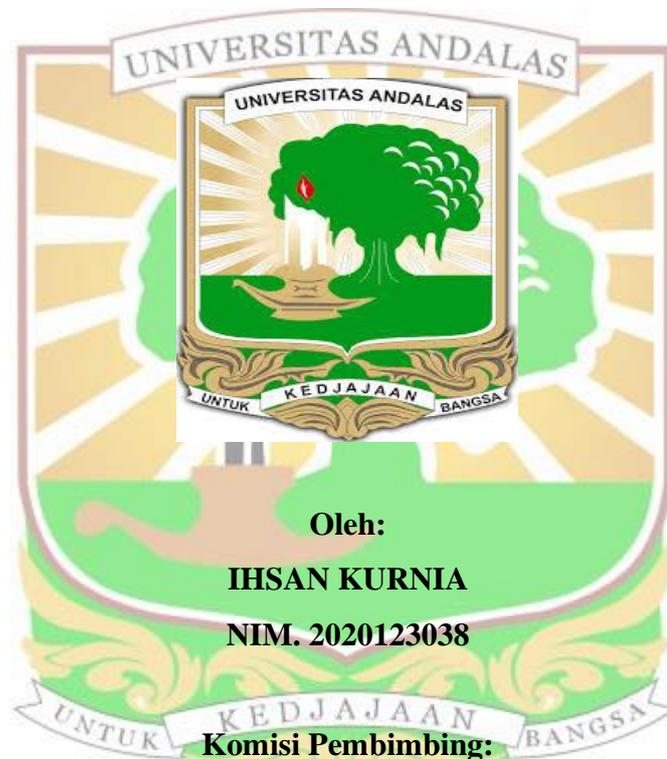


**PENDAFTARAN TANAH ULAYAT KAUM SEBAGAI TANAH
MILIK KOMUNAL DI KECAMATAN IV JURAI KABUPATEN**

PESISIR SELATAN

TESIS

Diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum
Universitas Andalas



Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H.,M.Hum. (Ketua Pembimbing)

Dr. Hengki Andora, S.H.,LL.M. (Anggota Pembimbing)

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

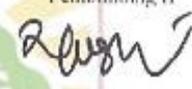
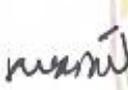
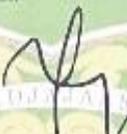
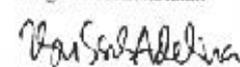
2023

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum Sebagai Tanah Milik Komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan
Nama : Ihsan Kurnia
NIM : 2020123038
Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan didepan sidang ujian akhir Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan lulus pada tanggal 29 Desember 2023.

Menyetujui
Komisi Pembimbing

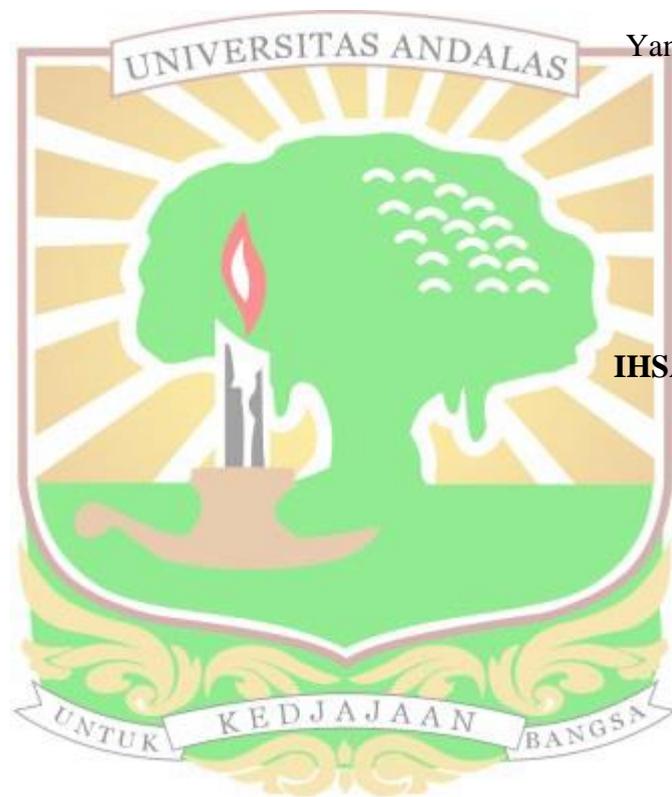
<p>Pembimbing I</p>  <p>Prof. Dr. Zefrizal Mardin, S.H.,M.H. NIP. 195709171984031002</p>	<p>Pembimbing II</p>  <p>Dr. Hengki Andora, S.H.,LL.M. NIP. 198006162005011003</p>
<p>Komisi Penguji</p>	
 <p>Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H.,M.Hum. NIP. 197106301998021002</p>	 <p>Dr. Syofarti, S.H.,M.H. NIP. 197405181999032001</p>
 <p>Dr. Yasniwati, S.H.,M.H. NIP. 197211132005012001</p>	
<p>Disahkan oleh :</p>	
 <p>Dr. Ferdi, S.H.,M.Hum. NIP. 196911181994031002</p>	<p>Ketua Program Studi Magister Kenotariatan</p>  <p>Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H.,M.H. NIP. 198402182008012002</p>

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah karya saya sendiri dan tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam tesis ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Padang

Yang menyatakan



IHSAN KURNIA

PENDAFTARAN TANAH ULAYAT KAUM SEBAGAI TANAH MILIK KOMUNAL DI KECAMATAN IV JURAI KABUPATEN PESISIR SELATAN

(Ihsan Kurnia, 2020123038, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 117 Halaman, 2023)

ABSTRAK

Di dalam PP No. 24 Tahun 1997, tanah ulayat tidak termasuk objek pendaftaran tanah. Tanah ulayat hanya menjadi objek penatausahaan, hal ini sebagaimana amanat Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2019, yang tidak berujung dengan diterbitkannya sertipikat. Kemudian berdasarkan Perda Provinsi Sumatera Barat No. 6 Tahun 2008, tanah ulayat dapat didaftarkan dengan diterbitkannya sertipikat. Pada saat terjadinya proses pendaftaran tanah ulayat, sering terjadi kesalahan maupun pembelokan informasi sehingga data pada saat proses pendaftaran tanah ulayat dengan data sertipikat yang terbit tidak sesuai sehingga menimbulkan persengketaan. Adapun rumusan masalah yang diteliti, yaitu: 1) bagaimana proses pendaftaran tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan; 2) bagaimana proses peralihan terhadap tanah ulayat kaum yang sudah terdaftar di Kabupaten Pesisir Selatan?; 3) bagaimana pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah gabungan antara metode yuridis normatif dengan yuridis empiris, dengan sifat penelitian deskriptif analisis. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah ulayat di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan telah terlaksana, tetapi peraturan perundang-undangan yang memberikan aturan atas pendaftaran tanah ulayat tidak sinkron secara vertikal satu sama lain, yakni yakni PP No. 18 Tahun 2021, PP No. 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2019. Dalam memberikan kepastian hukum maka tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama Mamak Kepala Waris beserta anggota kaum. Namun dalam praktiknya tanah ulayat kaum dapat didaftarkan tidak hanya atas nama Mamak Kepala Waris beserta anggota kaum. Hal ini tentu berimplikasi terhadap peralihan tanah ulayat kaum. Atas pendaftaran tanah ulayat kaum secara sporadik dikenakan BPHTB, sedangkan atas pendaftaran tanah ulayat kaum melalui PTSL tidak dikenakan BPHTB tetapi dikenakan biaya pelaksanaan PTSL sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 ayat (2) *juncto* Pasal 4 ayat (1) Perbup No. 51 Tahun 2018. Pemungutan pajak BPHTB termasuk kepada kewenangan Pemerintah Daerah, dalam hal ini adalah kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan yang berasal dari kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang bersumber dari undang-undang, yakni Pasal 4 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2022.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Tanah Ulayat Kaum, dan Tanah Milik Komunal.

REGISTRATION OF COMMUNAL LAND AS COMMUNAL LAND IN IV JURAI SUB-DISTRICT, SOUTH COAST REGENCY

(Ihsan Kurnia, 2020123038, Notarial Master Program, Faculty of Law, Andalas University, 117 Pages, 2023)

ABSTRACT

In PP No. 24 of 1997, customary land is not included in land registration objects. Ulayat land is only an object of administration, this is as mandated by Permen ATR/Head of BPN No. 18 of 2019, which does not end with the issuance of a certificate. Then based on West Sumatra Provincial Regulation No. 6 of 2008, customary land can be registered by issuing a certificate. At the time of the customary land registration process, there were frequent errors or distortion of information so that the data during the customary land registration process with the issued certificate data did not match, causing disputes. The formulation of the problems studied are: 1) what is the process for registering communal land as communal land in IV Jurai District, Pesisir Selatan Regency; 2) what is the process of transferring communal land that has been registered in Pesisir Selatan District?; 3) how is the imposition of taxation on the registration of communal land in the District of IV Jurai, Pesisir Selatan Regency. The research method used is a combination of normative and empirical juridical methods, with the nature of descriptive analysis research. The data used in this research are primary data and secondary data. The results showed that the registration of ulayat land in IV Jurai District, Pesisir Selatan Regency had been carried out, but the laws and regulations which provided for the registration of ulayat lands were not vertically synchronous with each other, namely PP No. 18 of 2021, PP no. 24 of 1997, and Minister of ATR/Head of BPN Regulation No. 18 of 2019. In providing legal certainty, the customary land of the people is registered in the name of the Mamak Kepala Waris and the members of the clan. However, in practice, communal land can be registered not only in the name of the Mamak Kepala Waris and the clan members. This certainly has implications for the transfer of customary land for the people. For sporadic registration of communal land is subject to BPHTB, while registration of communal land through PTSL is not subject to BPHTB but is subject to a PTSL implementation fee of Rp. 250,000 (two hundred and fifty thousand rupiah) as stipulated in Article 5 paragraph (2) in conjunction with Article 4 paragraph (1) Perbup no. 51 of 2018. BPHTB tax collection belongs to the authority of the Regional Government, in this case the authority of the Regional Government of Pesisir Selatan Regency which originates from attribution authority, namely authority originating from law, namely Article 4 paragraph (2) of Law No. 1 Year 2022.

Key word: registration of land, tribal land, and communal land.

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya serta tak lupa pula shalawat dan salam dido'akan kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wassalam yang telah berusaha dengan susah payah untuk mengubah dan memperbaharui akhlak manusia, dari akhlak yang buruk kepada akhlak yang mulia. Sehingga dapat diselesaikan tesis ini dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH ULAYAT KAUM SEBAGAI TANAH MILIK KOMUNAL DI KABUPATEN PESISIR SELATAN”**. Tesis ini disusun untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M. Kn.).

Dalam penulisan tesis ini, penulis tidak lepas dari do'a dan bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak, baik secara formil maupun materil. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua tercinta, seluruh keluarga atas semua kasih sayang, do'a, dan motivasi yang telah diberikan kepada penulis. Saudara-saudaraku tersayang, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, terutama segala kasih dan sayang dalam gurau dan canda yang tiada habis.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada Bapak Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Hengki Andora, S.H., LL.M. selaku pembimbing II yang dengan sabar, tekun, dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran yang sangat berharga kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis juga mengucapkan terika kasih atas kontribusi yang diberikan oleh penguji atas tesis ini, yaitu Bapak Prof. Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum. kemudian Bapak Dr. Anton Rosari, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Syofiarti, S.H., M.H. baik

kontribusi dalam bentuk saran maupun kritikan-kritikan yang diberikan agar tesis ini menjadi lebih sempurna lagi.

Kemudian dengan segenap ketulusan hati, Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

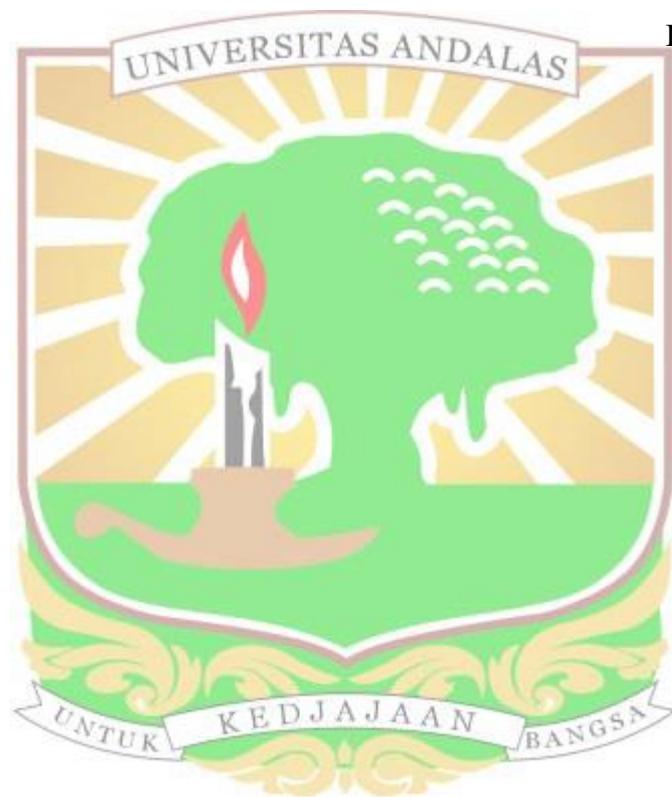
1. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Andalas.
2. Bapak Dr. Ferdi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Ibu Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Program Magister Kenotariatan beserta Ibu Dr. Misnar Syam, S.H., M.H. sebagai Sekretaris Program Magister Kenotariatan.
4. Semua Dosen yang telah memberikan ilmu dan pengajaran kepada penulis selama masa perkuliahan di Pascasarjana Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
5. Para Pegawai di lingkup Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang telah memberikan pelayanan terbaik semasa perkuliahan yang penulis lakukan.
6. Semua rekan kelas penulis selama masa perkuliahan juga turut penulis sampaikan terima kasih atas waktu diskusi dan menjadi teman yang baik bagi penulis, waktu tentu akan terus berlalu tetapi persabatan dan pertemanan kita akan terus terjalin. Semoga rekan semua tidak hanya menjadi rekan yang baik saat perkuliahan dengan penulis tetapi juga menjadi rekan kerjasama yang baik dalam praktik profesi nantinya.

Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala memberikan imbalan yang setimpal atas jasa-jasa mereka. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan

kritik yang membangun demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum kenotariatan pada khususnya.

Padang

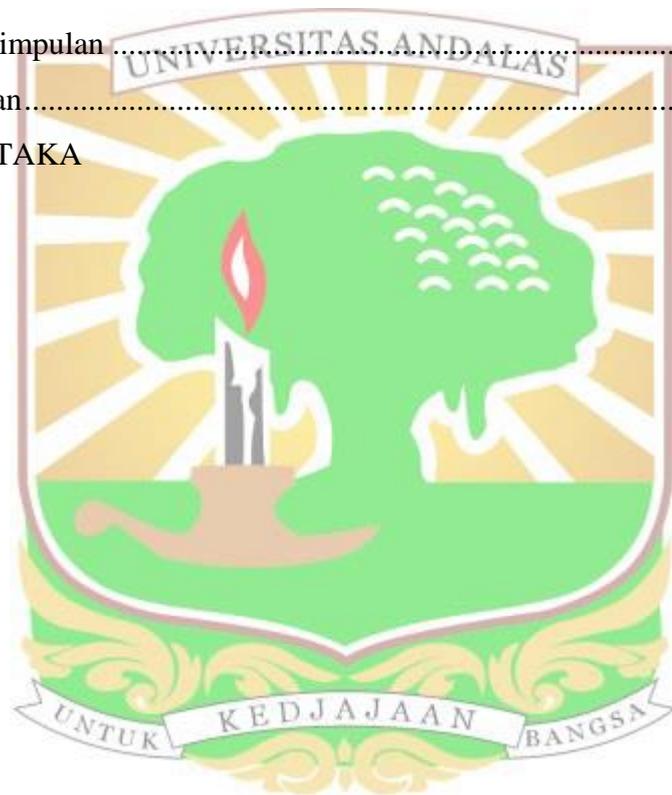
IHSAN KURNIA



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	17
D. Manfaat Penelitian	17
E. Keaslian Penelitian	18
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	19
G. Metode Penelitian	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	36
A. Masyarakat Hukum Adat	36
1. Pengertian Masyarakat Hukum Adat	36
2. Pengaturan Masyarakat Hukum Adat	38
3. Jenis Masyarakat Hukum Adat	41
B. Hak Milik Komunal, Hak Ulayat, dan Pengaturannya	42
1. Hak Milik Komunal	42
2. Hak Ulayat	44
3. Pengaturan Hak Milik Komunal dan Hak Ulayat	50
C. Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya	56
1. Hak Atas Tanah	56
2. Pendaftaran Tanah	64
D. Perpajakan	74
1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	74
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	77

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	83
A. Proses Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum Sebagai Tanah Milik Komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan	83
B. Proses Peralihan Tanah Ulayat Kaum Terdaftar di Kabupaten Pesisir Selatan	95
C. Pembebanan Perpajakan Atas Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan.....	103
BAB IV PENUTUP	115
A. Kesimpulan	115
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat hukum adat merupakan subjek hukum yang mendapatkan perlindungan khusus dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Hal ini secara eksplisit terdapat dalam Pasal 18 B ayat (2) Amandemen Kedua UUD 1945. Pasal 18 B UUD 1945 menyatakan bahwa:

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.

Undang-Undang Dasar merupakan sumber hukum tertinggi dan fundamental sifatnya karena merupakan sumber legitimasi atau landasan otorisasi bentuk-bentuk hukum atau peraturan perundang-undangan lainnya. Sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku secara universal, segala peraturan perundang-undangan yang tingkatannya berada di bawah Undang-Undang Dasar tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat diberlakukan apabila bertentangan dengan Undang-Undang Dasar tersebut.

Pasal 18 B ayat (2) UUD 1945 menjadi amanat sekaligus tolak ukur bagi peraturan perundang-undangan yang akan memberikan pengaturan terkait dengan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya. Salah satu hak tradisional masyarakat hukum adat yang ada sampai saat sekarang ini adalah hak ulayat masyarakat hukum adat.

Hak ulayat masyarakat hukum adat di atur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 3 UUPA menyatakan bahwa:

Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan pengakuan mengenai eksistensi tanah ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, artinya bila dalam kenyataannya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru. Hak ulayat dibiarkan tetap diatur oleh masyarakat hukum adat masing-masing.

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Sebenarnya, untuk hak itu hukum adat tidak memberikan nama. Nama yang ada menunjuk kepada tanah yang merupakan wilayah lingkungan masyarakat hukum yang bersangkutan.¹

Ulayat artinya wilayah. Banyak daerah mempunyai nama untuk lingkungan wilayahnya itu. Misalnya, tanah wilayah sebagai kepunyaan (*pertuanan* - Ambon), sebagai tempat yang memberi makan (*panyampeto* - Kalimantan), sebagai daerah yang dibatasi (*pewatasan* - Kalimantan, *wewengkon* - Jawa, *prabumian* - Bali) atau sebagai tanah yang terlarang bagi orang lain (*totabuan* - Bolaang-Mangondouw). Akhirnya dijumpai juga istilah-istilah *torluk* (Angkola), *limpo* (Sulawesi Selatan), *mur* (Boru), *payar* (Bali), *paer* (Lombok), dan *ulayat* (Minangkabau). Dalam perpustakaan hukum adat, hak ulayat disebut dengan nama "*beschikkingsrecht*".²

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 24-25.

² *Ibid.*

Fungsi tanah ulayat (tanah adat) menurut masyarakat Minangkabau adalah unsur pengikat bagi masyarakat untuk tinggal di suatu wilayah dan merupakan identitas masyarakat yang secara konstitusional dilindungi oleh UUD 1945. Dalam rangka menarik investor untuk menanamkan investasinya, pemerintah daerah tidak segan-segan untuk membebaskan tanah ulayat. Ketidakjelasan pengaturan tanah ulayat dalam peraturan perundang-undangan, kerap kali menjadi alasan pembenar dalam memarjinalkan keberadaan tanah ulayat. Di samping itu, batas-batas tanah ulayat yang hanya berdasarkan “peta ingatan” dari penguasa adat pun menjadi bagian dari kompleksitas permasalahan tanah ulayat.³

Dalam tingkat peraturan pelaksanaannya telah disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam peraturan pemerintah ini, tanah ulayat tidak termasuk objek pendaftaran tanah. Hal ini sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

- (1) Objek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. tanah milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah negara.
- (2) Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi tanah ulayat dalam pendaftaran tanah tidak ada. Hak ulayat hanya mendapatkan pengakuan dan

³ Kurnia Warman dan Syofiarti, 2012, Pola Penyelesaian Tanah Ulayat di Sumatera Barat (Sengketa Antara Masyarakat vs Pemerintah), *Artikel MMH*, Jilid 41, Nomor 3, 2012, hlm. 407.

penghormatan dari negara, akan tetapi dalam tataran pelaksanaannya berupa sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan proses pendaftaran tanah tidak diakui. Sehingga tanah ulayat masyarakat hukum adat antara hidup dan mati. Hal ini tentu perlu dikaji secara ilmiah untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi tanah ulayat masyarakat hukum adat, khususnya tanah ulayat masyarakat hukum adat Minangkabau di Sumatera Barat.

