

**PELEPASAN HAK ATAS TANAH *PUSAKO TINGGI* UNTUK  
PENGEMBANGAN KAWASAN PEMUKIMAN DI KECAMATAN KOTO  
TANGAH, KOTA PADANG**

**TESIS**



oleh:

**PENI  
NPM. 1610018412001**

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Megister Hukum

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
PROGRAM FAKULTAS PASCASARJANA  
UNIVERSITAS BUNGHATTA PADANG  
PADANG  
2019**

## KATA PENGANTAR

Rasa syukur yang sangat mendalam penulis sampaikan puji dan syukur kehadirat Allah subhanahu wa ta'ala atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis inidengan baik. Salam dan salawat semoga selalu tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW, keluarga, serta para sahabat Rasulullah dan pengikutnya sampai hari akhir nanti.

Adapun judul tesis Penulis adalah: **“Pelepasan Hak AtasTanah Pusako Tinggi Untuk Pengembangan Kawasan Pemukiman Di Kecamatan Koto Tangah, Padang”**.Tesis ini disusun sebagai syarat kelulusan dalam memenuhi kewajiban yang harus dilakukan oleh mahasiswa untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana (S2) Universitas Bung Hatta.

Berawal dari pendapat, bahwa banyak pendapat orang akan lebih menyempurnakan pendapat kita dalam mencapai tujuan, maka dengan segala keendahan hati penulis mengharapkan masukan, kritik serta saran yang bersifat membangun sekaligus memperbaiki guna sempurnanya karya ilmiah ini.

Dalam penulisan tesis ini Penulis tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, kepada **Ibu Prof. Dr. Darmini Roza, S.H.,M.H.** sebagai Pembimbing I dan **Bapak Dr. Zarfinal, S.H.,M.H.** sebagai Pembimbing II, Penulis ucapkan terima kasih telah memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan kepada Penulis. Atas selesainya tesis ini Penulis Mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Azwar Ananda, M.A. selaku Rektor Universitas Bung Hatta yang telah memberikan kesempatan menyelesaikan studi pada Tingkat Strata 2 pada Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Bung Hatta yang sebelumnya dijabat Bapak Prof. Dr. Nafryzal Carlo, M.Sc, dan sekarang dijabat oleh Bapak Dr. Zaitul, S.E.,Akt, MBA., yang telah memberikan dorongan semangat dalam penyelesaian studi pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Ibu Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum, Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Bung Hatta sekaligus sebagai penguji yang telah memberikan dorongan semangat dalam penyelesaian studi Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bung Hatta.
4. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R , S.H., M.H., selaku Penguji seminar hasil serta ujian tesis, yang telah memberikan kritik dan saran dalam penyempurnaan penelitian dan penulisan ilmiah ini.
5. Bapak/Ibu Dosen Program Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Bung Hatta yang telah memberikan ilmu kepada Penulis selama studi di bangku kuliah.
6. Karyawan/karyawati Akademik dan kemahasiswaan Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bung Hatta yang telah memberikan pelayanan terbaik yang dapat penulis rasakan selama ini.
7. Bapak H. Muhammad Yamin Kahar selaku Pimpinan PT DEMPO, Amiraldy selaku Manager Property PT DEMPO, Bapak Refdiyandri, S.H. selaku kepala

Divisi Pengadaan Tanah PT DEMPO yang telah memberikan saya banyak masukan dalam penulisan tesis ini, serta telah membantu penulis mengumpulkan data dalam penelitian.

8. Buat suami saya Ironi Hasan,S.Hutyang selalu setia menemani dan mengantar penulis dalam penelitian,terimakasih buat anak-anak Alif Feronsta, Abdie Feronsta, AUFAR Feronsta.
9. Teman-teman Mahasiswa Program Megister Hukum Pascasarjan Universitas Bunghatta yang telah memberikan bantuan dan semangat dalam penyelesaian tesis ini.

Didorong dengan semangat dan keyakinan serta berserah diri kepada Allah SWT penulis berusaha menulis tesis ini dengan sebaik-baiknya, namun penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini belumlah sempurna, segala kebenaran dan kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT semata, dan untuk segala kekurangan dan kekhilafan itu penulis mengharapkan saran dan kritik untuk perbaikan dimasa yang akan datang. Semoga kerja keras penulis ini dinilai ibadah disisi Allah SWT dan semoga tulisan ini bermanfaat bagi pembaca.

Padang 22 Februari 2019

**Peni**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN PENGESAHAN.....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. .Latar Belakang .....	1
B. .Rumusan Masalah .....	11
C. .Tujuan Penelitian.....	11
D. .Manfaat Penelitian.....	12
E. .Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual .....	12
1. . Kerangka Teoritis .....	12
2. . Kerangka Konseptual.....	19
F...Metode Penelitian.....	23
1. . Jenis Penelitian .....	24
2. Pendekatan Penelitian .....	24
3. Lokasi Penelitian .....	25
4. Jenis dan Sumber Data.....	25
5. Teknik pengolahan Data .....	26
6. Analisis Data .....	27

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>29</b>
A. Tinjauan Umum Hak-hak Atas Tanah.....	29
1. Hak Adat .....	30
2. Hak Menguasai.....	37
3. Hak Keperdataan .....	38
4. Hak Pengelolah.....	52
B. Tinjauan Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	53
C. Tinjauan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Oleh Pihak Swasta .....	57
1. Permohonan Izin Tanah Dan Izin Lokasi .....	57
2. Pembentukan Tim Pembebasan Tanah .....	58
3. Penyuluhan.....	59
4. Inventarisasi .....	60
5. Pengukuran Tanah .....	61
6. Musyawarah Dan Penetapan Ganti Rugi .....	61
7. Pembayaran Ganti Rugi Dan Penetapan Hak Atas Tanah. ....	61
8. Permohonan Hak AtasTanah.....	62
9. Surat keputusan pemberian hak.....	62
10. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	64
11. Pajak Penghasilan (PPh) Atas Pengalihan Tanah.....	64
12. Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Pangan.....	65

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>66</b>
A. Proses Pelepasan Hak Atas Tanah <i>Pusako Tinggi</i> Untuk Pengembangan Pemukiman Di Kecamatan Koto Tengah, Padang..	66
B. Kendala dan Permasalahan Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah <i>Pusako         Tinggi</i> Di Kecamatan Koto Tengah, Padang .....	94
C.. Penyelesaian Sengketa Terhadap Hak Atas Tanah <i>Pusako Tinggi</i> Yang Akan Dilepaskan Kecamatan Koto Tengah, Padang.....	99
 <b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	101
B. .Saran.....	102
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	