teori Teori Negara Hukum Prespektif Kewenangan Mahkamah Agung Dalam Melakukan Pengujian Terhadap Peraturan Perundang Undangan di Bawah Undang Undang, Jakarta : Kencana, 2024

Serlika Aprita, Sosiologi Hukum, Jakarta : Kencana, 2021

Sudikno Metrokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia,Cetakan ke 8, Yogyakarta : CV. Maha Karya Pustaka, 2021

Supriadi, Hukum Agraria, Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2023

Suyanto, Metode Penelitian Hukum Pengantar Peenelitian Normatif, Empiris ataupun Gabungan, Gersik :Unigress, 2022

Van Vollenhoven menemukan 19 lingkungan masyarakatadat dengan hukum adatnya masing-masing yang khas (adatrechtringen). Banyaksebutan yang diberikan pada masyarakat adat seperti: masyarakat terasing, sukuterpencil, orang asli, peladang berpindah, masyarakat suku. Pada tahun 1920.

C. Jurnal

Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa, Alsam Polontalo, Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat), *Lex Privatum* Vol. VIII, No. 2, 2020, h. 17

Erman dan afdhal Rinaldi, Kerukunan dan Kearifan Lokal Dalam Hak-Hak Masyarakat Hukum Adat Kampar, *Jurnal Kerukunan, Kearifan, Hukum Adat Kampar*, Vol.4, No.2, Juli-Desember 2012

I Made Handika Putra dan I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, Jual Beli Terhadap Tanah Belum Sertifikat, *Jurnal Analogi Hukum*, 2019, Volume 1 Nomor 3

Ilyas Ismail, “Kedudukan Dan Pengakuan Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Agraria Nasional,” *KANUN*, vol. No. 50 Edisi, 2010

L. H. SIGIRO, “Analisis Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Ulayat yang Menjadi Hak Perorangan Pada Tanah Ulayat di Kabupaten Dairi,” *Premise Law J.*, vol. 17, 2016

M Yamin Lubis, *Politik Hukum Pertanahan Masa Depan Indonesia*, Vol. 1 No. 2, Edisi 2019

Onnny Medaline, Wakaf Tanah Ulayat Kaum di Sumatra Barat, *Universitas Pembangunan Panca Budi*, Volume 9, Nomor 2, 2016

Onny Medaline, Raden Juli Moertiono, Legalisasi Aset Tanah Transmigrasi Dalam Rangka Penguatan Reforma Agraria di Sumatera Utara, *Universitas Medan Area*, 2023, Volume 10

Raden Juli Moertiono, Ketentuan Hukum Terhadap Pelaksanaan Iktikad Baik Dalam Kerja Sama, *Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia*, 2019

Raden Juli Moertiono, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum, *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, Volume 1, Nomor 3, 2021.

Raden Juli Moertiono, Adi Mansar, The Notary Authority In Making Authentic Deeds Regarding Of Copyright, *Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, Volume 9, No 1, 2022.

R. Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13, No. 2, Juni 2016

Rikardo Simarmata, Pendekatan Positivistik Dalam Studi Hukum Adat, *Jurnal Hukum Departemen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Volume 30, Nomor 3, 2018

Sulisrudatin, N, “Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 4, No. 2, 2014

Syafrizal, Ahmad Calam, Eksistensi Dan Degradasi Tinjauan Antropologi Sosial (Eksplorasi Kearifan Lokal Etnik Ocu Di Kampar Riau), Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Jurnal Vol. 5 No. 2 , 2019

Titin Fatimah dan Hengki Andora, “Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 4 No. 1, (2014)

D. Internet

<https://mediacenter.kamparkab.go.id/artikel-detail/1471/yusri-pemerintah-kabupaten-kampar-berikan-perhatian-khusus-terhadap-legalitas-tanah-ulayat>,

<https://www.99.co/id/panduan/bagaimanakah-status-tanah-yang-belum-memiliki-sertifikat-dari-bpn/>

<https://aa-lawoffice.com/tanah-bekas-milik-adat/>

LAMPIRAN



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

PROGRAM PASCASARJANA

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak Ppy/PT III/2024
Jl. Denal No. 217 Medan 20228 Telp. (061) - 88811104 Fax. (061) - 88811111
<https://pascasarjana.umsu.ac.id> pps@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

Nomor : 1383/II.3.AU/UMSU-PPs/F/2024

Lamp. : -

Hal : *Permohonan Izin Riset*

Medan, 26 Shafar 1446 H
31 Agustus 2024 M

Kepada Yth :
**Dinas Penanaman Modal dan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau**
di
T e m p a t-

*Bismillahirrahmanirrahim
Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.*

Dengan hormat, dalam rangka penyelesaian studi dan peningkatan profesionalisme dan intelektualitas mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, mohon kiranya dapat memberikan izin melakukan riset kepada mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : MICO MORA ABDILLAH SIREGAR
NPM : 2220020011
Prodi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU)

Perlu disampaikan bahwa informasi dan data yang diperoleh akan digunakan untuk kepentingan ilmiah dan keperluan akademik.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan bantuannya terlebih dahulu diucapkan terima kasih, akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semua. Amin

Wassalamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.