Terkait dengan tanah ulayat, Titin Fatimah dan Hengki Andora menyatakan:

UUPA yang walaupun jiwa serta filosofinya berdasarkan pada hukum adat dan secara prinsip mengakui keberadaan hak ulayat, namun pengaturan materi mengenai hak ulayat tidak dirinci. Hal demikian menimbulkan permasalahan-permasalahan sebagai akibat adanya perbedaan persepsi hukum dalam masyarakat. Sehingga pemerintah kemudian menerbitkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999. Peraturan ini memuat kebijaksanaan yang memperjelas prinsip pengakuan terhadap hak ulayat dan hak-hak serupa itu dari masyarakat hukum adat.⁴

Mengenai pengaturan tanah ulayat, Zefrizal Nurdin memberikan pendapat bahwa:

Selama era orde baru tidak ditetapkan satu peraturan pun yang secara khusus mengatur tentang hak ulayat, kecuali sekedar dapat bersentuhan dengan hak ulayat, seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang dapat saja terjadi pada tanah ulayat. Pemerintah reformasi mencoba melangkah lebih maju, dengan telah menetapkan 3 (tiga) aturan penting terkait hak ulayat, yakni Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat, disusul Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015

⁴ Titin Fatimah dan Hengki Andora, 2010, Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat (Sengketa Antara Masyarakat dengan Investor), *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4, Nomor 1, 2010, hlm. 37.

tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat.⁵

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat disebutkan bahwa tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Sedangkan Pasal 1 ayat (3) menyatakan yang dimaksud dengan masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 memberikan pengaturan berbeda terkait dengan objek pendaftaran tanah. Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 menyatakan bahwa:

- (1) Penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan atau badan hukum dapat dilakukan:
 - a. oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;
 - b. oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan pemberian hak dari negara setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.
- (2) Pengelepasan tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk keperluan pertanian dan keperluan lain yang memerlukan hak guna usaha atau hak pakai, dapat dilakukan oleh masyarakat hukum adat dengan penyerahan penggunaan tanah untuk jangka waktu tertentu, sehingga sesudah jangka waktu itu habis, atau sesudah tanah tersebut tidak dipergunakan lagi atau diterlantarkan sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang bersangkutan hapus, maka

⁵ Zefrizal Nurdin, 2015, Dilema Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Investasi di Sumatera Barat Pada Norma dan Implementasi, *Jurnal Media Hukum*, Volume 22, Nomor 1, 2015, hlm. 97.

penggunaan selanjutnya harus dilakukan berdasarkan persetujuan baru dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan sepanjang hak ulayat masyarakat hukum adat itu masih ada sesuai ketentuan Pasal 2.

- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hak guna usaha atau hak pakai yang diberikan oleh negara dan perpanjangan serta pembaharuannya tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diperoleh dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa tanah ulayat bukan merupakan objek pendaftaran tanah, akan tetapi berdasarkan ketentuan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa tanah ulayat dapat dikuasai oleh perseorangan dan badan hukum dengan cara didaftar sebagai hak atas tanah apabila dikehendaki oleh pemegang haknya yaitu warga masyarakat hukum adat menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku.⁶

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 kemudian dicabut dan diganti dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2015. Satu tahun kemudian, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2015 dicabut dan diganti dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 10 Tahun 2016. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 10 Tahun 2016 juga dicabut dan diganti dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.

Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 menyatakan bahwa:

Pelaksanaan hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tidak berlaku terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya:

- a. sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah; atau

⁶ Inggir Deviandari, Kurnia Warman, dan Zefrizal Nurdin, 2021, Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 7, Nomor 1, 2021, hlm. 122.

- b. yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 memberikan penegasan bahwa tanah ulayat yang sudah dilepaskan oleh masyarakat hukum adat maka tidak dapat dihidupkan atau diadakan kembali, walaupun pelepasan tersebut berdasarkan kepada Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 yang memberikan kewenangan kembali kepada masyarakat hukum adat setelah waktu pelepasan hak atas tanah sebagai hak guna usaha atau hak pakai berakhir.

Pasal 5 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 menyatakan bahwa:

Penatausahaan tanah ulayat masyarakat hukum adat, meliputi: pengukuran; pemetaan; dan pencatatan dalam daftar tanah.

Atas dasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019, tanah ulayat menjadi objek penatausahaan yang tidak berujung dengan diterbitkannya sertipikat.

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Pakai atas tanah negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertipikat tanah Hak Pengelolaan.

- h. Sertipikat tanah Wakaf.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun.
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.⁷

Hak ulayat walaupun dikategorikan sebagai objek penatausahaan tanah, namun sampai sekarang masih tidak memberikan suatu kepastian baik bagi hak ulayat sendiri maupun bagi masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hal ini terlihat dari hak ulayat yang mana yang dapat dijadikan objek penatausahaan. Menurut Kurnia Warman, di Minangkabau ada empat jenis tanah hak ulayat, yaitu:

1. Tanah ulayat *rajo*.
2. Tanah ulayat *nagari*.
3. Tanah ulayat suku.
4. Tanah ulayat kaum atau *jurai*.⁸

Menurut Syahyuti, ada empat karakteristik tanah hak ulayat, yaitu: (1) tanah tidak dapat dikuasai secara mutlak, di masyarakat Minangkabau hak ulayat tetap milik komunal (nagari, suku, kaum) warga hanya mempunyai hak pakai (ganggam bauntuak) untuk menikmatinya saja; (2) penguasaan tanah bersifat inklusif, artinya orang luar boleh memanfaatkan dengan memberikan tanda pengakuan atau rekognisi (bungo-Minangkabau, wang pemasukan-Aceh, mesi-Jawa) dan tanah kembali kepada masyarakat hukum adat apabila sudah tidak digunakan lagi; (3) tanah tidak boleh diperjualbelikan, di Minangkabau tanah hanya boleh digadaikan; (4) hasil kerja manusia lebih bernilai daripada tanah,

⁷ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 317.

⁸ Kurnia Warman, 2010, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Huma, Van Vollenhoven Institute, KITLV, Jakarta, hlm. 120.

artinya seseorang dapat menguasai tanah sepanjang ia mengusahakannya secara produktif.⁹

Apabila terhadap tanah hak ulayat dilakukan pendaftaran dan diterbitkan sertipikat, maka terhadap tanah hak ulayat tersebut berpotensi untuk dilakukan perbuatan hukum, baik jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain sebagainya, bahkan atas tanah hak ulayat tersebut dapat dijadikan jaminan yaitu dalam bentuk hak tanggungan. Jika hal ini terjadi, maka jelas tanah hak ulayat akan hapus dan digantikan dengan hak atas tanah lainnya.

Jika diumpamakan, hubungan tanah dengan eksistensi suatu suku atau kaum diibaratkan seperti dua sisi mata uang yang tidak terpisahkan satu sama lainnya. Hal ini tidak terlepas dari susunan masyarakat hukum adat di Minangkabau yang genealogis-teritorial.¹⁰

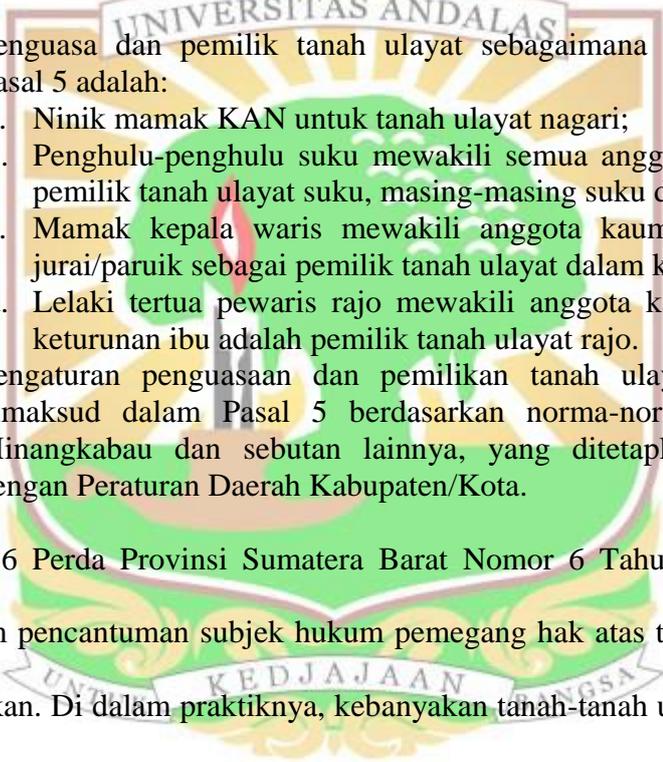
Masyarakatnya diikat berdasarkan garis keturunan dan wilayah adat. Masyarakat hukum adat hidup berkelompok-kelompok berdasarkan garis kekerabatan dan mempunyai wilayah yang tertentu. Dalam wilayah ini, masyarakat membentuk struktur adat serta mempunyai harta kekayaan dalam bentuk tanah ulayat yang dimiliki secara komunal oleh masyarakat hukum adat. Berdasarkan pola susunan masyarakat ini dapat disimpulkan bahwa eksistensi suatu suku atau kaum di Minangkabau berbanding lurus dengan keberadaan tanah ulayat suku atau kaumnya. Dalam konteks demikian, keberadaan suku atau

⁹ Syahyuti, *Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, dalam <https://sosiologipedesaan.blogspot.com/2010/12/nilai-nilai-kearifan-pada-konsep.html>, diakses tanggal 15 April 2022.

¹⁰ Soleman B. Taneko, 1987, *Hukum Adat: Suatu Pengantar Awal dan Prediksi Masa Mendatang*, Eresco, Bandung, hlm. 41-42.

kaum di nagari akan tetap kukuh bilamana tanah yang menjadi ulayatnya masih tetap utuh.¹¹

Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat, melalui Gubernur Bamawan Fauzi menetapkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya. Pasal 5 Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 menyatakan bahwa: Jenis tanah ulayat terdiri dari tanah ulayat nagari, tanah ulayat suku, tanah ulayat kaum, dan tanah ulayat rajo. Kemudian Pasal 6 menyatakan bahwa:

- 
- (1) Penguasa dan pemilik tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 adalah:
 - a. Ninik mamak KAN untuk tanah ulayat nagari;
 - b. Penghulu-penghulu suku mewakili semua anggota suku sebagai pemilik tanah ulayat suku, masing-masing suku di nagari;
 - c. Mamak kepala waris mewakili anggota kaum masing-masing jurai/paruik sebagai pemilik tanah ulayat dalam kaum;
 - d. Lelaki tertua pewaris rajo mewakili anggota kaum dalam garis keturunan ibu adalah pemilik tanah ulayat rajo.
 - (2) Pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berdasarkan norma-norma hukum adat Minangkabau dan sebutan lainnya, yang ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 6 Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008, menjadi acuan dalam pencantuman subjek hukum pemegang hak atas tanah ulayat yang disertipikatkan. Di dalam praktiknya, kebanyakan tanah-tanah ulayat kaum telah didirikan rumah tempat tinggal oleh anak perempuan yang telah menikah dan berkeluarga. Setelah tanah ulayat ulayat kaum didaftarkan, sebagai pemegang hak atas tanah ulayat tersebut adalah mamak kepala waris sedangkan di atas tanah tersebut berdiri sebuah rumah tempat tinggal yang bukan miliknya.

Pada Pasal 8 Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 menyatakan bahwa:

¹¹ Kurnia Warman dan Hengki Andora, 2014, Pola Hubungan Hukum Dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat di Sumatera Barat, *Mimbar Hukum*, Volume 26, Nomor 3, 2014, hlm. 367.

Untuk menjamin kepastian hukum dan keperluan penyediaan data informasi pertanahan, tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan ketentuan:

- a. Terhadap tanah ulayat nagari dapat didaftarkan, yang bertindak sebagai subjek pemegang hak adalah ninik mamak KAN diketuai oleh Pemerintahan Nagari dengan status hak guna usaha, hak pakai atau hak pengelolaan.
- b. Terhadap tanah ulayat suku dapat didaftarkan, sebagai subjek pemegang hak adalah penghulu-penghulu suku, dengan status hak milik.
- c. Terhadap tanah ulayat kaum dapat didaftarkan, sebagai subjek pemegang hak adalah anggota kaum dan mamak kepala waris, dengan status hak milik.
- d. Terhadap tanah ulayat rajo dapat didaftarkan, sebagai subjek pemegang hak adalah anggota kaum dan pihak ketiga, diketahui oleh laki-laki tertua pewaris rajo, dengan status hak pakai dan hak kelola.
- e. Terhadap bagian tanah ulayat yang sudah diberikan izin oleh penguasa dan pemilik tanah ulayat kepada perorangan yang dikerjakan secara terus menerus dan sudah terbuka sebagai sumber kehidupan, bila dikehendaki dapat didaftarkan, setelah memenuhi “*Adat di Isi Limbago di Tuang*”.
- f. Tata cara dan syarat permohonan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a, akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

Masyarakat Minangkabau sangat memahami dan menghayati tentang tanah ulayat, memahami tentang hak dan kewajiban atas tanah ulayat baik sebagai anggota masyarakat hukum adat maupun sebagai pemangku kaum. Pada saat terjadinya proses pendaftaran tanah ulayat, sering terjadi kesalahan maupun pembelokan informasi sehingga data pada saat proses pendaftaran tanah ulayat dengan data sertipikat yang terbit tidak sesuai sehingga menimbulkan persengketaan.¹²

Di dalam memberikan penguatan dalam mengatur hak ulayat, akhirnya pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak

¹² Rahmi Murniwati, Zefrizal Nurdin, Anton Rosari, 2021, Penyelesaian Sengketa Tanah Harta Pusaka Tinggi yang Sudah Disertipikatkan Melalui KAN Koto Tuo Balaigurah Agam Sumatera Barat, *Soumatera Law Review*, Volume 4, Nomor 1, 2021, hlm. 39.

pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat. Atas hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara dan tanah ulayat, dapat didaftarkan kepada kantor pertanahan untuk diterbitkan sertipikat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat merupakan bentuk pengakuan negara terhadap tanah ulayat masyarakat hukum dan setelah hak pengelolaan tersebut habis, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah ulayat dari masyarakat hukum adat.

Menurut penulis, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memberikan pengaturan terhadap hak ulayat adalah suatu bentuk usaha pemerintah untuk mencoba menguatkan/mengukuhkan hak ulayat masyarakat hukum adat. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak pengelolaan dalam sistematisasi hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Hak pengelolaan pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan 'gempilan' hak menguasai negara atas tanah.¹³

Sependapat dengan Boedi Harsono, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak pengelolaan merupakan 'bagian' dari hak menguasai negara yang (sebagian) kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan. Oleh karena itu, hak pengelolaan itu merupakan fungsi/kewenangan publik sebagaimana hak menguasai negara.¹⁴

Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 secara eksplisit memberikan kewenangan kepada masyarakat hukum adat untuk menetapkan kepada siapa hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat

¹³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 280.

¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 204.

tersebut diberikan. Artinya segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum, mendapatkan kesempatan untuk memperoleh hak pengelolaan yang berasal dari hak ulayat.

Menurut Eman, subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam bidang pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero. Badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang sebagai subjek atau pemegang hak pengelolaan.¹⁵

Sependapat dengan Eman, Sri Hajati menyatakan bahwa hak pengelolaan tidak dapat diberikan kepada individu atau perorangan, atau badan swasta, badan hukum pemerintah yang tugas pokok dan fungsinya tidak berhubungan dengan pengelolaan tanah.¹⁶

Namun dengan adanya ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak pengelolaan dapat diberikan kepada perorangan baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas (PT) atau yayasan, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan badan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional.

Perubahan hak ulayat masyarakat hukum adat Minangkabau menjadi hak-hak atas tanah maupun hak pengelolaan dapat menguatkan/mengukuhkan masyarakat hukum adat Minangkabau. Hal ini disebabkan karena UUPA

¹⁵ Eman, 2000, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, *Majalah Yuridika*, Volume 15, Nomor 3, 2000, hlm. 196.

¹⁶ Sri Hajati, 2004, *Aspek Yuridis Tanah Hak Pengelolaan dan Pemanfaatan oleh Pihak Lain*, Makalah Seminar, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 13

membedakan dengan jelas terkait dengan hak ulayat, hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan.

Dari uraian di atas terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tanah ulayat dan masih berlaku sampai saat ini, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *jo* Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 yang menjadikan tanah ulayat sebagai objek pendaftaran tanah dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 yang menjadikan tanah ulayat sebagai objek penatausahaan, bukan sebagai objek pendaftaran.

Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 masih berlaku dan tidak dicabut, dengan mengatur bahwa terhadap tanah ulayat dilakukan penatausahaan yang meliputi pengukuran; pemetaan; dan pencatatan dalam daftar tanah. Tidak berujung dengan keluarnya sertifikat atau salinan buku tanah. Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah ulayat menjadi objek pendaftara tanah, dengan terlebih dahulu mengubah tanah ulayat menjadi tanah hak pengelolaan.

Begitu juga dengan Perda Nomor 6 Tahun 2008 yang menjadikan tanah ulayat sebagai objek pendaftaran tanah, dengan terlebih dahulu mengubah tanah ulayat menjadi berbagai macam hak-hak atas tanah, baik hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pengelolaan. Atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *jo* Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008, tanah ulayat dapat diterbitkan sertifikat.

Pendaftaran tanah ulayat, akan memberikan dampak terhadap menguatnya hak-hak perorangan dalam masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hal tersebut tampak pada perkembangan tanah-tanah kaum di Minangkabau, yang dimintakan pendaftaran tanah sebagai tanah milik bersama. Setelah didaftar

sebagai milik bersama, maka diadakan pemecahan menjadi tanah-tanah hak milik para anggota kaum masing-masing. Padahal hak penguasaan oleh para anggota kaum menurut hukum adat bukanlah hak milik, melainkan “*ganggam bauntuak*”, yang dalam hukum tanah nasional dikonversi menjadi hak pakai.

Selain itu, pendaftaran tanah ulayat kaum juga akan berimplikasi kepada beban perpajakan yang dapat dibebankan kepada pemegang haknya. Adapun beban perpajakan yang dapat dibebankan yaitu pajak bumi dan bangunan serta pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan apabila terhadap tanah ulayat yang sudah terdaftar dilakukan peralihan hak, baik dalam bentuk perbuatan hukum maupun peristiwa hukum.

Di dalam penelitian ini, akan dikaji dalam hal apa saja terhadap anggota kaum yang tanah ulayatnya didaftarkan dibebankan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (selanjutnya disebut PBB-P2) serta dalam hal apa saja dibebankan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) serta dalam praktiknya, siapa yang membayarkan beban pajak tersebut, apakah mamak kepala waris, seluruh anggota kaum, atau hanya anggota kaum tertentu saja yang ditunjuk.

Secara politis, pendaftaran tanah hak ulayat telah diminta untuk dipercepat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada Gubernur Sumatera Barat.¹⁷ Selain itu, hasil penelitian Tim Perumusan Ranperda Tanah Ulayat pada tahun 2001 menemukan bahwa dari 400 orang yang diwawancarai, 295 orang atau 73,75 persen sepakat agar tanah ulayat dapat disertipikatkan. 80 orang atau 20,00 persen yang tidak sepakat dan 25 orang atau

¹⁷ <https://finance.detik.com/properti/d-5088367/sofyan-minta-tanah-ulayat-di-sumbar-segera-disertifikasi>, diakses pada tanggal 15 April 2022.

6,25 persen yang tidak menjawab.¹⁸ Hasil penelitian ini, tentu tidak dapat menjadi representasi atas keinginan seluruh masyarakat hukum adat Minangkabau, apalagi pada saat sekarang ini, termasuk daerah Kabupaten Pesisir Selatan.

Pengaturan tentang tanah ulayat yang masih belum seragam, apakah terhadap tanah ulayat dilakukan penatausahaan atau dilakukan pendaftaran yang berujung dengan keluarnya sertipikat serta adanya beban perpajakan yang dapat dibebankan kepada anggota kaum tersebut. Sedangkan telah banyak tanah ulayat yang dilakukan pendaftaran dan berujung dengan keluarnya sertipikat di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan.

Jika luas Kabupaten Pesisir Selatan dilihat berdasarkan jenis lahan, sebesar 30.710 hektar merupakan lahan sawah (5,3%), 475.186 hektar lahan bukan sawah (82,64%), dan 69.093 hektar lahan bukan pertanian (12,02%).¹⁹ Berdasarkan hasil pra penelitian penulis, rata-rata tanah ulayat kaum di Kabupaten Pesisir Selatan berbentuk lahan sawah, ladang, serta bidang tanah yang sudah dibangun rumah hunian sebagai tempat tinggal.

Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan judul lengkap yaitu “Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum Sebagai Tanah Milik Komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian tesis ini yaitu:

¹⁸ <https://m.kumparan.com/nurul-firansyah/pendaftaran-tanah-ulyat-1uwAjbJnO2v/full>, diakses pada tanggal 15 April 2022.

¹⁹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Pesisir Selatan, 2017, *Luas Lahan Kabupaten Pesisir Selatan 2016*, Adyta, Pesisir Selatan, hlm. 12.

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan?
2. Bagaimana proses peralihan terhadap tanah ulayat kaum yang sudah terdaftar di Kabupaten Pesisir Selatan?
3. Bagaimana pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini agar penulis mengetahui proses pendaftaran tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan, proses peralihan terhadap tanah ulayat kaum yang sudah terdaftar di Kabupaten Pesisir Selatan, dan pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan. Sehingga dalam tesis dapat ditawarkan solusi yang disarankan untuk mengatasi permasalahan serta menganalisis secara ilmiah pendaftaran tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal.

D. Manfaat Penelitian

Ada 2 (dua) manfaat dari penelitian tesis ini, terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat teoritis, yakni penulis berharap agar penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria, hukum adat, dan hukum pendaftaran tanah.
2. Manfaat praktis, yakni penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi negara melalui Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam wilayah Provinsi Sumatera Barat, Notaris dan PPAT

serta masyarakat hukum adat Minangkabau yang terlibat dalam pendaftaran tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan. Selain itu, penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi referensi baik bagi akademisi hukum, praktisi hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian terkait dengan tanah ulayat di Minangkabau telah banyak dilakukan, namun penelitian yang penulis lakukan merupakan sesuatu yang baru dan memiliki perbedaan dari penelitian-penelitian yang sebelumnya. Untuk memberikan gambaran terhadap perbedaan penelitian penulis dengan peneliti sebelumnya, di bawah ini akan diuraikan penelitian-penelitian sebelumnya.

