

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH
ADAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SAMOSIR**

TESIS

OLEH

**ADY HENDRA LUMBAN TOBING
NPM. 191803012**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 14/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/21

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM
PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH
ADAT DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN SAMOSIR**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Pascasarjana Universitas Medan Area

OLEH

**ADY HENDRA LUMBAN TOBING
NPM. 191803012**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 14/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)14/12/21

UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

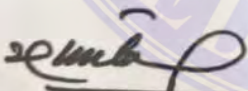
HALAMAN PERSETUJUAN


Judul : Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Pensertipikatan Hak
Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten
Samosir
Nama : Ady Hendra Lumban Tobing
NPM : 191803012

Menyetujui

Pembimbing I

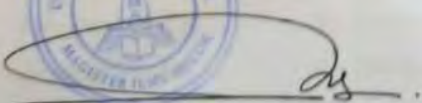
Pembimbing II


Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum


Dr. Isnaini., SH., M.Hum

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum**

Direktur


Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH


Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

Telah diuji pada Tanggal 10 September 2021

N a m a : Ady Hendra Lumban Tobing

N P M : 191803012



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Sekretaris : Dr. Rizkan Zulyandi., SH., MH

Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum

Pembimbing II : Dr. Isnaini., SH., M.Hum

Penguji Tamu : Dr. Iman Jauhari., SH., M.Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : Ady Hendra Lumban Tobing

N P M : 191803012

Judul : Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut :

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggungjawab saya sepenuhnya.

Dengan pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, 10 September 2021

Yang menyatakan,



Ady Hendra Lumban Tobing
NPM. 191803012

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

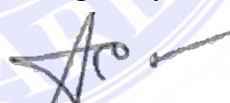
Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di
bawah ini:

Nama : Ady Hendra Lumban Tobing
NPM : 191803012
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM
Fakultas : PASCASARJANA
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : Nopember 2021
Yang menyatakan



(Ady Hendra Lumban Tobing)

ABSTRAK

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENSERTIPIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMOSIR

Nama : ADY HENDRA LUMBAN TOBING
NPM : 191803012
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong SH., M.Hum
Pembimbing II : Dr. Isnaini. SH., M.Hum

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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. Berdasarkan hal tersebut adapun yang menjadi perumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah bagaimana aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat dan bagaimana peran pegawai atr-bpn kabupaten samosir dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah adat, serta bagaimana kendala yang dihadapi oleh pegawai atr-bpn kabupaten samosir dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk hak atas tanah adat. Penelitian Tesis ini menggunakan penelitian hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Dengan perkataan lain, kajian normatif mengkaji *law in books*. Kajian normatif dunianya adalah dunianya adalah *das sollan* (apa yang seharusnya). Hasil penelitian ini adalah : Aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat mengacu kepada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosedur pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah adat di Kecamatan Panguruan adalah sebagai berikut: Langkah 1: menyiapkan dokumen persyaratan, Langkah 2 : membuat dan menyampaikan surat permohonan, Langkah 3: membayar biaya permohonan, Langkah 4: Pengukuran dan pemeriksaan tanah pemohon, Langkah 5: PengumumanMembuat pengumuman melalui berita harian umum dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) hari, Langkah 6: Penerbitan surat keputusan (Kantah, Kanwil, atau BPN RI), Langkah 7: Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat. Kendala yang dihadapi oleh pegawai Atr-Bpn kabupaten samosir dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk hak atas tanah adat adalah: Hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan-hambatan yang muncul dalam pendaftaran tanah menjadi status hak milik di Kecamatan Panguruan adalah: (1) Batas tanah adat yang tidak jelas, (2) Adanya Klaim dari Negara atau Pemerintah, (3) Kehilangan saksi atau pelaku sejarah.

Kata Kunci : Prosedur, Penerbitan Sertipikat, Hak Milik, Tanah Adat

ABSTRACT

THE ROLE OF BPN IN CERTIFICATION OF PROPERTY RIGHTS TO TRADITIONAL LAND IN THE OFFICE OF LAND IN SAMOSIR REGENCY

Name : ADY HENDRA LUMBAN TOBING
NPM : 191803012
Study Program : Master of Law
Advisor I : Dr. Dayat Limbong. SH., M.Hum.
Advisor II : Dr. Isnaini SH., M.Hum.