Direktur,



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum
NIDN. 1012125601

Cc. File







UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
PROGRAM PASCASARJANA

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak Ppy/PT III/2024

Jl. Denai No. 217 Medan 20226 Telp. (061) - 88811104 Fax. (061) - 88811111

<https://pascasarjana.umsu.ac.id> pps@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Nomor : 1383/11.3.AU/UMSU-PPs/F/2024
Lamp. : -
Hal : *Permohonan Izin Riset*

Medan, 26 Shafar 1446 H
31 Agustus 2024 M

Kepada Yth :
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Kampar
di
T e m p a t -

Bismillahirrahmanirrahim
Assalaamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.

Dengan hormat, dalam rangka penyelesaian studi dan peningkatan profesionalisme dan intelektualitas mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, mohon kiranya dapat memberikan izin melakukan riset kepada mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : MICO MORA ABDILLAH SIREGAR
NPM : 2220020011
Prodi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU)

Perlu disampaikan bahwa informasi dan data yang diperoleh akan digunakan untuk kepentingan ilmiah dan keperluan akademik.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan bantuannya terlebih dahulu diucapkan terima kasih, akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semua. Amin

Wassalamu 'alaikum Warahmatullaahi Wabarakaatuh.



Direktur,

Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum
NIDN. 1012125601

Cc. File





PEMERINTAH PROVINSI RIAU
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
 Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau
 Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax. (0761) 39117 **PEKANBARU**
 Email : dpmtsp@riau.go.id

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPTSP/NON IZIN-RISET/68852
 TENTANG



1.04.02.01

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET
 DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN TESIS**

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat Permohonan Riset dari : **Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**, Nomor : 1383/II.3.AU/UMSU-PPs/F/2024 Tanggal 31 Agustus 2024, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

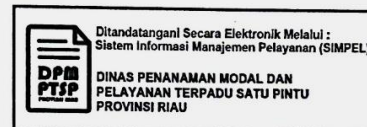
- | | |
|----------------------|---|
| 1. Nama | : Mico Mora Abdillah Siregar |
| 2. NIM / KTP | : 1471090612960002 |
| 3. Program Studi | : MAGISTER KENOTARIATAN |
| 4. Konsentrasi | : - |
| 5. Jenjang | : S2 |
| 6. Judul Penelitian | : KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR PROVINSI RIAU) |
| 7. Lokasi Penelitian | : 1. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR
2. SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR |

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru
 Pada Tanggal : 19 September 2024



Tembusan :

Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. Bupati Kampar
 Up. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik di Bangkinang
3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara di Medan
4. Yang Bersangkutan



PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

JALAN H. R SOEBRANTAS NOMOR..... TELP. (0762) 20146

B A N G K I N A N G

Kode Pos : 28412

REKOMENDASI

Nomor: 071/BKBP/2024/583

Tentang

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET/RISET
 DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN SKRIPSI**

Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kampar setelah membaca Surat dari:
**Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Nomor:
 503/DPMTSP/NON IZIN-RISET/68852** Tanggal 31 Agustus 2024 dengan ini memberi
 Rekomendasi /Izin Penelitian kepada:

1. Nama : **MICO MORA ABDILLAH SIREGAR**
2. NIM : 1471090612960002
3. Universitas : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
4. Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
5. Jenjang : S2
6. Alamat : SUMATERA UTARA
7. Judul Penelitian : **KEKUATAN HUKUM PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH
 ULAYAT MENJADI HAK PERSEORANGAN DENGAN GANTI RUGI
 DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS SUKU OCU KABUPATEN
 KAMPAR PROVINSI RIAU)**
8. Lokasi Penelitian : 1. BADAN PERTAHANAN NASIONAL KABUPATEN KAMPAR
 2. SUKU OCU KABUPATEN KAMPAR

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan Penelitian yang menyimpang dari ketentuan dalam proposal yang telah ditetapkan atau yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan riset/pr riset dan pengumpulan data ini.
2. Pelaksanaan kegiatan penelitian/pengumpulan data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini dikeluarkan.

Demikian rekomendasi ini diberikan, agar digunakan sebagaimana mestinya dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Riset ini dan terima kasih.

Dikeluarkan di Bangkinang
 pada tanggal 25 September 2024

a.n. **KEPALA BADAN KESBANGPOL KAB. KAMPAR**
 Kepala Bidang Ideologi, Wawasan Kebangsaan
 dan Karakter Bangsa



ONNITA, SE

Pembina (IV/a)

NIP. 19661009 198803 2 003

Rekomendasi ini disampaikan Kepada Yth

1. Kepala Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Kampar.
2. Pimpinan Suku Ocu Kabupaten Kampar.
3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara di Medan.
4. Yang Bersangkutan.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR
PROVINSI RIAU**

Jalan Letnan Boyak No. 18 Bangkinang Telepon: 08117682232 email: kab-kampar@atrpn.go.id

**SURAT KETERANGAN
NOMOR 2423/Sket-14.01.UP.02.01/X/2024**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar
Alamat : Jl.Letnan Boyak Nomor 18 Bangkinang

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Mico Mora Abdillah Siregar
NPM : 2220020011
Prodi : Magister Kenotariatan
Universitas : Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Telah selesai melaksanakan Penelitian (riset) untuk bahan Tesis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan judul Kekuatan Hukum Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Ulayat Menjadi Hak Perseorangan dengan ganti Rugi di bawah tangan (Study Kasus Suku Ocu Kabupaten Kampar Provinsi Riau).

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Bangkinang, 03 Oktober 2024

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Kampar,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Andi Dermawan Lubis, S.T., M.Si.
NIP 197003081996031003



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSR-E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05