Pertama, penelitian oleh Fitrah Akbar Citrawan dengan judul “Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tanah ulayat Minangkabau dalam konsep kepemilikan termasuk dalam arti sempit yaitu berupa harta kekayaan yang tergolong pusaka tinggi yang mempunyai kekuatan berlaku ke dalam maupun ke luar baik dapat dimanfaatkan oleh anggota masyarakatnya ataupun di luar masyarakatnya dengan pemberian berupa “*adat diisi limbago dituang*” (suatu pemberian berupa uang oleh pihak ketiga yang mengelola dan menguasai tanah ulayat kepada penguasa dan atau pemilik ulayat berdasarkan kesepakatan masyarakat adatnya). Asas utama tanah ulayat Minangkabau adalah “*jua ndak makan bali, gadai ndak makan sando*” (tanah ulayat tidak dapat dijual dan digadai), namun dalam keadaan mendesak dapat dialihkan/dipindahkan sementara. Untuk dapat pemindahtangankan/pengalihan tanah ulayat tersebut harus dengan kesepakatan dari seluruh anggota kaum yang bersangkutan.²⁰

²⁰ Fitrah Akbar Citrawan, 2020, Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 50, Nomor 3, 2020.

Kedua, penelitian oleh Ardinal Yulti dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Lima Puluh Kota Propinsi Sumatera Barat”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Pelaksanaan pendaftaran tanah ulayat dalam hal ini tanah ulayat kaum di Kabupaten Lima Puluh Kota sejak mulai dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sampai dengan dilaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hingga sekarang belum berjalan lancar. Dari 335.435 Ha luas wilayah Kabupaten Lima Puluh Kota terlihat bahwa hasil pelaksanaan pendaftaran tanah ulayat baru mencapai 3,2 % atau seluas 10.162,4 Ha dari luas wilayah keseluruhan.²¹

Ketiga, penelitian oleh Siti Raga Fatmi dengan judul “Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Permohonan tanah ulayat menjadi tanah hak milik dalam hukum adat khususnya di Minangkabau memang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun peralihan dari tanah ulayat tersebut menjadi milik perorangan atau hak milik dapat dilakukan dengan syarat-syarat tertentu yang telah disepakati bersama dengan pemuka adat dan instansi pemerintah dalam hal ini yang berpotensi untuk bisa dijadikan sebagai tanah hak milik adalah tanah ulayat kaum.²²

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Untuk mengkaji dan menganalisis masalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teori hukum sebagai berikut:

²¹ Ardinal Yulti, 2021, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Lima Puluh Kota Propinsi Sumatera Barat*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

²² Siti Raga Fatmi, 2018, *Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik*, *Lentera Hukum*, Volume 5, Nomor 3, 2018.

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum digunakan untuk mengkaji dan menganalisis seputar kepastian hukum terkait dengan proses peralihan terhadap tanah ulayat kaum yang sudah terdaftar di Kabupaten Pesisir Selatan.

Ciri negara hukum ialah adanya kepastian hukum. Kepastian berasal dari kata pasti (*certainty*), yang artinya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.²³ Kepastian hukum memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negaranya”.²⁴

Kepastian hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dengan mengutip pendapat Krabe, Soehino mengatakan “bahwa hukumlah memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin, melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak maupun wewenang”.²⁵

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut J.M. Ottodi terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut:

- 1) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan negara;
- 2) Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- 3) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;

²³ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 847.

²⁴ Anton M. Moelino, dkk, 2006, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 1028.

²⁵ Soehino, 1998, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 156.

- 4) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut; dan
- 5) Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.²⁶

Sudikno Mertokusumo mengartikan kepastian hukum, merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁷ Adapun menurut Peter Mahmud Marzuki berkaitan dengan pengertian kepastian hukum dikemukakan sebagai berikut:

Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.²⁸

Sedangkan pengertian kepastian hukum menurut Gustav Radbruch seperti yang dikutip Theo Huijbers, yang menyatakan bahwa pengertian hukum dibedakan menjadi tiga aspek yang diperlukan untuk mendapatkan pengertian hukum yang memadai. Aspek-aspek tersebut antara lain:

Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian

²⁶ J.M. Otto dalam Tatiek Sri Djatmiati, 2002, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 18.

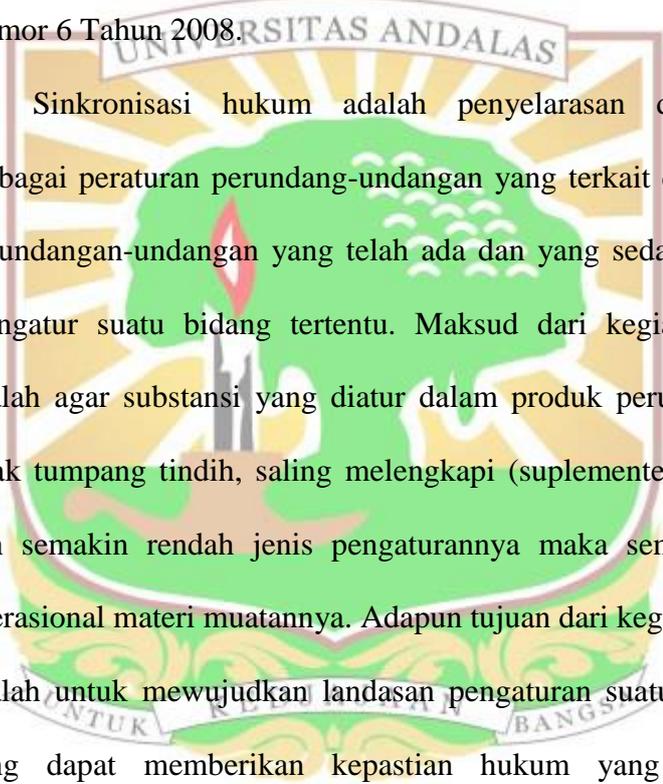
²⁷ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 145.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati.²⁹

b. Teori Sinkronisasi Hukum

Teori sinkronisasi hukum digunakan untuk menganalisis pendaftaran tanah ulayat di dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019, dan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008.



Sinkronisasi hukum adalah penyelarasan dan penyerasian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Maksud dari kegiatan sinkronisasi adalah agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tidak tumpang tindih, saling melengkapi (suplemerter), saling terkait, dan semakin rendah jenis pengaturannya maka semakin detail dan operasional materi muatannya. Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pengaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi penyelenggaraan bidang tertentu secara efisien dan efektif.³⁰

Endang Sumiarni berpendapat, sinkronisasi adalah dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertikal berdasarkan sistematisasi hukum positif yaitu antara

²⁹ Theo Huijbers, 2007, *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163.

³⁰ Inche Sayuna, 2016, *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 17.

perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan sering menimbulkan pertentangan mengenai peraturan perundang-undangan yang lebih tepat digunakan untuk kasus tertentu. Oleh karena itu, para penegak hukum perlu memperhatikan asas-asas berlakunya peraturan perundang-undangan. Peter Mahmud Marzuki, terkait sinkronisasi peraturan perundang-undangan terdapat asas *lex superior derogate legi inferiori* yang menjelaskan bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang secara hierarki lebih rendah, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah itu harus disisihkan.³¹

Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pengaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang memadai bagi peyelenggaraan bidang tersebut secara efisien dan efektif.³²

Sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1) Sinkronisasi Vertikal

Sinkronisasi vertikal adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda. Sinkronisasi vertikal dilakukan dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang

³¹ *Ibid.*, hlm. 18

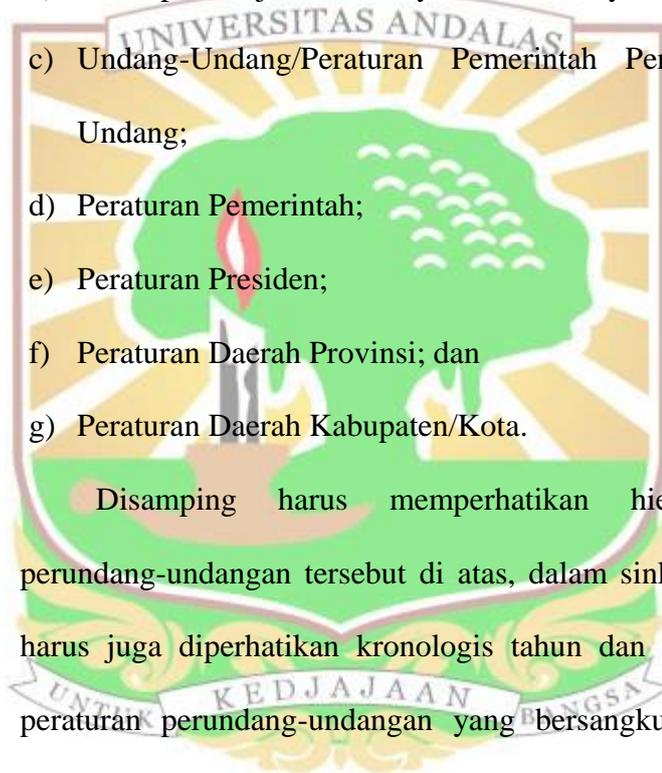
³² Novianto M. Hantoro, 2012, *Sinkronisasi dan Harmonisasi Pengaturan Mengenai Peraturan Daerah Serta Uji Materi Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009 - 2029*, P3DI Setjen DPR Republik Indonesia dan Azza Grafika, Jakarta, hlm. 9.

berlaku dalam suatu bidang tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menetapkan bahwa Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Disamping harus memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dalam sinkronisasi vertikal, harus juga diperhatikan kronologis tahun dan nomor penetapan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sinkronisasi secara vertikal bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.



2) Sinkronisasi Horizontal

Sinkronisasi horizontal adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang sama. Sinkronisasi horizontal dilakukan dengan melihat pada berbagai peraturan perundang-undangan yang sederajat dan mengatur bidang yang sama atau terkait. Sinkronisasi horizontal juga harus dilakukan secara kronologis, yaitu sesuai dengan urutan waktu ditetapkannya peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sinkronisasi secara horizontal bertujuan untuk mengungkapkan kenyataan sampai sejauh mana peraturan perundang-undangan tertentu serasi secara horizontal, yaitu mempunyai keserasian antara peraturan perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama.³³

c. Teori Kewenangan Hukum

Istilah teori kewenangan berasal dari bahasa Inggris, yaitu “*authority of theory*”. Istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda yaitu “*theorie van het gezag*”. Dalam bahasa Jerman, yaitu “*theorie der autoriat*”. Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.³⁴

Mengenai wewenang, H.D. Stout mengatakan bahwa “*Bevoegheid is een begrip uit het bestuurlijke organisatierecht, wat kan*

³³ Inche Sayuna, *Op. Cit.*, hlm. 20-21.

³⁴ Salim H.S. dan Erlies Septiana Nubani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 193.

worden omschreven als het geheel van regels dat betrekking heft op de verkrijging en uitoefening van bestuursrechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuursrechtelijke rechtsverkeer".³⁵ Wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik).

Lebih lanjut, H.D. Stout, dengan menyitir pendapat Goorden, mengatakan bahwa wewenang adalah "*het geheel van rechten en plichten dat hetzij expliciet door de wetgever aan publiekrechtelijke rechtssubjecten is toegekend*".³⁶ Keseluruhan hak dan kewajiban yang secara eksplisit diberikan oleh pembuat undang-undang kepada subjek hukum publik.

Secara teoretik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandate.³⁷ Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan pengertian kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.

³⁵ H.D. Stout, 1994, *de Betekenissen van de Wet, Theoretisch-Kritische Beschouwingen over het Principe van Wetmatigheid van Bestuur*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, hlm. 102.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 103.

³⁷ Ridwan H.R., 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 101.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, jenis dan cara memperoleh kewenangan terdiri dari :

- a) Menurut Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 atau Undang-Undang;
- b) Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi;
- c) Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Mandat adalah kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

2. Kerangka Konseptual

Untuk lebih fokusnya tulisan ini kepada judul dan substansi penelitian maka penulis memberikan batasan-batasan pengertian sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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.

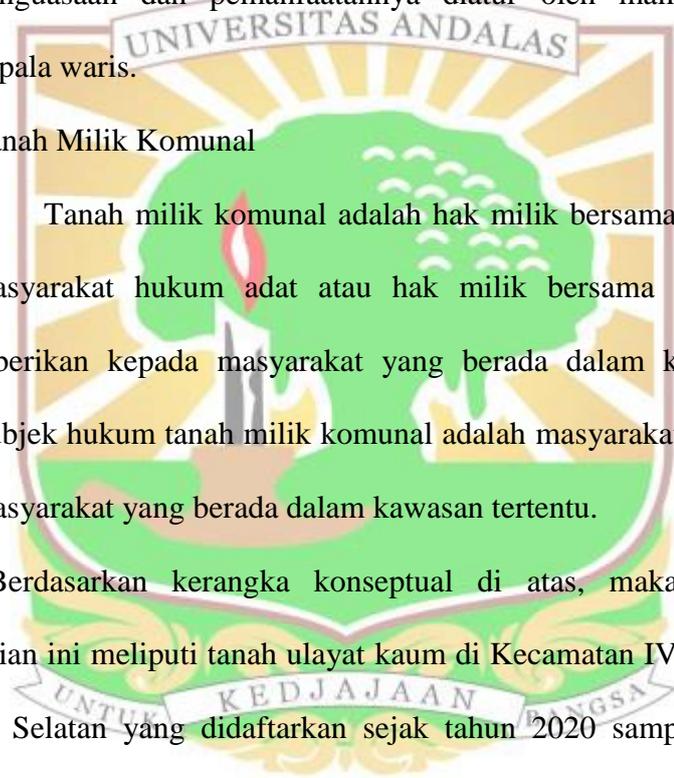
b. Tanah Ulayat Kaum

Tanah ulayat kaum adalah hak milik atas sebidang tanah beserta sumber daya alam yang berada di atasnya dan di dalamnya merupakan hak milik semua anggota kaum yang terdiri dari jurai/paruik yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur oleh mamak jurai/mamak kepala waris.

c. Tanah Milik Komunal

Tanah milik komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Subjek hukum tanah milik komunal adalah masyarakat hukum adat dan masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu.

Berdasarkan kerangka konseptual di atas, maka ruang lingkup penelitian ini meliputi tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan yang didaftarkan sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2022. Adapun tanah ulayat kaum yang diteliti tanah ulayat yang didaftarkan baik secara PTSL maupun secara sporadik, yang terdapat di Nagari Lumpo, Nagari Gunung Bungkok Lumpo, Nagari Painan, dan Nagari Painan Timur Painan.



G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan antara yuridis normatif dengan yuridis empiris.³⁸ Untuk menjawab permasalahan pertama dan kedua menggunakan penelitian yuridis empiris. Sedangkan permasalahan ketiga, dijawab dengan menggunakan penelitian yuridis normatif.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat *deskriptif analisis*. Bersifat *deskriptif*, karena penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai pengaturan pendaftaran tanah ulayat masyarakat hukum adat Minangkabau serta aspek-aspek yang berkaitan dengan materi yang diteliti. Bersifat *analitis*, karena hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan berbagai aspek hukum mengenai pendaftaran tanah ulayat.

Cara penelitian ini tidak bersifat kaku, karena bagaimanapun suatu cara hanyalah merupakan alat (*tool*) untuk mencapai tujuan. Penentuan cara penelitian tergantung dari objek (formal) ilmu pengetahuan, tujuan penelitian, dan tipe data yang akan diperoleh, sehingga sepenuhnya tergantung pada logika dan konsistensi peneliti.³⁹

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

³⁸ Zefrizal Nurdin, *Op. Cit.*, hlm. 98.

³⁹ Maria S.W. Sumardjono, 1996, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 10.

Data primer atau *primary* atau *basic data* adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.⁴⁰

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai dokumen yang diperoleh seperti peraturan perundang-undangan buku, jurnal, dan lain-lain. Sumber data sekunder penelitian ini terdiri dari bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.\

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 12.

- f) Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya;
- g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- h) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat;



- i) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat;
- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat;
- k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat;
- l) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu berbagai bahan kepustakaan mengenai hukum agraria, hukum adat, dan hukum pendaftaran tanah.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu artikel-artikel dan laporan dari media massa, baik cetak maupun elektronik (surat kabar, jurnal hukum, majalah, dan lain-lain).

Sumber data dalam penelitian ini adalah *library research* dan *field research*.

a. *Library research*

Penelitian kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan Perpustakaan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan.

b. *Field research*

Penelitian lapangan dilakukan di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan.

3. Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh tanah ulayat kaum, di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan yang telah didaftarkan sebagai hak milik komunal, yang didaftarkan secara PTSL dan sporadik.

Sampel yang diambil adalah beberapa tanah ulayat kaum di beberapa Nagari di Kecamatan IV Jurai.

Adapun penarikan dari beberapa sampel dari populasi yaitu sejumlah 7 (tujuh) bidang tanah yang telah didaftarkan dan diterbitkan sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur Painan, Sertipikat Hak Milik Nomor 219/Nagari Painan Timur Painan, Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur Painan, Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur Painan, Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur Painan, Sertipikat Hak Milik Nomor 00156/Nagari Lumpo, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan.

Penarikan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan teknik pengambilan sampel dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan yang dibuat oleh peneliti. Kecamatan IV Jurai ditetapkan sebagai lokasi penelitian dengan beberapa pertimbangan, yaitu: 1). Kecamatan IV Jurai merupakan salah satu kecamatan yang masih mempunyai nilai-nilai hukum adat yang masih kuat. 2). Pada Kecamatan IV Jurai masih cukup banyak terdapat tanah ulayat kaum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpul data (instrument) menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian. Oleh karena itu, teknik pengumpul data harus mendapatkan penggarapan yang cermat.⁴¹ Teknik

⁴¹ Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 65-66.

pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen.

a. Wawancara

Wawancara yaitu suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli atau berwenang dengan masalah tersebut.⁴² Wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara dan sikap yang baik untuk mendapatkan informasi sebanyak-banyaknya tanpa mengganggu orang lain yang diwawancarai.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen pada penelitian ini meliputi studi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Pengolahan Data dan Analisis Data

Pengolahan data dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu *editing* dan *coding*.

a. *Editing*

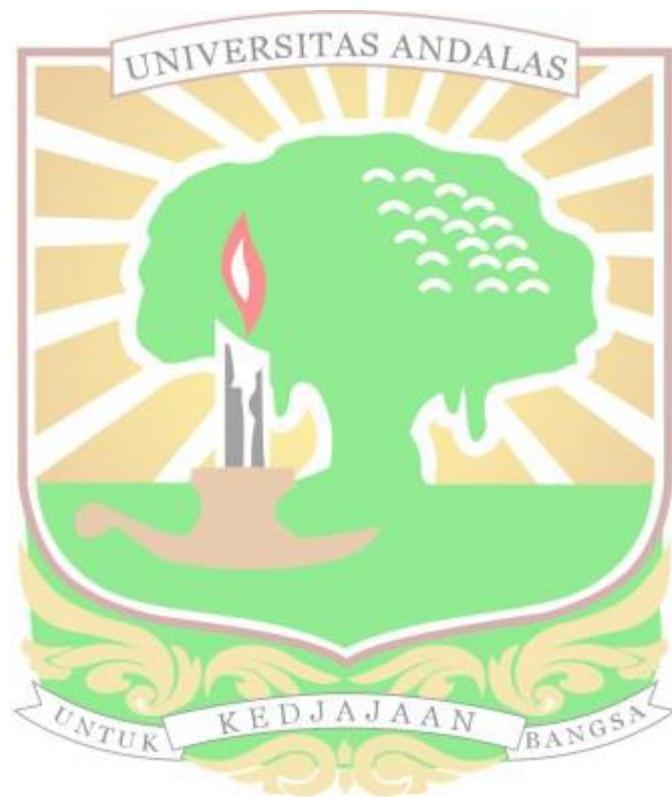
Data yang telah diperoleh dirapikan kemudian dilakukan pemilihan, pemeriksaan, pengecekan atau penelitian kembali data yang telah dikumpulkan untuk mengetahui dan menilai kesesuaian dan relevansi data yang dikumpulkan untuk bisa diproses lebih lanjut.

b. *Coding*

Data yang telah diedit, kemudian diberikan kode-kode untuk mempermudah dalam melakukan penyusunannya.

⁴² Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 225.

Selanjutnya penulis melakukan analisis data dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif maksudnya data tidak berbentuk angka. Analisis kualitatif adalah analisa yang tidak menggunakan rumus-rumus statistik karena data yang diperoleh tidak angka, melainkan hanya diuraikan menggunakan kalimat yang logis menggunakan bahasa yang baik, baku, menurut kaidah bahasa Indonesia.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Masyarakat Hukum Adat

1. Pengertian Masyarakat Hukum Adat

Secara etimologis, masyarakat hukum adat terdiri dari dua kata, yaitu hukum dan adat. Pengertian masyarakat hukum adat adalah kumpulan masyarakat yang mendiami suatu wilayah tertentu yang terbentuk dengan sendirinya tanpa diperintahkan oleh penguasa dan pemerintah yang menjadikan wilayahnya sebagai sumber kekayaan yang hanya boleh dimanfaatkan oleh anggota masyarakat adatnya saja.

Adapun pengertian masyarakat hukum adat menurut pendapat Hazairin, yaitu:

Masyarakat hukum adat merupakan suatu kesatuan yang mampu berdiri sendiri, yaitu memiliki kesatuan hukum, kesatuan penguasa dan kesatuan lingkungan hidup berdasarkan hak bersama atas tanah, air dan semua yang terkandung di dalamnya bagi seluruh anggotanya.⁴³

Menurut Ter Haar sebagaimana yang dikutip oleh Husen Alting menyatakan bahwa masyarakat hukum adat adalah kesatuan masyarakat yang hidup seperti masyarakat lainnya yang menetap di suatu wilayah tertentu dan teratur dalam menjalankan kekuasaannya sesuai dengan yang dilakukan oleh para leluhurnya serta mempunyai kekayaan sendiri yang dimanfaatkan untuk keberlangsungan hidupnya sehari-hari.⁴⁴

Sedangkan menurut Kusumadi Pujosewojo, yang dikutip oleh Maria S.W. Sumardjono masyarakat hukum adat adalah masyarakat yang timbul secara spontan di wilayah tertentu, berdirinya tidak ditetapkan atau

⁴³ Hazairin, 1970, *Demokrasi Pancasila*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 44.