Land registration activities for the first time produce a certificate of proof of rights in the form of a certificate. The meaning of a certificate according to Article 1 number 20 Government Regulation Number 24 of 1997, paragraph (2) letter c of the UUPA for land rights, management rights, waqf land, property rights over apartment units and security rights, each of which has been recorded in a land book concerned. Based on this, the problem formulation in the writing of this thesis is how the legal rules for registering land for the first time for customary land ownership rights and how the role of the Samosir Regency Atr-BPN employees in the implementation of registration of ownership rights over customary land, and how the obstacles faced by the staff of the Samosir regency atr-bpn in registering land for the first time for customary land rights. This thesis research uses normative legal research, which is research that refers to the legal norms contained in the prevailing laws and regulations as a normative basis. In other words, normative study examines law in books. The normative study of the world is that the world is das sollan (what should be). The conclusions in writing this thesis are: The legal rules for land registration for the first time for property rights on customary land refer to Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The procedure for registering land rights originating from customary lands in Pangururan District is as follows: Step 1: prepare the required documents, Step 2: make and submit an application letter, Step 3: pay the application fee; Step 5: Announcement Make announcements through the general daily news with a period of 60 (sixty) days, Step 6: Issuance of decrees (Kantah, Kanwil, or BPN RI), Step 7: Bookkeeping of rights and issuance of certificates. Obstacles faced by Atr-Bpn employees of Samosir Regency in registering land for the first time for customary land rights are: The results of the study show that the obstacles that arise in registering land to become property rights status in Panguruan District are: (1) Customary land boundaries which is not clear, (2) The existence of a claim from the State or Government, (3) Loss of witnesses or historical actors.

Keywords: *Procedures, Issuance of Certificates, Property Rights, Customary Land.*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa menjadi penopang dan teman terbaik penulis sepanjang hidupnya. Hanya karena kebaikan Kasih dan Berkat-Nya lah yang menuntun penulis dalam mengerjakan Tesis ini yang berjudul, **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”**, yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum Pada Program Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.

Tesis ini penulis persembahkan untuk kedua Orangtua tercinta Bapak: M. Lumban Tobing (Alm), dan Ibu: Dra. D.W. Saragih (Alm), yang telah membesarkan dan membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan hingga meraih gelar Magister Hukum dan kepada Istri tercinta J. Sitorus, S.E yang memberikan semangat penuh dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini serta Kedua anak tercinta yang sering menemani dan memberikan hiburan kepada penulis saat mengerjakan tesis.

Dalam penulisan Tesis ini penulis banyak menghadapi kendala dan masalah, oleh karena usaha yang maksimal dan kemampuan yang Tuhan berikan kepada penulis serta bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, maka penulisan skripsi ini dapat selesai. Penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu dengan hormat penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dandan Ramdan, M.Eng., M.Sc, Sebagai Rektor Universitas Medan Area.
 2. Ibu Prof. Dr. Ir. Hj. Rena Astuti K, MS., Sebagai Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area.
 3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH., Sebagai Ketua Studi Magister Hukum Universitas Medan Area.
 4. Bapak Dr. Dayat Limbong SH., M.Hum., Sebagai Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan masukan agar tesis ini jauh lebih baik.
 5. Bapak Dr. Isnaini. SH., M.Hum., Sebagai Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak arahan, masukan, serta motivasi dalam membimbing penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
 6. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH., M.H., Sebagai Sekertaris yang juga telah memberikan arahan dan masukan terhadap penulisan Tesis ini.
 7. Kepada Dosen-dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area penulis mengucapkan banyak terimakasih atas ilmu yang telah saya dapat selama saya belajar sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
 8. Seluruh Staf Administrasi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area atas segala bantuannya sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
- Akhir kata terima kasih penulis ucapkan kepada seluruh pihak yang terkait

dalam penyusunan Tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu dan seluruh sahabat kerabat yang bekerja keras dalam penulisan tesis ini. Seluruh bantuan dan motivasi akan selalu penulis ingat dan semoga dibalas kebaikannya oleh Tuhan Yang Maha Esa

Medan, 10 April 2021
Penulis,



Adi Hendra Lumban Tobing

DAFTAR ISI

HALAMAN

LEMBAR PERSETUJUAN

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v

BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	15
1.3. Tujuan Penelitian.....	16
1.4. Manfaat Penelitian.....	16
1.5. Keaslian Penelitian	17
1.6. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	19
a. Kerangka Teori	19
b. Kerangka Konsep	30
1.7 Metode Penelitian.....	32
a. Tempat dan Waktu.....	32
b. Tipe atau Jenis Penelitian	33
c. Data dan Sumber Data	34
d. Metode Pendekatan	36
e. Alat Pengumpul Data.....	36
f. Analisis Data	37

BAB II ATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI BAGI HAK MILIK ATAS TANAH ADAT	38
2.1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.....	38
2.2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	43
2.3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah	70

BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMOSIR	80
3.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat	80
3.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Samosir	98
BAB IV KENDALA YANG DIHADAPI OLEH PEGAWAI ATR-BPN KABUPATEN SAMOSIR DALAM PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI UNTUK HAK ATAS TANAH ADAT	119
4.1. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Untuk Hak Atas Tanah Adat	119
4.2. Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengatasi Kendala Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Untuk Hak Atas Tanah Adat	148
BAB V KESIMPULAN	160
A. Kesimpulan.....	160
B. Saran	162
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang erat. Selain untuk kepentingannya sendiri, tanah juga dibutuhkan untuk kepentingan yang lebih luas. Di sini berhadapan dengan kepentingan umum, namun kepentingan umum belum dirumuskan dengan baku. Kepentingan ratusan tahun yang lalu mempunyai arti yang hampir sama dengan kepentingan sekelompok masyarakat hukum adat. Pengertian kepentingan umum seperti itu adalah terlalu sempit atau lokal. Meskipun lambat laun pengertiannya telah berkembang ke dalam suasana yang lebih besar yakni meliputi persekutuan hukum, desa/kampung, marga, daerah serta gabungan beberapa desa dan wilayah, sampai kepada yang dikenal dewasa ini kepentingan bersama, kepentingan orang banyak, kepentingan nasional, kepentingan bangsa, dan kepentingan negara.¹