⁴⁴ Husen Alting, 2010, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, Lkas Bang Press Indo, Yogyakarta, hlm. 10.

diperintahkan oleh penguasa yang lebih tinggi atau penguasa lainnya, dengan rasa solidaritas sangat besar diantara anggota, memandang bukan anggota masyarakat sebagai orang luar dan menggunakan wilayahnya sebagai kekayaan yang hanya dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh anggotanya.⁴⁵

Masyarakat hukum adat sebagai sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan. Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa masyarakat hukum adat termasuk dalam pengertian masyarakat, namun tidak semua masyarakat dapat digolongkan dalam pengertian masyarakat hukum adat. Masyarakat hukum adat terikat oleh tatanan hukum adat yang tumbuh dan berkembang secara alami dalam masyarakat tersebut sehingga merupakan pencerminan jiwa masyarakat.

Keberadaan wilayah masyarakat hukum adat di Indonesia dibuktikan dalam beberapa sumber pustaka antara lain bahwa menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh Van Vollenhoeven, sebagaimana dikutip oleh Husen Alting terdapat 19 wilayah hukum adat, yaitu: (1) Aceh; (2) Gayo, Alas, Batak, dan Nias; (3) Minangkabau, Mentawai; (4) Sumatera Selatan, Enggano; (5) Melayu; (6) Bangka, Belitung; (7) Kalimantan; (8) Minahasa; (9) Gorontalo; (10) Toraja; (11) Sulawesi Selatan; (12) Kepulauan Ternate; (13) Maluku; (14) Irian Barat; (15) Kepulauan Timor; (16) Bali, Lombok;

⁴⁵ Maria S.W. Sumardjono 2001, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 56.

(17) Jawa Tengah, Jawa Timur, Madura; (18) Solo, Yogyakarta; (19) Jawa Barat, Jakarta.⁴⁶

2. Pengaturan Masyarakat Hukum Adat

Pengaturan mengenai keberadaan masyarakat hukum adat bisa ditemukan dalam Pasal 18 B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

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

Pengakuan, perlindungan, dan penghormatan negara terhadap eksistensi masyarakat hukum adat juga terdapat dalam Pasal 4 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor TAP-XVII/MPR/1998. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat ini mempunyai posisi historis sebagai landasan hukum konstitusional pertama yang secara formal mengakui eksistensi dan hak tradisional masyarakat hukum adat di Indonesia yang merdeka.

UUPA adalah salah satu peletak dasar konsep dan materi pengaturan masyarakat hukum adat. UUPA tidak dihadirkan untuk mengatur mengenai keberadaan masyarakat hukum adat. Penyebutan masyarakat hukum adat dalam UUPA berkenaan dengan kedudukannya sebagai subjek yang berhak menerima kuasa dari negara dalam rangka melaksanakan hak menguasai negara dan memiliki hak ulayat.

UUPA memegang kuat konsep bahwa pemilik hak ulayat adalah masyarakat hukum adat. Hal ini terlihat dalam Pasal 3 UUPA yang menyebutkan bahwa:

⁴⁶ Husen Alting, *Op. Cit.*, hlm. 31.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Masih dalam payung hukum UUPA, pengertian masyarakat adat secara konkrit dituangkan dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Adat yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional diatur bahwa:

Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan juga mengatur keberadaan masyarakat hukum adat yang tertuang di dalam Pasal 67 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Keberadaan masyarakat hukum adat menurut kenyataannya memenuhi unsur:

- a. Masyarakatnya masih dalam bentuk paguyuban (*rechtgemenschaap*);
- b. Ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasaan adatnya;
- c. Ada wilayah hukum adat yang jelas;
- d. Ada pranata dan perangkat hukum yang khususnya peradilan adat yang masih ditaati;
- e. Mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 mengatur bahwa pengukuhan keberadaan dan hapusnya masyarakat hukum adat ditetapkan dengan peraturan daerah. Sedangkan penjelasan Pasal 67 ayat (2) menentukan bahwa peraturan daerah disusun mempertimbangkan hasil penelitian para pakar hukum adat, aspirasi masyarakat setempat, dan tokoh

masyarakat adat yang ada di daerah yang bersangkutan, serta instansi atau pihak lain yang terkait.

Syarat kesatuan masyarakat hukum adat berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 31/PUU-V/2007 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 35/PUU-X/2012 sebagai berikut:

- a. Sepanjang menurut kenyataannya masih hidup atau masih ada. Ini dapat diartikan jika suatu kesatuan masyarakat hukum adat untuk dapat dikatakan secara *de facto* masih hidup (*actual existence*) baik bersifat teritorial, genealogis, maupun bersifat fungsional setidaknya mengandung unsur adanya masyarakat yang warganya memiliki perasaan kelompok (*in-group feeling*), pranata pemerintahan adat (seperti pada Marga di Sumatera Selatan, Kuria di Tapanuli, Nagari di Minangkabau, Wanua di Sulawesi Selatan, Desa Adat di Bali), adanya harta kekayaan dan atau benda-benda adat dan adanya perangkat norma hukum adat dan adanya perangkat norma hukum (*awig-awig* di Bali, Begundem di Lombok), dan khusus pada kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat teritorial juga terdapat adanya unsur wilayah tertentu.
- b. Sesuai dengan perkembangan masyarakat. Dalam aspek ini berarti eksistensi kesatuan masyarakat hukum adat diakui berdasarkan undang-undang, peraturan daerah baik umum maupun sektoral dimana pencerminan, implementasi nilai-nilai dan hak-hak tradisional diikuti oleh masyarakat hukum adat tersebut dan tidak bertentangan dengan hak asasi manusia.
- c. Sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Aspek ini berarti kesatuan masyarakat hukum adat tersebut selaras dan sesuai

dengan eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia baik norma hukum atau nilai hukum adat tersebut selaras dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan selaku hukum positif serta eksistensinya tidak mengganggu dan mengancam kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- d. Diatur dalam undang-undang. Dalam aspek ini berarti masyarakat hukum adat pengaturannya berdasarkan undang-undang, peraturan daerah, baik bersifat sektoral maupun umum.

3. Jenis-Jenis Masyarakat Hukum Adat

Menurut Siti Soetami, jenis-jenis masyarakat hukum adat yang terdapat di Negara Republik Indonesia, yaitu:

- a. Masyarakat hukum teritorial

Masyarakat hukum teritorial merupakan masyarakat yang hidup berdasarkan pertalian dengan daerah atau tempat tinggal mereka, misalnya masyarakat hukum adat Maluku. Masyarakat hukum adat dapat dikategorikan berdasarkan teritorial, yakni susunan berdasarkan lingkungan hubungan darah, dimana anggota masyarakatnya merasa bersatu dan oleh sebab itu merasa bersama-sama merupakan kesatuan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, karena ada ikatan antara mereka masing-masing dengan tanah tempat tinggal. Jadi unsur yang mempersatukan anggota masyarakat adalah ikatan antara orang dengan tanah yang didiami sejak kelahirannya, didiami oleh orang tua bahkan sejak nenek moyang mereka secara turun temurun. Untuk itu, pada masyarakat kategori ini, ikatan dengan tanah (wilayah) merupakan inti dari asas teritorial.

- b. Masyarakat hukum geneologis

Masyarakat hukum yang bersifat geneologis adalah suatu kesatuan masyarakat yang anggotanya terikat berdasarkan pada suatu garis keturunan yang sama dari satu leluhur atau pertalian darah, misalnya masyarakat hukum adat Toraja.

- c. Masyarakat teritorial - geneologis

Masyarakat hukum teritorial - geneologis adalah kesatuan masyarakat yang tetap dan teratur dimana para anggotanya tidak hanya terikat pada hubungan keturunan dalam ikatan pertalian darah dan/atau kekerabatan.

- d. Masyarakat adat lainnya

Di dalam kehidupan masyarakat kita dapat menjumpai bentuk-bentuk kumpulan organisasi yang ikatan anggota-anggotanya didasarkan pada ikatan pekerjaan sejenis yang tidak berdasarkan pada

hukum adat yang sama atau daerah asal yang sama, melainkan pada rasa kekeluargaan yang sama dan terdiri dari berbagai suku dan berbeda agama.⁴⁷

B. Hak Milik Komunal, Hak Ulayat, dan Pengaturannya

1. Hak Milik Komunal

Di dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016, Pasal 1 ayat

(1) memberikan defenisi yaitu:

Hak komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada di kawasan tertentu.

Dalam Pasal 2 dan 3 disebutkan bahwa pemberian hak atas tanah komunal hanya diperuntukkan kepada masyarakat hukum adat dan masyarakat yang berada di kawasan tertentu.

Pemberian sertipikat hak komunal atas nama anggota masyarakat adat membawa implikasi hukum kepemilikan tanah komunal telah menjadi kepemilikan individu. Kepemilikan individu melalui Pasal 13 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 telah mengubah makna hak komunal yang dianggap sebagai hak ulayat yang bersifat hak publik. Melalui ketentuan tersebut, maka akibat hukum yang bersifat privat telah serta merta menghilangkan hakikat dari keberadaan hak ulayat yang telah diatur dalam UUPA sebagai undang-undang induk yang mengatur mengenai hak ulayat.

Dari rumusan Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016, Nampak bahwa konsep hak komunal berbeda dengan konsep hak ulayat yang diakui berdasarkan Pasal 3 UUPA. Menurut Dessy Ghea Herrayani, dkk,

⁴⁷ Siti Soetami A, 1995, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Eresco, Bandung, hlm. 4.

perbedaan hak komunal dengan hak ulayat dapat dilihat dalam dua hal, yakni:

Perbedaan subjek hak dan perbedaan karakter hak. Perbedaan pertama, subjek hak komunal tidak hanya kesatuan masyarakat hukum adat, melainkan meliputi pula masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Perbedaan kedua, hak ulayat berdimensi publik sekaligus privat, sedangkan hak komunal lebih berdimensi privat (perdata).⁴⁸

Peraturan hak komunal atas tanah melalui Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 tidak memiliki landasan hukum dalam UUPA, tetapi dengan menggunakan penafsiran sistematis, landasan yuridis hak komunal atas tanah dapat ditemukan dalam UUPA. Sebagaimana diketahui, Pasal 2 UUPA menentukan bahwa tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara dan atas dasar hak menguasai itu negara mempunyai wewenang mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah. Kemudian, Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA hak-hak yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diantaranya adalah hak milik. Dengan demikian, menurut I Ketut Sudantra menyatakan bahwa:

Hak komunal adalah hak milik yang diberikan kepada masyarakat hukum adat dan dipunyai orang secara bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.⁴⁹

⁴⁸ Dessy Ghea Herrayani, Lucky Faradila Soraya, dan Oemar Moechtar, 2019, Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Kebijakan Penataan Aset Reforma Agraria, *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41, Nomor 3, hlm. 293.

⁴⁹ I Ketut Sudantra, 2018, Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/Kep-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman, *Udayana Master Law Journal*, Volume 7, Nomor 4, hlm. 557.

2. Hak Ulayat

Secara historis, asal-usul konsepsi hak ulayat bersumber pada aspek kebudayaan pada masyarakat melayu yang memiliki landasan-landasan dalam masyarakat bersangkutan pada saat itu. Secara konseptual, hak ulayat hanya dimiliki oleh masyarakat yang ber-klan (*clan*) dan masyarakat ber-klan tersebut berasal dari masyarakat yang bersistem kekerabatan *unilateral* (sistem gabungan antara sistem *matrilineal* dengan *patrilineal*). Landasan-landasan kekerabatan tersebut kemudian memunculkan pengertian “hak ulayat”.

Dalam pengertian ekstensif, tanah hak ulayat pada dasarnya berfungsi sebagai jaminan kesejahteraan bersama, sumber kebutuhan taktis, lalu sebagai sumber dana untuk menyelenggarakan hajatan adat (tuntutan adat). Dengan demikian, pengertian hak ulayat menurut konsepsi hukum adat adalah hak yang dimiliki oleh suatu klan/kerabat masyarakat adat dalam suatu satuan hukum adat.

Masyarakat yang berdasarkan pada asas keturunan anggota-anggotanya merasa terikat dalam suatu ketertiban berdasarkan kepercayaan bahwa mereka semua berasal dari satu keturunan yang sama. Menurut Ter Haar, bahwa:

Dalam masyarakat hukum adat dikenal 3 (tiga) macam pertalian keturunan yakni menurut garis laki-laki (*patrilineal*), garis perempuan (*matrilineal*), dan gabungan ibu dan bapak (*parental*).⁵⁰

UUPA menggunakan istilah hak ulayat (wilayah) untuk menunjukkan pada tanah yang merupakan wilayah lingkungan masyarakat hukum

⁵⁰ Ter Haar, 2001, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (terjemahan K.NG. Soebakti Poespono), Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 9.

bersangkutan. UUPA mengakui keberadaan masyarakat hukum adat dan hak ulayat. Pengakuan terhadap hak ulayat dilakukan sepanjang menurut kenyataannya masih ada, tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Menurut Djaren Saragih bahwa terhadap lingkungan ulayat di tiap-tiap wilayah Indonesia mempunyai istilah yang berbeda-beda, yaitu:

Di Ambon disebut “*patuanan*”, di Kalimantan disebut “*panyampeto*”, di Jawa disebut “*wewengkon*”, di Bali disebut “*prabumian pajar*”, di Bolang Mangondow disebut “*tatbuan*”, di Angkola disebut “*torluk*”, di Sulawesi Selatan disebut “*limpo*”, di Buru disebut “*nuru*”, di Lombok disebut “*paer*”, di Minangkabau disebut “*ulayat*”, di Batak disebut “*golat*”.⁵¹

Penggunaan istilah yang berbeda-beda tersebut tidak bisa lepas dari hukum adat yang berlaku di daerah masing-masing di Indonesia, karena pada dasarnya hak-hak ulayat merupakan bagian dari hukum adat, dan merupakan hak penguasaan tertinggi atas tanah dalam hukum adat. Untuk menyebut hak ulayat, menurut van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Boedi Harsono ialah dengan menggunakan istilah *beschikkingsrecht*.⁵²

Menurut van Vollenhoven, hak ulayat adalah:

Suatu hak yang sudah sangat tua meliputi seluruh Indonesia yang asal muasal bersifat keagamaan. Hak ini dimiliki oleh suatu suku (*stam*) atau oleh suatu gabungan desa (*dropsbond*) atau biasanya oleh sebuah desa saja, tetapi tidak pernah dipunyai oleh suatu orang individu.⁵³

Menurut MRr. Maassen dan APG Hens dalam bukunya, yang dikutip oleh Eddy Ruchiyat mengatakan bahwa yang dimaksud hak ulayat (*beschikkingsrecht*) adalah hak dari masyarakat desa menurut adat dan

⁵¹ Djaren Saragih, 1980, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung, hlm. 82-83.

⁵² Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2003, hlm. 186.

⁵³ Van Vollenhoven, 1956, *Ichtisar De Indonesier en zijn grond jilid 1*, (terjemahan Soewargono), Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 16-17.

memiliki kemauan untuk menguasai tanah yang ada di dalam daerahnya untuk kepentingan seluruh anggota-anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dimana orang lain atau pihak luar dari desanya membayar sejumlah kerugian kepada desa sehingga desa turut dalam pembukaan lahan dan bertanggung jawab terhadap perkara yang belum terselesaikan.”⁵⁴

Sedangkan menurut Holleman, yang dikutip oleh H.M.G. Ohorellah menguraikan bahwa hak pertuanan diumpamakan sebagai cat (warna) dasar sebuah lukisan. Segala jenis hak atas tanah yang bertumpu di atasnya dimisalkan sebagai warna luar dan nyata sekali terhadap warna dasar. Hak pertuanan adalah fondasi bagi semua hak-hak luar biasa, maka hak-hak luar biasa melentur, maka hak pertuanan akan nampak sekali, sebaliknya jika tidak ada hak-hak luar biasa di atasnya, maka hak pertuanan akan nampak secara penuh.”⁵⁵

Boedi Harsono, memberikan pengertian tentang hak ulayat sebagai berikut:

Seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya sebagai pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Selain itu, hak ulayat juga diartikan sebagai tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok atau masyarakat hukum adat.⁵⁶

Selain Boedi Harsono, Hilman Hadikusuma juga memberikan pengertian tentang hak ulayat yaitu:

⁵⁴ Eddy Ruchiyat, 1984, *Politik Nasional Sampai Orde Baru*, Alumni, Bandung, hlm. 33.

⁵⁵ H.M.G. Ohorellah, 1993, *Hukum Adat Mengenai Tanah dan Air di Pulau Ambon dan Sumbangannya Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional (UUPA) dan Undang-Undang Lainnya*, Disertasi, Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 9.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2003, hlm. 185.

Hak wilayah, hak persekutuan, atau masyarakat hukum adat atas lingkungan tanah yang belum dibuka atau tidak dikerjakan. Di atas hak tersebut terdapat hak penguasaan atau hak pengawasan atau hak mengatur dari pemerintahan marga tertentu yang kita kenal dengan masyarakat hukum adat. Hak ulayat sebagai istilah teknis yuridis adalah hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam dan ke luar.⁵⁷

Achmad Sodiki juga memberikan pengertian tentang hak ulayat, bahwa:

Konsep penguasaan tanah yang berlaku pada masyarakat tradisional salah satunya adalah hak ulayat yaitu suatu hak masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan yang mempunyai wewenang ke dalam dan ke luar, serta di dalamnya terdapat hak individu atas tanah yakni hak yang lahir karena pengusahaan yang terus menerus secara intensif atas sebidang tanah (kosong).⁵⁸

Muchsin juga mendefinisikan hak ulayat sebagai sebagai berikut, yaitu:

Hak yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya.⁵⁹

Secara umum, pengertian hak ulayat berkenaan dengan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang ada dalam lingkungan wilayahnya. Hubungan hukum tersebut berisi wewenang dan kewajiban yaitu masyarakat hukum adat memiliki kewenangan terhadap tanah dengan segala isinya termasuk tumbuh-tumbuhan serta hewan yang ada di dalamnya untuk menjadi sumber penghidupan dan mata pencaharian.

⁵⁷ Hilman Hadikusuma, 2001, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20.

⁵⁸ Achmad Sodiki, 1994, *Penataan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 21.

⁵⁹ Muchsin, 2006, *Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional*, Varia Peradilan Tahun XXI Nomor 245 April 2006, Ikahi, Jakarta, hlm. 35.

Dalam hukum adat Minangkabau, ruang lingkup hak ulayat itu tidak bisa dipisah-pisahkan antara tanah, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini sesuai dengan pepatah adat Minangkabau yang dikemukakan oleh Idrus Hakimi Dt. Rajo Penghulu yang menyatakan bahwa:

Sekalian nego hutan tanah, mulai dari batu/pasie nan saincek, rumput nan sahalai, jirek nan sabatang, ka atehnyo taambun jantan, ka bawah sampai takasiak bula, pangkek penghulu punyo ulayat (Sekalian yang ada di tanah hutan, mulai dari batu/pasir sebutir, rumput sehelai, pohon jarak yang sebatang, ke atasnya sampai ke angkasa, ke bawahnya sampai ke dalam bumi adalah ulayat).⁶⁰

Terkait dengan hak ulayat, Kurnia Warman dan Rachmadi, menyatakan bahwa:

Walaupun ruang lingkup hak ulayat dalam hukum adat Minangkabau meliputi segala sumber daya alam yang terdapat di atas dan di dalam bumi, namun tanah merupakan penyebutan yang paling lazim. Penyebutan istilah “tanah” seakan-akan dijadikan sebagai representasi dari seluruh sumberdaya agraria yang terdapat dilingkungan masyarakat hukum adatnya.⁶¹

Untuk memperjelas mana yang termasuk hak komunal dan yang bukan hak komunal, dapat dilihat dari daerah asal mula kata “hak ulayat” di Minangkabau. Menurut Kurnia Warman, di Minangkabau ada 4 (empat) jenis tanah hak ulayat, yaitu:

- a. Tanah ulayat *rajo*, yaitu tanah ulayat yang penguasaannya ada pada penghulu dan letaknya jauh dari kampung. Tanah ulayat *rajo* terdiri atas huta rimba, bukit-gunung, padang dan belukar, rawa dan payau, sungai dan danau, serta laut dan telaga;
- b. Tanah ulayat *nagari*, yaitu tanah yang letaknya dekat dari kampung yang dikuasai oleh para penghulu dari *nagari*. Tanah ulayat *nagari* terdiri atas atau dapat berbentuk padang alang-alang, semak belukar atau padang rumput, payau, bukit, gunung, lembah, sungai, danau, tebat atau kolam, dan sebagainya;

⁶⁰ Idrus Hakimi Dt. Rajo Penghulu, 1997, *Rangkaian Mustika Adat Basandi Syarak di Minangkabau*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 209.

⁶¹ Kurnia Warman dan Rachmadi, 2008, *Masih “Jauh Panggang dari Api” : Suatu Studi Penguatan Hak Ulayat Dalam Era Desentralisasi di Sumatera Barat*, Kerjasama Yayasan Kemala Jakarta dan World Resources Institute (WRI) dengan Qbar, hlm. 189.

- c. Tanah ulayat *suku*, ialah tanah yang dipunyai secara bersama oleh seluruh anggota *suku* yang diwarisi secara turun temurun dalam keadaan utuh di bawah penguasaan penghulu *suku*;
- d. Tanah ulayat *kaum* atau *jurai*, ialah tanah yang dimiliki secara bersama dalam garis keturunan matrilineal yang diwarisi secara turun temurun dalam keadaan utuh tidak terbagi-bagi. Tanah ulayat *kaum* lebih dikenal dengan nama pusaka tinggi, dan pada kondisi sekarang lebih menonjol bila dibandingkan dengan tanah ulayat *suku*.⁶²

Dari keempat jenis hak ulayat di Minangkabau tersebut, menurut penelitian Kurnia Warman menunjukkan bahwa:

Pengertian hak ulayat yang sesuai sebagaimana dimaksud UUPA hanyalah ulayat *nagari*. Sedangkan ulayat *rajo*, *suku*, dan *kaum* bukanlah merupakan suatu hak ulayat tetapi sebagai tanah milik adat, baik yang bersifat komunal maupun pribadi. Dalam mencermati pembagian klasifikasi tanah ulayat tersebut di atas, secara teknis yuridis yang relevan disebut dengan tanah ulayat hanyalah ulayat *nagari*, mungkin juga ulayat *suku* (pada kelarasan *Bodi Caniago*), sedangkan ulayat *kaum* lebih tepat dikatakan sebagai tanah milik komunal. Pembagian 3 (tiga) jenis hak ulayat yang populer selama ini dikalangan banyak penulis, secara teknis yuridis tidak bisa dipegang sepenuhnya karena bisa menimbulkan kekeliruan interpretasi.⁶³

Menurut Kurnia Warman dan Rachmadi, terkait dengan eksistensi tanah ulayat *suku*, yaitu:

Tanah ulayat *suku* biasanya sudah terbagi menjadi ulayat masing-masing *kaum*. Jikalau tanah ulayat *suku* sudah habis terbagi menjadi ulayat *kaum*, maka bisa saja pada suatu *nagari* tidak dikenal adanya ulayat *suku*. Walaupun demikian, masih tetap ada sebidang atau beberapa bidang tanah yang masih berstatus tanah ulayat *suku* yang bisa dimanfaatkan oleh seluruh anggota *suku*.⁶⁴

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, dapat dipahami bahwa hak ulayat mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Merupakan hak komunal dari suatu komunitas masyarakat hukum adat.

⁶² Kurnia Warman, 2010, *Loc. Cit.*

⁶³ Kurnia Warman, 2006, *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik*, Andalas University Press, Padang, hlm. 58-59 dan Kurnia Warman, 2010, *Hutan Adat di Persimpangan Jalan*, dalam Myrna A. Savitri dan Tristram Moeliono, 2010, *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*, Huma, van Vollenhoeven Institute, KITLV-Jakarta, Jakarta, hlm. 94.

⁶⁴ Kurnia Warman dan Rachmadi, *Op.Cit.*, hlm. 58.

- b. Merupakan hak atau wewenang yang diberikan oleh hukum untuk memanfaatkan sumber daya alam termasuk tanah.
- c. Memiliki wilayah sebagai tempat hidup para warganya.
- d. Berlaku terhadap masyarakat hukum adat maupun masyarakat pada umumnya.
- e. Memiliki ikatan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah.
- f. Mempunyai norma hukum yang mengatur hubungan masyarakat hukum adat dengan wilayah dimana sumber daya alam tersebut berada.
- g. Memiliki institusi/lembaga yang melakukan pengawasan atas pemanfaatan tanah ulayat.

3. Pengaturan Hak Milik Komunal dan Hak Ulayat

Pengaturan hak milik komunal dan hak ulayat terdapat di dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat;
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat;
- e. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat;

- f. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu;
- g. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya.

Adapun uraian terkait dengan pengaturan hak milik komunal dan hak ulayat, yaitu:

a. Pasal 3 UUPA

Kedudukan hak ulayat dalam UUPA ditentukan dalam Pasal 3 yang menyatakan bahwa:

Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Eksistensi hak ulayat ini menunjukkan bahwa hak ulayat mendapat tempat dan pengakuan dari negara sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Pada aspek pelaksanaannya, maka implementasinya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional bangsa dan negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang tingkatannya lebih tinggi. Dalam hal ini kepentingan suatu masyarakat adat harus tunduk pada kepentingan umum, bangsa, dan negara yang lebih tinggi dan luas.

b. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 diatur bahwa hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara dan tanah ulayat. Hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri. Hak pengelolaan yang berasal dari tanah ulayat, apabila hapus maka tanahnya kembali dalam penguasaan masyarakat hukum adat.

c. Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999

Di dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999, Pasal 1 angka 1 merumuskan bahwa:

Hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat (untuk selanjutnya disebut hak ulayat) adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup 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.

Hal lain yang diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 antara lain Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa:

Pelaksanaan hak ulayat sepanjang pada kenyataannya masih ada dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 menentukan bahwa:

Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada apabila:

- 1) 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.

- 2) Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan
- 3) Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Namun dalam Pasal 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun

1999 terdapat pengecualian yang ditentukan bahwa:

Pelaksanaan hak ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tidak dapat lagi dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkan peraturan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6:

- 1) sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah menurut UUPA;
- 2) merupakan bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah dan badan hukum atau perseorangan sesuai ketentuan dan tata cara yang berlaku.

Lebih lanjut Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun

1999 ditentukan bahwa:

- 1) Penguasaan bidang-bidang tanah yang termasuk tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 oleh perseorangan atau badan hukum dapat dilakukan:
 - a) oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak penguasaan menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku, yang apabila dikehendaki oleh pemegang haknya dapat didaftar sebagai hak atas tanah yang sesuai menurut ketentuan UUPA.
 - b) oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan dengan hak atas tanah menurut ketentuan UUPA berdasarkan pemberian hak dari negara setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.
- 2) Pelepasan tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk keperluan pertanian dan keperluan lain yang memerlukan Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, dapat dilakukan oleh masyarakat hukum adat dengan penyerahan penggunaan tanah untuk jangka waktu tertentu, sehingga sesudah jangka waktu itu habis, atau sesudah tanah tersebut sudah tidak dipergunakan lagi atau ditelantarkan sehingga Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang bersangkutan hapus, maka penggunaan selanjutnya harus dilakukan berdasarkan persetujuan baru dari masyarakat hukum adat yang

bersangkutan sepanjang hak ulayat masyarakat hukum adat itu masih ada sesuai ketentuan Pasal 2.

- 3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Hak Guna Usaha atau Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan perpanjangan serta pembaruannya tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diperoleh dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

d. Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015

Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 merupakan pengganti dari Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999. Di dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015, hak ulayat dinamakan dengan hak komunal atas tanah masyarakat hukum adat. Adapun yang dimaksud dengan hak komunal atas tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak komunal, adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan hutan atau perkebunan.

e. Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016

Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 merupakan pengganti dari Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015, penggantian ini dilakukan karena semakin meluasnya penerapan hak komunal yang terjadi dimasyarakat dan untuk menghindari terjadinya perbedaan pemahaman. Di dalam permen ini, hak komunal tidak hanya diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan hutan atau perkebunan, tetapi kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Namun, kawasan tertentu yang dimaksud masih sama dengan Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015, yakni kawasan hutan atau perkebunan.

f. Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2019

Di dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2019, hak ulayat yang sebelumnya juga dinamakan dengan hak komunal, kembali kepada istilah hak ulayat. Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2019 ini mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah ulayat dilakukan penatausahaan oleh pemerintah. Penatausahaan tanah ulayat kesatuan masyarakat hukum adat, meliputi pengukuran; pemetaan, dan pencatatan dalam daftar tanah.

g. Perda Provinsi Sumatera Barat No. 6 Tahun 2008

Perda Provinsi Sumatera Barat No. 6 Tahun 2008 mengatur terkait dengan tanah ulayat dan pemanfaatannya. Pasal 5 Perda Provinsi Sumatera Barat No. 6 Tahun 2008 menyatakan bahwa:

Jenis tanah ulayat terdiri dari tanah ulayat nagari, tanah ulayat suku, tanah ulayat kaum, dan tanah ulayat rajo.

Kemudian Pasal 6 menyatakan bahwa:

- (1) Penguasa dan pemilik tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 adalah:
 - a) Ninik mamak KAN untuk tanah ulayat nagari;
 - b) Penghulu-penghulu suku mewakili semua anggota suku sebagai pemilik tanah ulayat suku, masing-masing suku di nagari;
 - c) Mamak kepala waris mewakili anggota kaum masing-masing jurai/paruik sebagai pemilik tanah ulayat dalam kaum;
 - d) Lelaki tertua pewaris rajo mewakili anggota kaum dalam garis keturunan ibu adalah pemilik tanah ulayat rajo.
- (2) Pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah ulayat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berdasarkan norma-norma hukum adat Minangkabau dan sebutan lainnya, yang ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

h. Peraturan Gubernur Sumatera Barat No. 21 Tahun 2012

Peraturan Gubernur Sumatera Barat No. 21 Tahun 2012 tentang Pedoman Tata Cara Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Penanaman Modal.

Berdasarkan uraian mengenai pengaturan hak milik komunal dan hak ulayat di atas, terlihat bahwa pemerintah tidak konsisten terkait dengan konsep atas hak milik komunal dengan hak ulayat. Dimana hak ulayat dengan hak komunal sesungguhnya dua hak yang berbeda, namun pengaturan terkait hak komunal justru dicabut oleh peraturan yang mengatur tentang hak ulayat.

C. Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Dalam hukum tanah nasional, diterapkan hierarki penguasaan atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA, yaitu:

a. Hak Bangsa Indonesia

Menurut Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA, hak bangsa Indonesia adalah hak dari bangsa Indonesia atas seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang berada dalam wilayah Republik Indonesia.

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUPA, hak bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat privat. Subjek dari hak bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang bersatu sebagai bangsa Indonesia yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan yang akan

datang. Hal ini meliputi seluruh tanah yang ada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Menurut Dyara Radhite Oryza Fea, Hak bangsa atas tanah yaitu sebagai berikut:

Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bukanlah hak kepemilikan secara yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara.⁶⁵

b. Hak Menguasai Negara

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, hubungan hukum antara negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dirumuskan dengan istilah “dikuasai”, yang bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi pengertiannya adalah pemberian wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia atau sebagai badan penguasa untuk pada tingkatan tertinggi:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

⁶⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hlm. 15.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Hak ini meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dimiliki seseorang dengan hak perseorangan maupun yang belum. Pemegang hak ulayat adalah masyarakat hukum adat, sedangkan yang menjadi objek hak ulayat adalah semua tanah dalam wilayah masyarakat hukum adat teritorial yang bersangkutan. Menurut Dyara Radhite Oryza Fea, hubungan hak ulayat dengan masyarakat hukum adat yaitu:

Hak ulayat mempunyai kekuatan ke dalam dan ke luar. Ke dalam berhubungan dengan para warganya. Sedangkan kekuatan yang berlaku ke luar, yaitu orang luar dari anggota hukum adatnya, yang disebut orang luar atau orang asing.⁶⁶

d. Hak-hak Individual (hak-hak perorangan atas tanah)

Adapun hak-hak individual (hak-hak perorangan atas tanah) terdiri atas:

1) Hak atas tanah

- a) Hak atas tanah primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang diperoleh berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b) Hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian.

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 18.

Terdiri dari hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan lain-lain.

2) Tanah wakaf

Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

3) Hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan.

Hak atas tanah dibagi menjadi hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara. Adapun macam-macam hak atas tanah, yaitu:

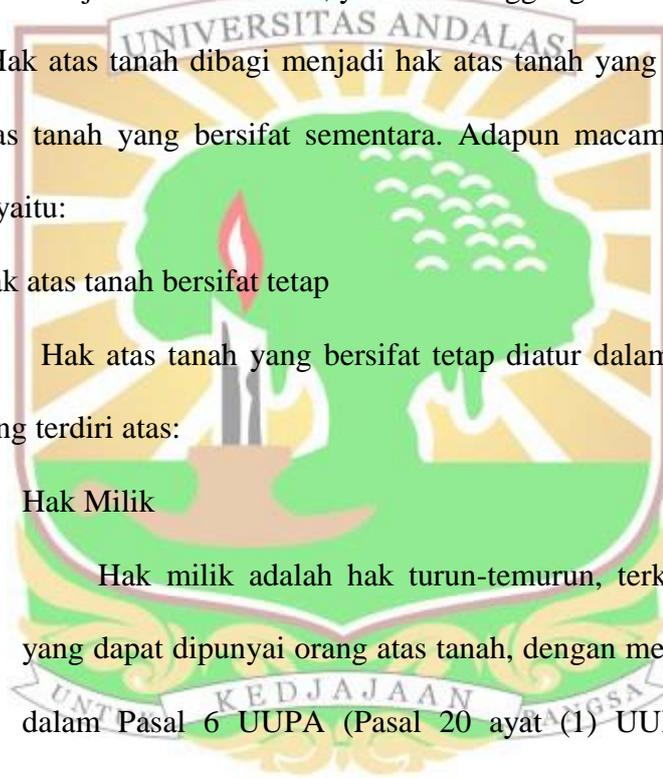
a. Hak atas tanah bersifat tetap

Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam Pasal 16 UUPA yang terdiri atas:

1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA (Pasal 20 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak milik, yaitu:

- a) Hanya warga negara Indonesia
- b) Bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).



2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak guna usaha, yaitu:

- a) Warga negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

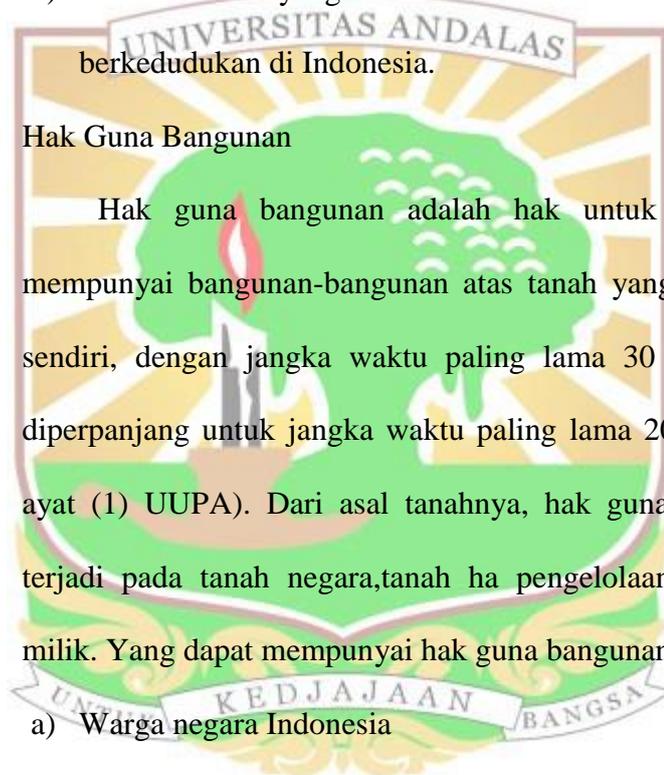
3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) UUPA). Dari asal tanahnya, hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan, yaitu:

- a) Warga negara Indonesia
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang



berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak pakai, yaitu:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah.
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

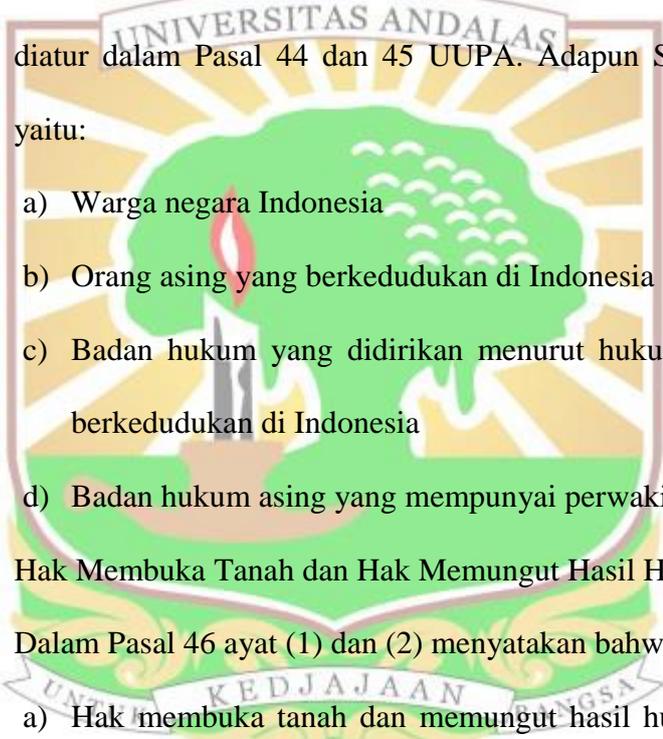
Hak pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.

Jangka waktu hak pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan

dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu hak pakai atas tanah hak milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak pakai.

5) Hak Sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 UUPA. Adapun Subjek hak sewa, yaitu:

- 
- a) Warga negara Indonesia
 - b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

b. Hak atas tanah bersifat sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Adapun hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai Tanah

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

2) Hak Usaha Bagi Hasil

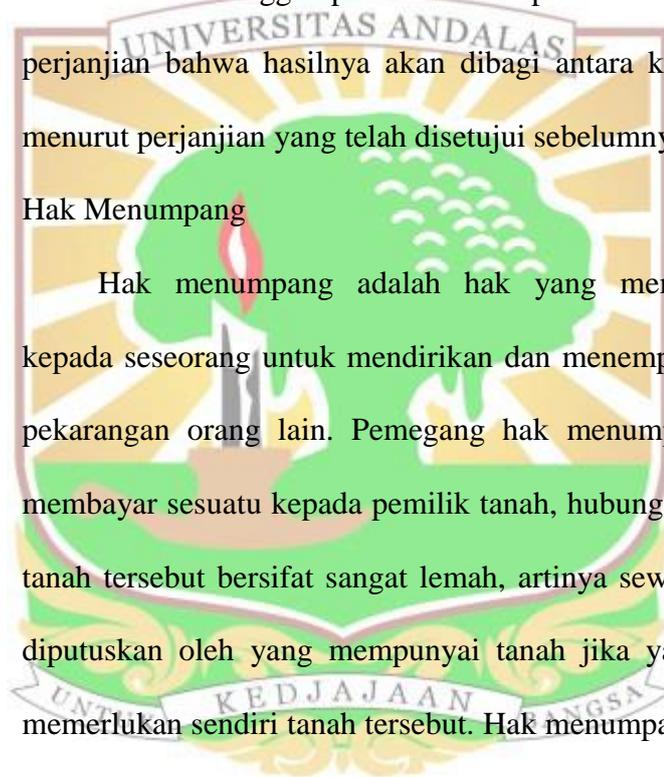
Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama jangka waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.



2. Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastrre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastrre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastrre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁶⁷

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, menyatakan bahwa:

Dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastrre*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁶⁸

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendafrtan dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster*” yang menunjukkan pada kegiatan bidang

⁶⁷ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19.

⁶⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 18-19.

fisik tersebut berasal dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.⁶⁹

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

Serangkaian 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.

Defenisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi:

Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁰

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam

⁶⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, 2003, hlm. 74.

⁷⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 138.

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.⁷¹

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya—adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah

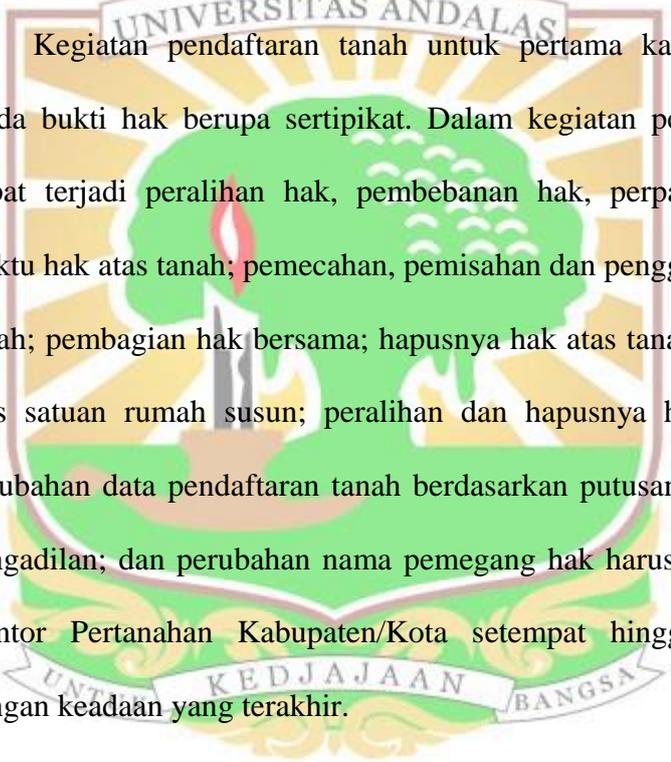
Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 73.

Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara terus menerus, berkesinambungan

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.⁷²



Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.⁷³

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*, hlm. 73.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara.

f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

a. *Asas specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas

tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

b. Asas *openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.⁷⁴

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam

⁷⁴ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, hlm. 9.

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- b. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- c. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

- d. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

- 2) Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia),

sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3) Kepastian objek hak

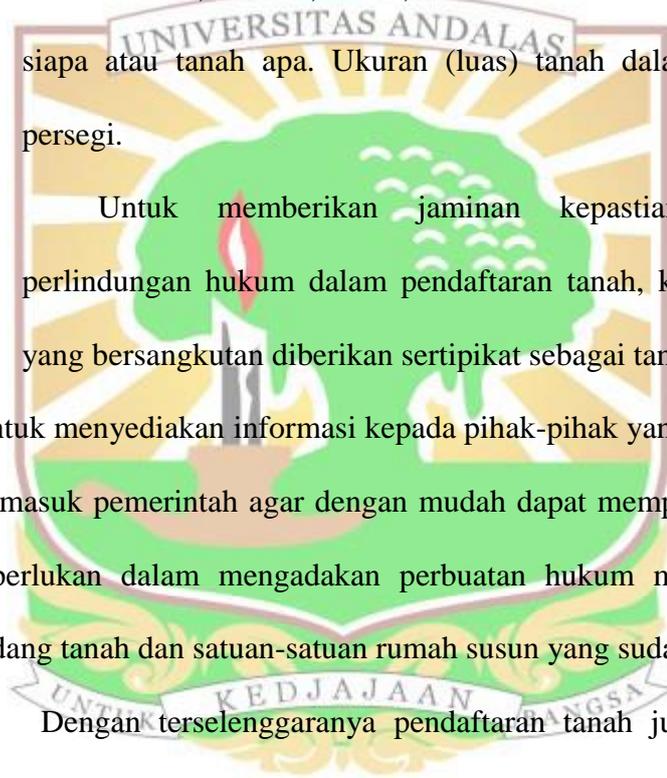
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.



Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Manfaat bagi pemegang hak
 - 1) Memberikan rasa aman.
 - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
 - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Manfaat bagi pemerintah
 - 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program catur tertib pertanahan.
 - 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa bidang-bidang tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

D. Perpajakan

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Semula landasan hukum pajak bumi dan bangunan adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diubah

dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pada tanggal 15 September 2009 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mencabut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, PBB-P2 menjadi pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Namun, setelah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dicabut oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, PBB-P2 diatur pada paragraf 8 (delapan) yang terdiri dari 6 (enam) pasal, yaitu dimulai dari Pasal 38 sampai dengan Pasal 43. Objek PBB P-2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Objek PBB P-2 yang dikecualikan adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:

- a. Bumi dan/atau bangunan kantor pemerintah, kantor pemerintahan daerah, dan kantor penyelenggaraan negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;

- b. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c. Bumi dan/atau bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh perwakilan/diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- f. Bumi dan/atau bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri;
- g. Bumi dan/atau bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis;
- h. Bumi dan/atau bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh kepala daerah; dan
- i. Bumi dan/atau bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah.

Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat

atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Dasar pengenaan PBB-P2 adalah nilai jual objek pajak (selanjutnya disebut NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Dalam hal wajib pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap tahun pajak. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Besaran NJOP ditetapkan oleh kepala daerah.

Tarif PBB-P2 ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima persen). Tarif PBB-P2 berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya. Tarif PBB-P2 ditetapkan dengan peraturan daerah.

Tahun pajak PBB-P2 adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender. Saat yang menentukan untuk menghitung PBB-P2 yang terutang adalah menurut keadaan objek PBB-P2 pada tanggal 1 Januari.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang disahkan pada tanggal 29 Mei 1997. Namun Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997

diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB menjadi pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota, termasuk Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mencabut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang disahkan pada tanggal 29 Mei 1997. Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 kemudian dicabut dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. BPHTB diatur pada paragraph 9 (sembilan) yang terdiri dari 6 (enam) pasal, dimulai dari Pasal 44 sampai dengan Pasal 49. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terkena BPHTB meliputi:

- a. Pemindahan hak karena:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar-menukar;
 - 3) Hibah;
 - 4) Hibah wasiat;
 - 5) Waris;
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) Penggabungan usaha;
 - 11) Peleburan usaha;
 - 12) Pemekaran usaha; atau
 - 13) Hadiah.
- b. Pemberian hak baru karena:
- 1) Kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) Di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek BPHTB meliputi:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun; dan
- f. Hak pengelolaan.

Objek BPHTB yang dikecualikan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan:

- a. Untuk kantor pemerintah, pemerintahan daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
- b. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;

- c. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri;
- d. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. Oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. Oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
- g. Oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; atau
- h. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak. Nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebagai berikut:

- a. Harga transaksi untuk jual beli;
- b. Nilai pasar untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru

atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan

- c. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

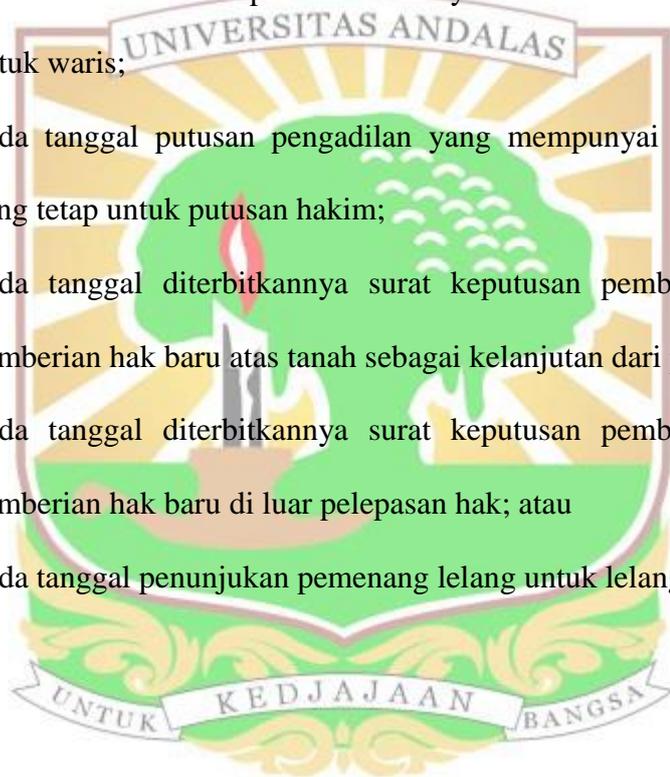
Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, pemerintah daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurangan dasar pengenaan BPHTB. Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB.

Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/isteri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada. Saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- a. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. Pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. Pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f. Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- g. Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

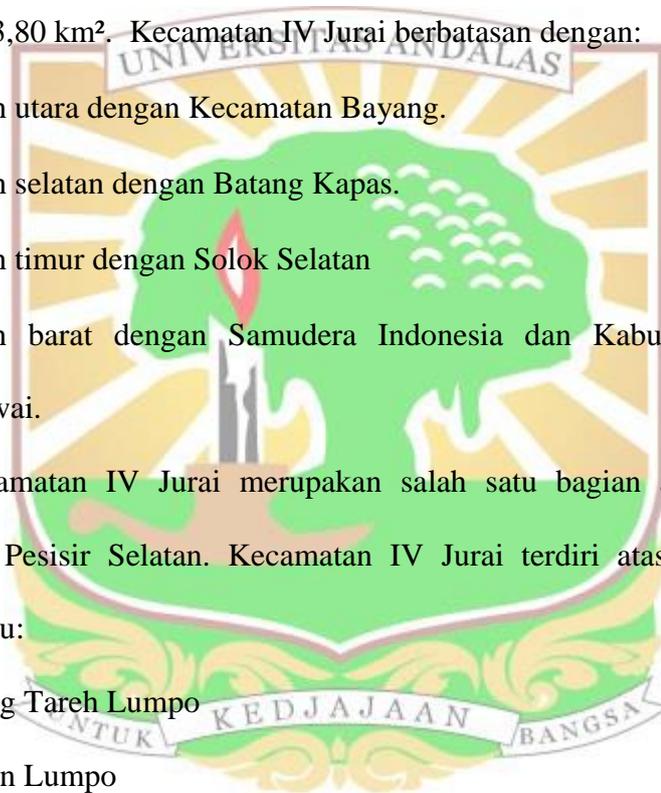
A. Proses Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum Sebagai Tanah Milik Komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan

Sebelum penulis menguraikan tentang hasil penelitian ini, penulis akan menjelaskan uraian singkat mengenai wilayah Kecamatan IV Jurai yang merupakan wilayah penelitian tesis ini. Kecamatan IV Jurai memiliki luas wilayah 373,80 km². Kecamatan IV Jurai berbatasan dengan:

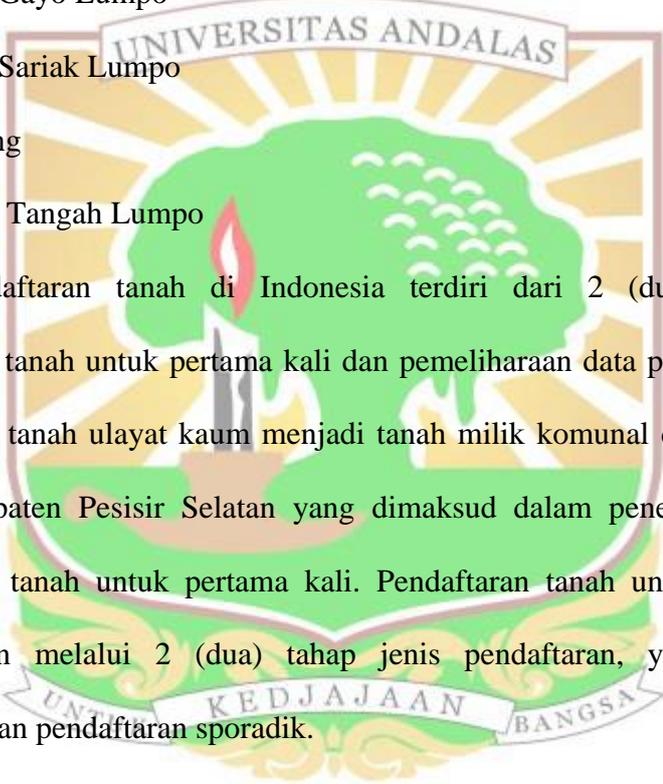
- Sebelah utara dengan Kecamatan Bayang.
- Sebelah selatan dengan Batang Kapas.
- Sebelah timur dengan Solok Selatan
- Sebelah barat dengan Samudera Indonesia dan Kabupaten Kepulauan Mentawai.

Kecamatan IV Jurai merupakan salah satu bagian administratif dari Kabupaten Pesisir Selatan. Kecamatan IV Jurai terdiri atas 20 (dua puluh) Nagari, yaitu:

1. Ampang Tareh Lumpo
2. Ampuan Lumpo
3. Balai Sinayan Lumpo
4. Batu Kunik Lumpo
5. Bukik Kaciak Lumpo
6. Bunga Pasang Salido
7. Gunung Bungkuak Lumpo
8. Koto Rawang
9. Limau Gadang Lumpo



10. Lumpo
11. Painan
12. Painan Selatan Painan
13. Painan Timur Painan
14. Sago Salido
15. Salido
16. Salido Sari Bulan
17. Sungai Gayo Lumpo
18. Sungai Sariak Lumpo
19. Tambang
20. Taratak Tengah Lumpo



Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap jenis pendaftaran, yaitu pendaftaran sistematis dan pendaftaran sporadik.

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Adapun data penelitian pendaftaran tanah pertama kali, penulis ambil sampel sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2022. Jumlah bidang tanah milik adat yang telah dilakukan pendaftaran pertama kali dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini, yaitu:

Tabel 1.

Jumlah Pendaftaran Pertama Kali Tanah Milik Adat (TMA) Tahun 2020 - 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan⁷⁵

No.	Periode	Jenis Permohonan	Jumlah
1.	2020	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan / Penegasan Hak	182
2.	2021	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan / Penegasan Hak	190
3.	2022	Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan / Penegasan Hak	228
Total			600

Berdasarkan data tersebut di atas, pendaftaran tanah milik adat (termasuk tanah ulayat kaum) di Kabupaten Pesisir Selatan sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2022 selalu mengalami proses peningkatan. Proses pendaftaran tanah ulayat masyarakat hukum adat Minangkabau di Kecamatan IV Jurai merupakan pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik.

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (selanjutnya disebut PTSL). Program PTSL ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada beberapa kelurahan/desa/nagari dalam suatu kabupaten atau kota. Salah satu

⁷⁵ Wawancara dengan Almarjan, S.H., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tanggal 10 Maret 2023.

kabupaten atau kota yang mendapatkan program PTSL adalah Kabupaten Pesisir Selatan, yaitu pada Kecamatan IV Jurai yang dalam penelitian ini sampel yang diambil ialah di Nagari Gunung Bungkok Lumpo dan Nagari Lumpo.

Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal yang didaftarkan melalui program PTSL di dalam penelitian ini adalah program PTSL yang dilaksanakan pada tahun 2020. Adapun tanah ulayat kaum yang didaftarkan adalah tanah ulayat kaum yang sudah diperuntukkan untuk salah satu anggota kaum atau yang dikenal dengan istilah *ganggam bauntuak*.

Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal melalui PTSL yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah pendaftaran atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00058/Nagari Gunung Bungkok Lumpo yang tercatat atas nama salah satu anggota kaum yaitu Marnis dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00156/Nagari Lumpo yang juga tercatat atas nama salah satu anggota kaum yaitu Ani Darni.

Proses pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal melalui program PTSL yang dilakukan di Nagari Gunung Bungkok Lumpo dan Nagari Lumpo adalah sama. Setelah penetapan Nagari Gunung Bungkok dan Nagari Lumpo dalam program PTSL, Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan melalui Panitia Ajudikasi bersama dengan pemerintahan nagari masing-masing melakukan sosialisasi terkait dengan syarat-syarat kelengkapan berkas yang harus dipenuhi oleh pemegang hak.

Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan melalui Satgas Fisik melakukan pengukuran bidang tanah yang didampingi oleh pemegang hak beserta masyarakat yang berbatasan sepadan serta oleh unsur pemerintahan nagari. Hasil dari pengukuran ini adalah dengan terbitnya peta bidang tanah.

Setelah peta bidang tanah, kemudian Satgas Yuridis akan mengumpulkan data yuridis pemegang hak atas tanah.

Adapun data yuridis yang dikumpulkan oleh Satgas Yuridis, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi KTP seluruh anggota kaum;
2. Fotokopi KK seluruh anggota kaum;
3. Asli formulir permohonan pendaftaran;
4. Asli Ranji Kaum (minimal 3 generasi dari pemohon);
5. Asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah;
6. Asli Surat Pernyataan Kaum;
7. Asli Surat Kesepakatan Kaum; dan
8. Asli Surat Keterangan Walinagari.⁷⁶

Setelah data fisik dan data yuridis lengkap, maka data fisik dan yuridis tersebut diumumkan pada Kantor Walinagari selama 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari selesai dan tidak ada keberatan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan akan melakukan proses penerbitan sertipikat.

Setelah selesai proses penerbitan sertipikat, Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan menyerahkan sertipikat tersebut kepada pemegang hak. Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal melalui PTSL di Kabupaten Pesisir Selatan tidak dikenakan biaya apapun kepada masyarakat.

Sertipikat Hak Milik Nomor 00058/ Nagari Gunung Bungbuk Lumpo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 00156/Nagari Lumpo merupakan hasil dari pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL terhadap tanah ulayat kaum.

⁷⁶ Wawancara dengan Almarjan, S.H., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tanggal 10 Maret 2023.

Namun pada sertipikat hak atas tanah tidak dicantumkan sebagai tanah milik adat, namun hanya dicantumkan sebagai tanah hak milik. Sehingga pemegang hak yang akan melakukan perbuatan hukum terhadap sertipikat tersebut, tidak lagi membutuhkan persetujuan kaum.

Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal juga dilakukan secara sporadik. Sampel untuk pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi milik komunal secara sporadik yang penulis ambil yaitu pendaftaran tanah ulayat kaum di Nagari Painan yang dilakukan oleh Yusrizal Datuak Kando Maharajo selaku Mamak Kepala Waris.

Pendaftaran tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal yang dilakukan oleh Yusrizal Datuak Kando Maharajo selaku Mamak Kepala Waris yaitu pada tahun 2022, yang diterbitkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan. Adapun sebelum dilakukan proses pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, pemohon dalam hal ini Yusrizal Datuak Kando Maharajo mengajukan permohonan pengukuran bidang tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.

Adapun syarat-syarat permohonan pengukuran bidang tanah sebagai berikut:

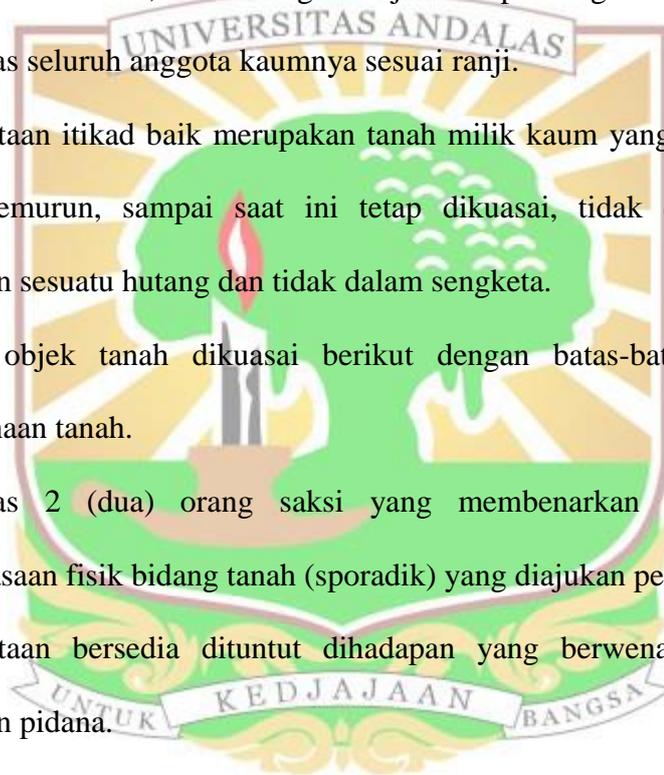
1. Fotokopi KTP Yusrizal (legalisir);
2. Fotokopi KK Yusrizal (legalisir);
3. Surat permohonan pengukuran.

Untuk permohonan pengukuran sendiri, Yusrizal dibebankan biaya berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak. Di dalam pengukuran bidang, pemohon membuat surat pernyataan menerima hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan. Setelah pengukuran bidang tanah selesai

dan keluarnya peta bidang tanah, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan membentuk Panitia A (Tim 1) untuk melakukan pemeriksaan bidang tanah. Untuk pemeriksaan bidang tanah ini, biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi petugas lapangan dibebankan kepada pemohon.

Setelah data fisik bidang tanah diperoleh, maka pemohon permohonan pendaftaran tanah pertama kali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan. Adapun syarat-syaratnya yaitu sebagai berikut:

1. Identitas Pemohon, sesuai dengan ranji terlampir dengan anggota kaumnya.
2. Identitas seluruh anggota kaumnya sesuai ranji.
3. Pernyataan itikad baik merupakan tanah milik kaum yang diperoleh secara turun-temurun, sampai saat ini tetap dikuasai, tidak dijadikan/menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa.
4. Letak objek tanah dikuasai berikut dengan batas-batasnya dan jenis penggunaan tanah.
5. Identitas 2 (dua) orang saksi yang membenarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diajukan pemohon.
6. Pernyataan bersedia dituntut dihadapan yang berwenang baik perdata maupun pidana.
7. Pengisian surat pernyataan kesepakatan kaum. Surat pernyataan kesepakatan kaum berisi pernyataan dari mamak kepala waris dalam kaum berserta seluruh anggota kaum sesuai ranji kaum, yang menyatakan bahwa mereka setuju tanah tersebut dibagikan/disertipikatkan atas nama salah satu anggota kaum. Dalam hal ini, didaftarkan atas nama Mamak Kepala Waris sendiri.
8. Ranji merupakan silsilah keturunan, dari ranji tersebut kita bisa mengetahui generasi sebelumnya yang ditarik dari garis keturunan ibu (*matrilineal*),



dalam hal ini tiap kaum harus mempunyai ranji/silsilah keturunan mereka.

Fungsi dari ranji adalah:

- a. Menyatakan garis keturunan *matrilineal*;
 - b. Menjelaskan kaitan atau perjalanan sako gelar kebesaran menurut jalur yang jelas;
 - c. Menjelaskan pewarisan *pusako* (sawah, ladang dan lain-lain) yang merupakan milik bagi perempuan dan pengaturannya oleh laki-laki;
 - d. Menjelaskan tali kekerabatan didalam dan diluar suku dari satu suku, baik didalam maupun diluar;
 - e. Sebagai petunjuk atau pedoman bagi generasi sekarang dan yang akan datang guna mengenal kekerabatannya;
9. Surat keterangan dari Walinagari. Surat keterangan ini merupakan keterangan dari Walinagari Painan setelah mengadakan pemeriksaan dengan teliti terhadap bidang tanah yang dikuasai oleh seseorang berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang diajukan oleh pemohon, dimana mengenai letak, luas, jenis penggunaan tanah dan batas-batasnya memang benar telah dikuasai oleh pemohon. Tidak ada pihak lain yang berhak/menguasai kecuali nama yang tertera dalam surat keterangan tersebut, tidak dalam keadaan sengketa atau dipersengketakan oleh pihak lain.⁷⁷

Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan memberikan pengumuman melalui Kantor Walinagari terkait dengan data fisik dan data yuridis bidang tanah selama 30 (tiga puluh) hari. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari tidak ada keberatan, maka Kantor Pertanahan Kantor

⁷⁷ Wawancara dengan Almarjan, S.H., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tanggal 10 Maret 2023.

Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan melanjutkan proses penerbitan sertipikat yang diajukan oleh pemohon.

Sesuai dengan Surat pernyataan kesepakatan dan persetujuan kaum, bahwa nama di sertipikat cukup dicantumkan nama Mamak Kepala Waris dalam hal ini adalah Yusrizal Datuak Kando Maharajo. Pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara sporadik atas tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal dikenakan beberapa biaya, yang terdiri atas:

1. Surat Perintah Setor pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah Rp.180.000,- (seratus delapan puluh ribu);
2. Biaya pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah Rp.180.000,- (seratus delapan puluh ribu);
3. Biaya pemeriksaan bidang tanah sejumlah Rp.400.000,- (empat ratus ribu);
4. Biaya pelayanan pendaftaran tanah pertama kali - konversi/pengakuan hak sejumlah Rp.50.000,- (lima puluh ribu);

Di dalam pendaftaran pertama kali tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal baik dilakukan secara pendaftaran sistematis maupun pendaftaran sporadik, perbedaannya terdapat pada biaya yang harus dikeluarkan oleh pemegang haknya. Pada pendaftaran tanah ulayat kaum pertama kali melalui PTSL, pemegang hak tidak dikenai biaya apapun. Namun, terhadap pendaftaran tanah ulayat kaum pertama kali secara sporadik, dikenakan biaya.

Pendaftaran tanah ulayat untuk diterbitkan sertipikat merupakan keinginan pemegangnya. Adapun penyebab masih banyaknya tanah ulayat kaum di Kabupaten Pesisir Selatan belum didaftarkan adalah:

1. Sulitnya mencapai kesepakatan kaum

Mencapai kesepakatan kaum untuk pendaftaran tanah ulayat cukup sulit. Hal ini disebabkan karena banyaknya anggota kaum yang telah pergi ke luar daerah, sehingga untuk mengadakan musyawarah untuk mencapai mufakat tidak mudah.

Kesulitan lainnya dalam mencapai kesepakatan adalah terkait penentuan nama-nama yang akan dicantumkan pada sertipikat atas pendaftaran tanah ulayat. Anggota kaum biasanya cukup banyak dan semua anggota menginginkan namanya juga disebut dalam sertipikat.

2. Memunculkan konflik internal di dalam kaum

Konflik internal di dalam kaum diakibatkan ketidaksepahaman dalam pendaftaran tanah ulayat kaum. Hal ini akan menjadi gesekan sosial yang mengakibatkan hubungan antara anggota kaum menjadi tidak harmonis.

3. Memunculkan sengketa

Sengketa ini muncul ketika nama-nama yang ada didalam sertipikat melakukan perbuatan hukum terkait dengan tanah ulayat kaum, hal ini dapat dalam bentuk jual beli maupun dijadikan jaminan hutang yang dipasang hak tanggungan. Sengketa dalam jual beli ini muncul ketika terhadap tanah ulayat kaum yang dijual ada anggota kaum yang tidak setuju dan sepakat akan hal tersebut.

Adapun dalam perbuatan hukum menjaminkan hak ulayat yang sudah diterbitkan, hal ini dapat dilakukan oleh pemegang sertipikat atau oleh orang yang namanya ada disertipikat tanpa memerlukan persetujuan dari anggota kaum. Hal ini merupakan temuan penulis sendiri, dimana terhadap

tanah ulayat yang didaftar dengan nama Mamak Kepala Waris sendiri. Namun di atas tanah ulayat tersebut telah dibangun rumah sebagai tempat tinggal oleh anggota kaum lainnya.

4. Adanya ketakutan masyarakat setelah tanah ulayat kaum didaftarkan

Ketakutan terhadap tanah ulayat yang sudah didaftarkan dan memiliki sertifikat adalah terbukanya kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah ulayat kaum, yang mengakibatkan tanah ulayat kaum menjadi hilang.

Tanah ulayat kaum yang sudah didaftarkan dalam praktiknya telah banyak diperjualbelikan, hal ini tentu akan menghilangkan identitas anggota kaum yang sudah tidak memiliki tanah ulayat. Selain itu, anggapan anggota kaum atau suku jika tanah ulayat didaftarkan, akan menambah beban ekonomi mereka karena akan dibebani dengan pajak. Inilah salah satu alasan kurangnya keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanah ulayat.

Berdasarkan sampel tersebut di atas, dapat dilihat bahwa pendaftaran tanah ulayat, dalam hal ini tanah ulayat kaum, telah dilaksanakan di Kabupaten Pesisir Selatan. Namun, ketentuan tentang pendaftaran tanah ulayat, menurut penulis masih belum konsisten, dimana terdapat ketidak sinkronan secara vertikal antara peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait pendaftaran tanah ulayat.

Ketidak sinkronan secara vertikal terkait pendaftaran tanah ulayat di dalam peraturan perundang-undangan, dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam Pasal 9 terkait dengan objek pendaftaran tanah, tanah ulayat tidak termasuk ke dalam objek pendaftaran tanah ulayat. Sedangkan dalam Pasal 4

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 memberikan pengaturan bahwa terkait tanah ulayat dapat dilakukan pendaftaran sebagai hak atas tanah oleh warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan atau oleh pemegang haknya.

Ketentuan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 bertentangan satu sama lain, dimana harusnya aturan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tidak boleh bertentangan atau harus sinkron dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 kemudian telah dicabut dan diganti, terakhir dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019. Di dalam Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 mengatur terhadap tanah ulayat dapat dilakukan penatausahaan meliputi pengukuran, pemetaan, dan pencatatan dalam daftar tanah. Berdasarkan ketentuan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019 maka tanah ulayat tidak lagi menjadi objek pendaftaran tanah sebagaimana dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tetap hanya sebagai objek penatausahaan.

Pada tahun 2021, kemudian pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, menurut Pasal 4 diatur bahwa hak pengelolaan berasal dari tanah negara dan tanah ulayat. Jika tanah ulayat ulayat dapat dijadikan sebagai hak pengelolaan, maka terhadap tanah ulayat tersebut dapat dilakukan pendaftaran karena hak pengelolaan merupakan objek

pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dilihat bahwa telah terjadi ketidak sinkronan secara vertikal antara aturan hukum yang satu dengan aturan hukum yang lain terkait dengan pendaftaran tanah ulayat, termasuk tanah ulayat kaum. Sehingga menurut penulis, apabila tanah ulayat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah maka harus diatur secara jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan serta terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur bahwa tanah ulayat tidak termasuk sebagai objek pendaftaran tanah, perlu diubah bahkan dicabut.

B. Proses Peralihan Tanah Ulayat Kaum Teraftar di Kabupaten Pesisir Selatan

Upaya intensif Pemerintah untuk menunjukkan eksistensi hak komunal atas tanah terlihat dengan diberlakukannya Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Dalam Kawasan Tertentu. Pemberlakuan Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 secara tegas mencabut Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 yang selama ini menjadi pedoman penyelesaian masalah hak ulayat masyarakat hukum adat.

Satu tahun kemudian, Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 dicabut dengan Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu. Pada diktum menimbang huruf b Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 menyebutkan bahwa salah satu alasan

penggantian Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 adalah untuk menghindari perbedaan pemahaman mengenai hak komunal atas tanah.

Namun, baik Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 maupun Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 sama-sama memiliki konsep yang salah tentang hak komunal. Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016 masih menganut konsep yang sama dengan Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2015 yaitu menyamakan hak komunal dengan hak ulayat.⁷⁸ Kemudian pada tahun 2019, Pemerintah kembali kepada konsep tanah ulayat sebagaimana diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2019. Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2019 mencabut secara tegas Permen ATR/Kepala BPN No. 10 Tahun 2016.

Adapun untuk melihat eksistensi tanah ulayat menjadi hak milik komunal yang telah disertipikatkan, penulis menggunakan populasi di dua nagari, yaitu Nagari Painan dan Nagari Painan Timur Painan. Sampel yang penulis gunakan terdiri dari lima, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur

Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur merupakan objek bidang tanah yang terletak di Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan. Bidang tanah ini merupakan tanah ulayat kaum yang telah disertipikatkan ke atas nama Mamak Kepala Waris, yaitu M. Arif Imam Ibrahim.

Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur telah mengalami dua kali peralihan hak, yaitu dari peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan pertama terjadi karena peralihan hukum, yakni dengan

⁷⁸ Rahmat Ramadhani, 2019, Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Volume 19, Nomor 1, 2019, hlm. 100.

meninggalnya pemilik tanah, dalam hal ini nama yang ada disertipikat, sehingga harus dilakukan turun waris terlebih dahulu.

Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur, menggunakan Surat Keterangan Warisan dan Akta Pembagian Warisan yang dibuat oleh Ahli Waris dari M. Arif Imam Ibrahim yaitu Ardawati, yang kemudian dibenarkan oleh Walinagari Painan Timur dan dikuatkan oleh Camat IV Jurai, yang telah di register dengan Reg.no.140/191/C.IV.J/13 tertanggal 29 April 2013.

Ardawati merupakan anggota kaum suku tanjung di bawah panji Datuak Rajo Intan, dengan M. Arif Imam Ibrahim selaku Mamak Kepala Waris. Setelah M. Arif Imam Ibrahim meninggal dunia, Mamak Kepala Waris digantikan oleh Muslim dengan anggota kaum lainnya yaitu Masni (perempuan) dan Ardawati (perempuan).

Menurut Muslim, Ardawati merupakan seorang janda dan membutuhkan bantuan ekonomi dari kerabatnya, karena kondisi kehidupan Ardawati seperti itu, Muslim selaku Mamak Kepala Waris memusyawarahkan dengan anggota kaumnya terkait dengan dengan sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur.

Setelah musyawarah dan dicapainya kata mufakat, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur diputuskan untuk dibalik namakan kepada Ardawati melalui turun waris untuk dapat dijual sehingga dapat membantu perekonomian keluarganya serta membantu usaha ekonomi agar memiliki kehidupan yang lebih baik.

Setelah pewarisan selesai, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur berganti menjadi atas nama Ardawati, yang terdaftar sejak tanggal 04 Juni 2013. Tak lama kemudian, Ardawati melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap tanah tersebut dengan Deswita Rita, S.Pd, dengan harga transaksi Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

Transaksi jual beli ini dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Markhalina Satrianita, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 533/2013, tertanggal 12 Juni 2013. Sekarang Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur sekarang menjadi atas nama Deswita Rita, S.Pd.

Sebelum ditandatangani Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Markhalina Satrianita, melakukan pengecekan sertipikat atas Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan serta pembeli harus melakukan pembayaran BPHTB dan penjual membayar PPh.

Setelah BPHTB dan PPh dilunasi serta telah keluar nya hasil pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur, baru dilaksanakan penandatanganan akta jual beli dan persyaratan lainnya terkait surat-surat yang akan disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan. Kemudian lembar kedua akta jual beli beserta sertipikat disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan untuk dilakukan proses balik nama.

Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur yang semula atas nama Mamak Kepala Waris, namun pada saat dilakukan turun waris,

hanya atas nama salah satu anggota kaum, sehingga ketika dilakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut, cukup yang bertindak adalah Ardawati tanpa diperlukan persetujuan dari anggota kaum lainnya ataupun Mamak Kepala Waris.

Jika sertipikat hak atas tanah masih atas nama Mamak Kepala Waris, maka semua surat-surat dalam jual beli tersebut termasuk Akta Jual Beli harus ditandatangani oleh Mamak Kepala Waris dengan persetujuan seluruh anggota kaum yang dilihat dari ranji kaum.

Akibat peralihan hak yang dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur yang semula merupakan tanah ulayat kaum yang terdaftar atas nama Mamak Kepala Waris, sekarang tidak lagi menjadi tanah ulayat kaum namun telah menjadi tanah hak milik perorangan. Sehingga tanah ulayat kaum yang telah hapus tersebut, tidak lagi dapat dijadikan sebagai tanah ulayat kaum.

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur

Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur merupakan tanah ulayat kaum yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan ke atas nama Agustiar Bagindo Sutan, selaku Mamak Kepala Waris. Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur masih tetap dikuasai oleh anggota kaumnya, karena terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur tidak/belum pernah dilakukan peralihan hak, baik oleh peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

3. Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur

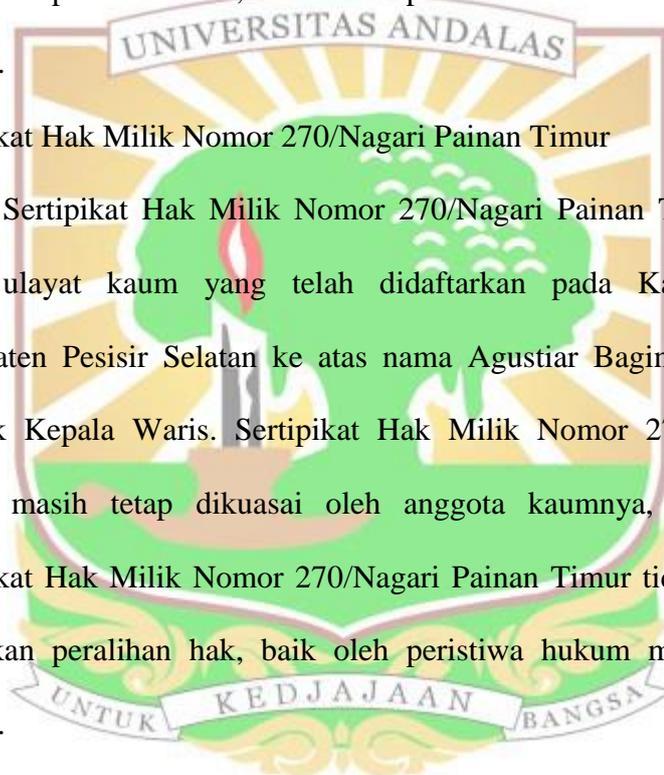
Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur merupakan tanah ulayat kaum yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan ke atas nama Agustiar Bagindo Sutan, selaku Mamak Kepala Waris. Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur masih tetap dikuasai oleh anggota kaumnya, karena terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur tidak/belum pernah dilakukan peralihan hak, baik oleh peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

4. Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur

Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur merupakan tanah ulayat kaum yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan ke atas nama Agustiar Bagindo Sutan, selaku Mamak Kepala Waris. Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur masih tetap dikuasai oleh anggota kaumnya, karena terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur tidak/belum pernah dilakukan peralihan hak, baik oleh peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

5. Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan

Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan merupakan tanah ulayat kaum yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan ke atas nama Yusrizal Datuak Kando Maharajo, selaku Mamak Kepala Waris. Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan masih tetap dikuasai oleh anggota kaumnya, karena terhadap Sertipikat Hak



Milik Nomor 03008/Nagari Painan tidak/belum pernah dilakukan peralihan hak, baik oleh peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

Dari kelima sampel yang penulis jadikan sebagai bahan penelitian, terlihat bahwa empat tanah ulayat kaum yang didaftarkan masih utuh, namun satu tanah ulayat kaum yang didaftarkan telah hapus, karena terhadap tanah ulayat kaum telah dilakukan perbuatan hukum jual beli. Sehingga pemegang hak milik dari tanah ulayat kaum tersebut tidak lagi kaum yang bersangkutan.

Kepastian hukum terhadap tanah ulayat kaum yang sudah didaftarkan dapat dilihat dari sertifikat hak atas tanah. Apabila tanah ulayat kaum didaftarkan, maka didalam sertifikat dinyatakan bahwa asal hak atas tanah adalah konversi serta atas nama Mamak Kepala Waris berserta anggota kaum, sebagaimana dalam Pasal 8 huruf c Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008.

Namun dalam praktiknya, ketentuan hukum tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya. Di dalam beberapa sertifikat hasil dari pendaftaran tanah ulayat kaum, Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tidak mencoret asal hak lainnya dan menyebutkan bahwa asal hak adalah konversi. Hal ini tentu akan mengaburkan kepastian hukum asal hak atas tanah, yakni tanah ulayat kaum.

Selain itu, pelemahan atas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ulayat kaum adalah pendaftaran tanah ulayat kaum dibuat atas nama anggota kaum yang telah disepakati oleh seluruh anggota kaum. Hal ini tentu telah melanggar amanat Pasal 8 huruf c Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008.

Pelanggaran atas kepastian hukum sebagaimana amanat Pasal 8 huruf c Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 berpotensi memunculkan konflik pertanahan dalam masyarakat. Ketika sertipikat hak atas tanah tidak secara tegas disebutkan asal haknya serta tertulis atas nama orang pribadi maka sertipikat demikian telah menjadi sertipikat hak milik perseorangan.

Sertipikat hak atas tanah yang seperti ini, ketika akan dilakukan perbuatan hukum maka cukup yang bertindak adalah pemegang hak yang ada dalam sertipikat hak atas tanah. Ketika hal ini terjadi dan kaum yang bersangkutan tidak menyetujui dan mempermasalahkannya, maka hal seperti ini dapat menjadi konflik pertanahan dalam masyarakat.

Tujuan pendaftaran tanah dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, dalam hal ini tanah ulayat kaum, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, baik kepastian hukum status hak yang didaftar, kepastian hukum subjek hak, dan kepastian hukum objek hak sebagaimana amanat Pasal 19 UUPA.

Namun apabila Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan tidak teliti dalam mengeluarkan produk hukumnya yaitu sertipikat, maka kepastian hukum yang diharapkan tentu dapat dicerai oleh ketidaktelitian administrasi yang dilakukan oleh pejabat atau aparatur sipil negara yang bertugas tersebut.

Oleh karena itu, hendaknya pejabat atau aparatur sipil negara yang bertugas dan bertanggung jawab dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, agar dapat lebih teliti, baik di bidang hukum maupun di bidang administrasi sehingga sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan, benar-benar dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

C. Pembebanan Perpajakan Atas Pendaftaran Tanah Ulayat Kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola dengan meningkatkan peranserta masyarakat sesuai dengan kemampuannya.

Pembebanan perpajakan terhadap masyarakat harus mempunyai kepastian hukum atau aturan hukum yang jelas. Hal ini sebagaimana amanat dalam Pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Ketentuan terkait perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat berlaku secara umum diseluruh wilayah Indonesia, termasuk di Kabupaten Pesisir Selatan. Pendaftaran tanah ulayat oleh masyarakat hukum adat, baik secara sporadik maupun PTSL secara hukum dikenakan pajak BPHTB. Pendaftaran tanah ulayat kaum yang didaftarkan secara sporadik, dapat diproses sampai penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, apabila pemegang hak melunasi BPHTB terlebih dahulu jika tidak maka sertipikat hak atas tanah tidak akan diterbitkan.

Pendaftaran tanah ulayat kaum secara PTSL merupakan program pemerintah yang diatur khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap guna menindak lanjuti Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia. Di dalam Instruksi Presiden tersebut sama sekali tidak mencantumkan diktum yang membebaskan atau menihilkan BPHTB bagi para penerima sertipikat PTSL. Undang-Undang yang berlaku terhadap BPHTB pada saat sekarang ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Berdasarkan Pasal 49 huruf e dan huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, sebelum tanggal penerbitan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat PTSL ditandatangani, harus sudah terlampir SSPD-BPHTB di dalam berkas atau warkah. Namun dalam praktiknya, ketentuan wajib lunas BPHTB disiasati dengan memberikan catatan di sertipikat PTSL dengan tulisan “BPHTB terutang”. Dengan demikian, tulisan dalam sertipikat tersebut menjadi bukti bahwa ada realitas tunggakan BPHTB yang belum tertagih dan diminta pemohon sertipikat PTSL membuat surat keterangan atau surat pernyataan BPHTB terutang dalam rangka melegitimasi tindakan Kepala Kantor Pertanahan ketika menerbitkan PTSL.⁷⁹

Saat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 diundangkan sampai dengan saat ini belum ada peraturan pelaksanaannya, menurut Pasal 187 huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menyatakan bahwa:

- a. Hak dan kewajiban wajib pajak yang belum diselesaikan sebelum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 diundangkan, penyelesaiannya dilakukan

⁷⁹ Gunanegara, 2022, Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022, *Lex Jurnalica*, Volume 19, Nomor 2, 2022, hlm. 147.

berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pajak dan retribusi yang ditetapkan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

- b. Peraturan daerah mengenai pajak dan retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

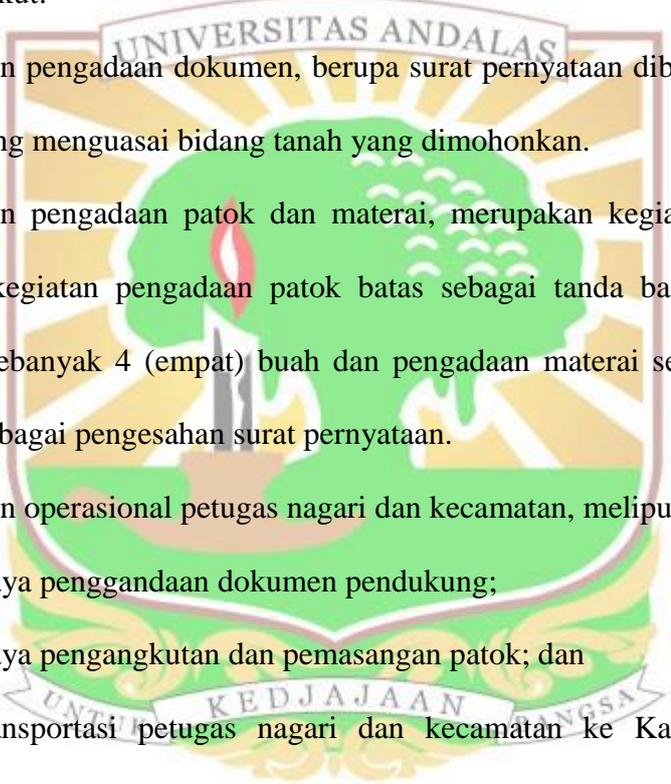
Pasal 187 huruf a dan b jika dikaitkan dengan Pasal 188 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menyatakan bahwa ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *juncto* Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, tetapi disisi lain berdasarkan Pasal 189 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 disebutkan bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Namun, hukum yang berlaku saat ini, peraturan daerah yang menjadi peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tetap masih berlaku untuk paling lama sampai di tahun 2024.

BPHTB adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dengan menggunakan peraturan daerah, untuk menindaklanjuti hal ini maka Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta untuk mendukung program PTSL di Kabupaten Pesisir Selatan maka Bupati Pesisir Selatan, dalam hal ini Hendrajoni, menerbitkan Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 51 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Adapun tujuan dari Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 51 Tahun 2018 adalah untuk percepatan pelaksanaan PTSL di Kabupaten Pesisir

Selatan. Di dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 51 Tahun 2018 dinyatakan bahwa khusus dalam kegiatan PTSL pemohon tidak dikenakan BPHTB. Namun, pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 51 Tahun 2018 dinyatakan bahwa terhadap pemohon dibebankan biaya pelaksanaan PTSL sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Adapun biaya pelaksanaan PTSL tersebut digunakan untuk kegiatan sebagai berikut:

- 
1. Kegiatan pengadaan dokumen, berupa surat pernyataan dibuat oleh pemilik atau yang menguasai bidang tanah yang dimohonkan.
 2. Kegiatan pengadaan patok dan materai, merupakan kegiatan pembiayaan untuk kegiatan pengadaan patok batas sebagai tanda batas-batas bidang tanah sebanyak 4 (empat) buah dan pengadaan materai sebanyak 1 (satu) buah sebagai pengesahan surat pernyataan.
 3. Kegiatan operasional petugas nagari dan kecamatan, meliputi:
 - a. Biaya pengadaan dokumen pendukung;
 - b. Biaya pengangkutan dan pemasangan patok; dan
 - c. Transportasi petugas nagari dan kecamatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan.

Ditiadakannya BPHTB terhadap pemohon sertipikat PTSL tentu sangat meringankan kewajiban perpajakan masyarakat pemohon PTSL, tetapi disisi lain dengan ditiadakannya BPHTB atas sertipikat PTSL akan mengurangi potensi pendapatan asli daerah dari sisi perpajakan.

Pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan, kewenangan ini

bersumber dari kewenangan atribusi yaitu kewenangan yang berasal dari undang-undang, dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Pasca pendaftaran tanah ulayat dengan diterbitkan sertipikat akan berimplikasi terhadap perpajakan, jika pemegang hak atas tanah ulayat menginginkan untuk membayar pajak atas tanah ulayat yang dimilikinya, dalam hal ini pemegang hak atas tanah dibebani dengan PBB-P2. Serta apabila terhadap tanah ulayat yang disertipikatkan beralih atau dialihkan, maka peralihan hak atas tanah ulayat yang sudah didaftarkan juga dibebani dengan pajak BPHTB serta pajak penghasilan (selanjutnya disebut PPh).

1. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.

PBB-P2 dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota, dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan. Subjek pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Objek PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

PBB P-2 merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah melalui peraturan daerah. Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan didalam memungut PBB P-2 telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Adapun sampel penelitian yang penulis gunakan untuk melihat pembebanan pajak PBB-P2 dalam penelitian ini adalah empat sampel, yaitu:

a. PBB-P2 dari Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Nagari Painan Timur

Beban PBB-P2 atas tanah ulayat kaum yang telah didaftar, dibebankan kepada Agustiar Bagindo Sutan. Adapun Nomor Objek Pajaknya yaitu 13.01.050.003.001-0311.0, dengan luas tanah 447 M2 (empat ratus empat puluh tujuh meter persegi). Beban PBB-P2 yang harus dibayarkan adalah Rp.14.304,- (empat belas ribu tiga ratus empat rupiah).

Adapun pembayaran PBB-P2 dilakukan bergiliran setiap tahunnya oleh anggota kaum, termasuk Mamak Kepala Waris. Beban atas PBB-P2 ini tentu tergolong cukup ringan dan tidak begitu memberatkan wajib pajak.

b. PBB-P2 dari Sertipikat Hak Milik Nomor 269/Nagari Painan Timur

Beban PBB-P2 atas tanah ulayat kaum yang telah didaftar, dibebankan kepada Agustiar Bagindo Sutan. Adapun Nomor Objek Pajaknya yaitu 13.01.050.003.001-0312.0, dengan luas tanah 300 M2 (tiga ratus meter persegi). Beban PBB-P2 yang harus dibayarkan adalah Rp.12.000,- (dua belas ribu rupiah).

Adapun pembayaran PBB-P2 dilakukan bergiliran setiap tahunnya oleh anggota kaum, termasuk Mamak Kepala Waris. Beban atas PBB-P2 ini tentu tergolong cukup ringan dan tidak begitu memberatkan wajib pajak.

c. PBB-P2 dari Sertipikat Hak Milik Nomor 270/Nagari Painan Timur

Beban PBB-P2 atas tanah ulayat kaum yang telah didaftar, dibebankan kepada Agustiar Bagindo Sutan. Adapun Nomor Objek Pajaknya yaitu 13.01.050.003.001-0313.0, dengan luas tanah 448 M2 (empat ratus empat puluh delapan meter persegi). Beban PBB-P2 yang harus dibayarkan adalah Rp.14.336,- (empat belas ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah).

Adapun pembayaran PBB-P2 dilakukan bergiliran setiap tahunnya oleh anggota kaum, termasuk Mamak Kepala Waris. Beban atas PBB-P2 ini tentu tergolong cukup ringan dan tidak begitu memberatkan wajib pajak.

d. PBB dari Sertipikat Hak Milik Nomor 03008/Nagari Painan

Beban PBB-P2 atas tanah ulayat kaum yang telah didaftar, dibebankan kepada Yusrizal Dt. Kando Maharajo. Adapun Nomor Objek Pajaknya yaitu 13.01.050.011.001-0467.0, dengan luas tanah 200 M2 (dua ratus meter persegi). Beban PBB-P2 yang harus dibayarkan adalah Rp.12.800,- (dua belas ribu delapan ratus rupiah).

Adapun pembayaran PBB-P2 dilakukan bergiliran setiap tahunnya oleh anggota kaum, termasuk Mamak Kepala Waris. Beban atas PBB-P2 ini tentu tergolong cukup ringan dan tidak begitu memberatkan wajib pajak.

2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat melalui perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan.

Adapun saat terhutang bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu:

- a. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
- b. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
- c. Pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
- d. Pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
- e. Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
- f. Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Implikasi perpajakan BPHTB dalam pendaftaran tanah ulayat di Kabupaten Pesisir Selatan adalah apabila terhadap tanah ulayat yang telah didaftarkan tersebut dilakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Implikasi perpajakan BPHTB terhadap tanah ulayat di Kabupaten Pesisir

Selatan terjadi dalam hal tanah ulayat yang sudah didaftarkan dan mempunyai sertipikat, oleh pemegang hak dilakukan jual beli dan waris.

Tanah ulayat yang akan dijadikan objek jual beli dikenakan BPHTB yang dibebankan kepada pembeli. Dalam hal ini BPHTB harus mengacu kepada harga transaksi. Namun dalam praktiknya, ketika harga transaksi lebih rendah dibandingkan dengan nilai NJOP, pihak pemerintah tidak menerima BPHTB dibayarkan dengan harga transaksi, namun dengan harga NJOP. Hal ini jelas telah bertentangan dengan Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Tanah ulayat yang telah didaftarkan dan mempunyai sertipikat apabila dilakukan turun waris oleh ahli waris juga dibebankan BHTPB. Turun waris dilakukan karena pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sehingga untuk memberikan kepastian hukum dilakukan pewarisan terhadap tanah ulayat. Hal ini tentu akan memberatkan bagi ahli waris tanah ulayat.

Adapun sampel BPHTB dalam penelitian ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur yang dilakukan peralihan hak, baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur terjadi karena peristiwa hukum kematian pemegang hak disertipikat.

Sebelum Ahli Waris melakukan proses peralihan hak berdasarkan warisan, maka Ahli Waris wajib membayar BPHTB. Adapun perhitungan BPHTB terhadap warisan adalah Nilai Jual Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Kemudian hasil pengurangan NJOPTKP tersebut

di bagi 5 % (lima persen). Hasil pembagian tersebutlah yang menjadi pajak BPHTB.

Kemudian karena terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur dilakukan jual beli, maka terhadap pembeli juga dibebankan BPHTB yaitu nilai jual transaksi, yaitu Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Sehingga Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak adalah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Kemudian bagi 5 % (lima persen) maka BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli adalah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah).

Pembayaran dan pengurusan verifikasi BPHTB atas warisan dan jual beli tersebut, dikuasakan oleh pembeli dan Ahli Waris kepada salah satu karyawan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini hanya untuk mempermudah wajib pajak saja dan bagian pelayanan hukum yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983. Selanjutnya diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Pada tahun 2000 kembali diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Di tahun 2008 kembali diubah dengan Undang-Undang Nomor

36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan. Terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Objek dari pajak penghasilan adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak yang bersangkutan, dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Tanah ulayat baik yang berupa tanah maupun ada bangunan yang telah didaftarkan dan memiliki sertipikat, ditransaksikan (jual beli) oleh pemegang hak dikenai pajak penghasilan yang bersifat final. Pajak penghasilan bukan menjadi kewenangan dari pemerintah kabupaten, termasuk Kabupaten Pesisir Selatan.

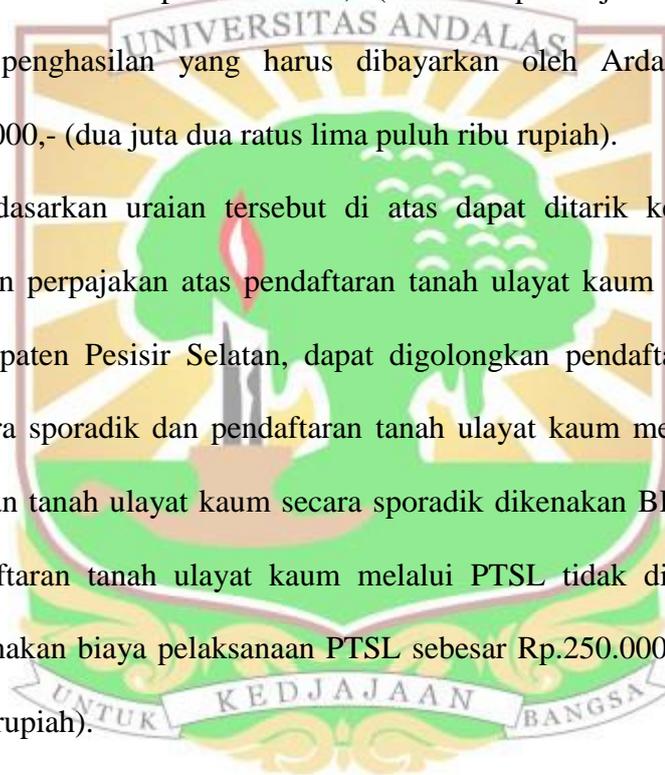
Nilai pajak penghasilan atas penjualan tanah ulayat di Kabupaten Pesisir Selatan yaitu 2,5 % (dua koma lima persen) dari harga transaksi. Namun apabila terhadap tanah ulayat dilakukan pewaris, maka hal ini dikecualikan dari pengenaan pajak penghasilan. Ketika ahli waris atas tanah ulayat tersebut melakukan pewaris, maka ahli waris atau kuasanya mengajukan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan kepada Kantor Pajak Pratama. Apabila Kantor Pajak Pratama menerima permohonan tersebut, maka ahli waris atas tanah ulayat tersebut baru dibebaskan dari pajak penghasilan.

Sampel terhadap pajak penghasilan dalam penelitian ini adalah atas peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 72/Nagari Painan Timur. Pajak penghasilan atas peralihan hak disini dibagi menjadi dua bagian, yaitu pajak

penghasilan waris dan pajak penghasilan jual beli. Pajak penghasilan waris, dalam hal ini ahli waris mengurut surat keterangan bebas pajak. Hal ini dikarenakan pewaris semasa hidupnya ada melaporkan SPT Tahunan, sehingga surat keterangan bebas yang diurus oleh ahli waris dikabulkan oleh Kantor Pajak Pratama Kabupaten Pesisir Selatan.

Pajak penghasilan selanjutnya atas peralihak hak jual beli. Dalam hal ini, Ardawati sebagai penjual dikenakan pajak penghasilan 2,5 % (dua koma lima persen dari Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Sehingga pajak penghasilan yang harus dibayarkan oleh Ardawati adalah Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan, dapat digolongkan pendaftaran tanah ulayat kaum secara sporadik dan pendaftaran tanah ulayat kaum melalui PTSL. Atas pendafataran tanah ulayat kaum secara sporadik dikenakan BPHTB, sedangkan atas pendaftaran tanah ulayat kaum melalui PTSL tidak dikenakan BPHTB tetapi dikenakan biaya pelaksanaan PTSL sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis atas rumusan masalah dalam penelitian, dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu:

1. Proses pendaftaran pertama kali tanah ulayat kaum sebagai tanah milik komunal di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan telah dilakukan baik sistematis dan sporadik. Sampel penelitian pada pendaftaran pertama kali tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal secara sistematis (PTSL), yaitu di Nagari Gunung Bungkuk Lumpo dan di Nagara Lumpo. Sedangkan pendaftaran pertama kali tanah ulayat kaum menjadi tanah milik komunal secara sporadik, yaitu di Nagari Painan. Walaupun pendaftaran tanah ulayat telah terlaksana, tetapi peraturan perundang-undangan yang memberikan aturan atas pendaftaran tanah ulayat tidak sinkron secara vertikal satu sama lain, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019.
2. Dalam memberikan kepastian hukum maka tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama Mamak Kepala Waris beserta anggota kaum. Namun dalam praktiknya tanah ulayat kaum dapat didaftarkan tidak hanya atas nama Mamak Kepala Waris beserta anggota kaum. Hal ini tentu berimplikasi terhadap peralihan tanah ulayat kaum. Apabila tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama Mamak Kepala Waris, maka didalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum harus dilakukan oleh Mamak Kepala Waris dengan persetujuan

seluruh anggota kaum berdasarkan ranji kaum. Apabila tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama Mamak Kepala Waris beserta anggota kaum maka didalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum harus dilakukan oleh Mamak Kepala Waris bersama-sama dengan anggota kaum yang ada dalam sertipikat. Apabila tanah ulayat kaum didaftarkan atas nama salah satu anggota kaum maka didalam melakukan peralihan hak atas tanah cukup bertindak secara sendiri.

3. Pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum di Kecamatan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan, dapat digolongkan kepada pembebanan perpajakan atas pendaftaran tanah ulayat kaum secara sporadik dan pendaftaran tanah ulayat kaum melalui PTSL. Atas pendafataran tanah ulayat kaum secara sporadik dikenakan BPHTB, sedangkan atas pendaftaran tanah ulayat kaum melalui PTSL tidak dikenakan BPHTB tetapi dikenakan biaya pelaksanaan PTSL sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 ayat (2) *juncto* Pasal 4 ayat (1) Peraturan Bupati Nomor 51 Tahun 2018. Pemungutan pajak BPHTB termasuk kepada kewenangan Pemerintah Daerah, dalam hal ini adalah kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan yang berasal dari kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang bersumber dari undang-undang, yakni Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan analisis atas rumusan masalah dalam penelitian, saran penulis yaitu:

1. Penulis merekomendasikan kepada pemerintah untuk melakukan sinkronisasi atas peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang

pendaftaran tanah ulayat. Sinkronisasi peraturan perundang-undang dalam pendaftaran tanah ulayat harus dilakukan secara vertikal, yakni peraturan perundang-undang yang lebih rendah harus mengacu dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Apabila terdapat peraturan perundang-undangan dibawah yang bertentangan maka perlu diubah atau bahkan dicabut oleh pemerintah. Dalam hal ini sinkronisasi secara vertikal perlu dilakukan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2019.

2. Penulis merekomendasikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 8 Perda Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008, yakni atas tanah ulayat kaum pemegang haknya adalah anggota kaum dan Mamak Kepala Waris sehingga hal ini dapat memberikan kepastian hukum di dalam proses peralihan hak atas tanah ulayat kaum yang sudah didaftarkan serta meminimalisir konflik pertanahan dalam masyarakat.
3. Penulis merekomendasikan kepada Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan untuk segera menerbitkan pengganti Peraturan Bupati Nomor 51 Tahun 2018 dengan peraturan daerah. Hal ini disebabkan karena BPHTB dipungut berdasarkan peraturan daerah, bukan peraturan bupati serta berdasarkan Pasal 187 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Peraturan Bupati Nomor 51 Tahun 2018 hanya berlaku sampai tahun 2024. Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan berikutnya, penulis harapkan tidak hanya membebaskan BPHTB terhadap pemohon PTSL tetapi juga terhadap biaya-biaya lainnya yang ditimbulkan dalam kegiatan PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A. Savitri, Myrna dan Tristam Moeliono. 2010 : *Hukum Agraria dan Masyarakat di Indonesia*, Huma, van Vollenhoeven Institute, KITLV-Jakarta, Jakarta.
- A, Siti Soetami. 1995 : *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Eresco, Bandung.
- Ali, Zainuddin. 2011 : *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Alting, Husen. 2010 : *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, Lkas Bang Press Indo, Yogyakarta.
- _____. 2011 : *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah (Masa Lalu, Kini dan Masa Mendatang)*, LaksBang Press Indo, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Pesisir Selatan. 2017 : *Luas Lahan Kabupaten Pesisir Selatan 2016*, Adyta, Pesisir Selatan.
- Haar, Ter. 2001 : *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (terjemahan K.NG. Soebakti Poespono), Pradnya Paramita, Jakarta.
- Hadikusuma, Hilman. 2001 : *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hakimi Dt. Rajo Penghulu, Idrus. 1997 : *Rangkaian Mustika Adat Basandi Syarak di Minangkabau*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Hantoro, Novianto M. 2012 : *Sinkronisasi dan Harmonisasi Pengaturan Mengenai Peraturan Daerah Serta Uji Materi Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009 - 2029*, P3DI Setjen DPR Republik Indonesia dan Azza Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi. 2003 : *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____. 2008 : *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hazairin. 1970 : *Demokrasi Pancasila*, Bina Aksara, Jakarta.
- Huijbers, Theo. 2007 : *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta.
- Lontaan, J.U. 1975 : *Sejarah Hukum Adat dan Adat Istiadat Kalimantan Barat*, Bumi Restu, Jakarta.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2008 : *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013 : *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988 : *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta.
- _____. 1999 : *Mengenal Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Moelino, Anton M. dkk. 2006 : *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. 1999 : *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

- Poerwadarminta, W.J.S. 2006 : *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Radhite Oryza Fea, Dyara. 2018 : *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Ruchiyat, Eddy. 1984 : *Politik Nasional Sampai Orde Baru*, Alumni, Bandung.
- Ruchiyat, Imam. 1992 : *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung.
- Samosir, Djamanan. 2013 : *Hukum Adat Indonesia*, Nuansa Aulia, Medan.
- Santoso, Urip. 2012 : *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Saragih, Djaren. 1980 : *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Tarsito, Bandung.
- Soebekti dan Tamara. 1961 : *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Soehino. 1998 : *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2008 : *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. 1996 : *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- _____. 2001 : *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- _____. 2008 : *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta.
- Sunggono, Bambang. 2010 : *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Taneko, Soleman B. 1987 : *Hukum Adat: Suatu Pengantar Awal dan Prediksi Masa Mendatang*, Eresco, Bandung.
- Vollenhoven, Van. 1956 : *Ichtisar De Indonesier en zijn grond jilid 1*, (terjemahan Soewargono), Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta.
- Warman, Kurnia. 2006 : *Ganggam Bauntuak Menjadi Hak Milik*, Andalas University Press, Padang.
- Warman, Kurinia. 2010 : *Hukum Agraria Dalam Masyarakat Majemuk: Dinamika Interaksi Hukum Adat dan Hukum Negara di Sumatera Barat*, Huma, Van Vollenhoven Institute, KITLV, Jakarta.
- Warman, Kurnia dan Rachmadi. 2008 : *Masih "Jauh Panggang dari Api": Suatu Studi Penguatan Hak Ulayat Dalam Era Desentralisasi di Sumatera Barat*, Kerjasama Yayasan Kemala Jakarta dan World Resources Institute (WRI) dengan Qbar.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Hak Milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya.

Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, dan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.
- Peraturan Bupati Pesisir Selatan Nomor 51 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

C. Sumber Lainnya

- Citrawan, Fitrah Akbar. 2020 : Konsep Kepemilikan Tanah Ulayat Masyarakat Adat Minangkabau, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume 50, Nomor 3, 2020.
- Djatmiati, Tatiek Sri. 2002 : *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Dessy Ghea Herrayani, Lucky Faradila Soraya, dan Oemar Moechtar, 2019 : Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Kebijakan

- Penataan Aset Reforma Agraria, *Jurnal Kertha Patrika*, Volume 41, Nomor 3, 2019.
- Eman. 2000 : Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, *Majalah Yuridika*, Volume 15, Nomor 3, 2000.
- Fatimah, Titin dan Hengki Andora. 2010 : Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat (Sengketa Antara Masyarakat dengan Investor), *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 4, Nomor 1, 2010.
- Fatmi, Siti Raga. 2018 : Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik, *Lentera Hukum*, Volume 5, Nomor 3, 2018.
- Gunanegara. 2022 : Penyelesaian BPHTB Terutang Sertipikat PTSL Pasca UU No. 1 Tahun 2022, *Lex Journalica*, Volume 19, Nomor 2, 2022.
- Hajati, Sri. 2004, *Aspek Yuridis Tanah Hak Pengelolaan dan Pemanfaatan oleh Pihak Lain*, Makalah Seminar, Universitas Airlangga, Surabaya.
<https://finance.detik.com/properti/d-5088367/sofyan-minta-tanah-ulyat-di-sumbar-segera-disertifikasi>
<https://m.kumparan.com/nurul-firansyah/pendaftaran-tanah-ulyat-1uwAjbJnO2v/full>
- Inggir Deviandari, Kurnia Warman, dan Zefrizal Nurdin. 2021 : Pengadaan Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota, *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 7, Nomor 1, 2021.
- Ketut Sudantra, I. 2018 : Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/Kep-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman, *Udayana Master Law Journal*, Volume 7, Nomor 4, 2018.
- Muchsin. 2006 : Kedudukan Tanah Ulayat Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional, *Varia Peradilan Tahun XXI* Nomor 245 April 2006, Ikahi, Jakarta.
- Nurdin, Zefrizal. 2015 : Dilema Pemanfaatan Tanah Ulayat Untuk Investasi di Sumatera Barat Pada Norma dan Implementasi, *Jurnal Media Hukum*, Volume 22, Nomor 1, 2015.
- Ohorellah, H.M.G. 1993 : *Hukum Adat Mengenai Tanah dan Air di Pulau Ambon dan Sumbangannya Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional (UUPA) dan Undang-Undang Lainnya*, Disertasi, Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Rahmi Murniwati, Zefrizal Nurdin, dan Anton Rosari. 2021 : Penyelesaian Sengketa Tanah Harta Pusaka Tinggi yang Sudah Disertipikatkan Melalui KAN Koto Tuo Balaigurah Agam Sumatera Barat, *Soumatara Law Review*, Volume 4, Nomor 1, 2021.
- Ramadhani, Rahmat. 2019 : Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Volume 19, Nomor 1, 2019.
- Sayuna, Inche. 2016 : *Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Siahaan, Maruarar. 2018 : Pengakuan dan Perlindungan Hak Ulayat: Aspek Penting Pembangunan Indonesia Menuju Sebesar-Besar Kemakmuran Rakyat, *Jurnal Ketatanegaraan*, Volume 9, Nomor 2, 2018.

- Sodiki, Achmad. 1994 : *Penataan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Daerah Perkebunan Kabupaten Malang (Studi tentang Dinamika Hukum)*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Syahyuti, *Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, dalam <https://sosiologipedesaan.blogspot.com/2010/12/nilai-nilai-kearifan-pada-konsep.html>.
- Warman, Kurnia dan Hengki Andora. 2014 : Pola Hubungan Hukum Dalam Pemanfaatan Tanah Ulayat di Sumatera Barat, *Mimbar Hukum*, Volume 26, Nomor 3, 2014.
- _____ dan Syofiarti. 2012 : Pola Penyelesaian Tanah Ulayat di Sumatera Barat (Sengketa Antara Masyarakat vs Pemerintah), *Artikel MMH*, Jilid 41, Nomor 3, 2012.
- Yulti, Ardinal. 2021 : *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Ulayat di Kabupaten Lima Puluh Kota Propinsi Sumatera Barat*, Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.