Dalam hukum positif Indonesia, dapat dilihat bahwa hukum sebenarnya adalah untuk menertibkan kehidupan masyarakat dalam berbagai lini kehidupan, hukum adat sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat melakukan pembinaan tidak hanya melalui otoritas tertinggi yang diatur oleh hukum positif dalam hal ini Undang-Undang tapi hukum adat juga sebagai kaidah yang berlaku yang mengatur dan mengikat mulai dari moral sampai terjadi pelanggaran hukum, yang sanksinya bisa di jauhi bahkan dibuang oleh masyarakat adat setempat.

¹ Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, RajaGrafindo Persada, Depok, 2017, hlm. 1.

Dalam perjalanannya sebagai sebuah Negara Merdeka, Indonesia sejak semula mengakui asas bahwa kekuasaan negara di selenggarakan berdasarkan hukum yang berlaku dan tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. (suatu *Rechsstaat* bukan *Machsstaat*). Namun dalam praktik ternyata asas ini bukan sesuatu yang mudah untuk ditepati oleh penyelenggara negara. Penyimpangan terhadap asas negara hukum oleh penguasa adalah isu utama pasca Indonesia merdeka.²

Pada zaman Hindia Belanda banyak istilah pertanahan yang cukup banyak dan ruwet, bahkan bisa dikatakan hak pertanahan pada waktu itu tidak dijamin kepastian hukumnya bagi pribumi. Istilah kepemilikan tanah seperti *Domein Verklaring* mempunyai arti pernyataan yang menegaskan bahwa semua tanah yang tidak dapat membuktikan kepemilikannya, maka tanah itu adalah milik negara (*eigendom*). Pada zaman pemerintahan Hindia Belanda, banyak tanah rakyat yang dikuasai atau diambil oleh pemerintah Hindia Belanda dengan menggunakan dasar hukum. Apabila pemilik tanah tidak dapat menunjukkan surat kepemilikannya, maka tanah menjadi milik negara atau pemerintah. Padahal kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda sebagian besar tidak dilengkapi dengan tanda bukti surat kepemilikannya.

Istilah kepemilikan tanah lainnya seperti *Eigendom* yang artinya secara harafiah diartikan bahwa hak milik tetap atas tanah merupakan hak kepemilikan yang kuat, sedangkan *Verponding* merupakan surat tagihan pajak atas tanah

² Asmah, *Pengantar Hukum Indonesia Suatu Pemahaman Awal Mengenal Hukum*, UII Press, Yogyakarta, 2018, hlm. 85.

sehingga *Eigendom Verponding* mempunyai arti surat tagihan pajak terhadap kepemilikan tanah.³

Setelah mengalami perjalanan selama 15 tahun setelah Indonesia merdeka, pada tanggal 24 September 1960 diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA, terhapus sudah Hukum Agraria Kolonial yang mempunyai ciri-ciri, yaitu hukum agraria tersebut disusun untuk kepentingan dan keuntungan pemerintah jajahan, mempunyai sifat dualisme hukum dan bagi rakyat Indonesia tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi kepentingannya. Dengan diundangkannya UUPA, terwujudlah sudah Hukum Agraria Nasional yang mempunyai tujuan sebagai alat untuk kesatuan (*unifikasi*) dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

UUPA melaksanakan ketentuan Pasal 33 (Ayat 3) Undang-Undang Dasar 1945, dan nilai-nilai Pancasila yang terjelma dalam UUPA, juga didasarkan pada hukum adat tentang tanah, dan UUPA juga menjunjung tinggi nilai-nilai Ketuhanan Yang Maha Esa. Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam UUPA maka dibutuhkan peraturan pelaksanaannya berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Intruksi Presiden, Peraturan Menteri, dan Keputusan Menteri. Dengan dibuatnya peraturan pelaksanaan UUPA, maka apa yang dicita-citakan oleh UUPA untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum

³ Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, 2019, hlm. 21.

dapat terwujud. Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum diperlukan upaya dalam bentuk pembuatan peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan UUPA, juga diselenggarakan pendaftaran tanah terhadap seluruh bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia.⁴

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 (Ayat 2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 (Ayat 3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, (Ayat 2) huruf c UUPA untuk hak

⁴ Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2019, hlm. 117.

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.⁵

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda *Certificat* yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertipikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁶

Jenis hak tanah yang dinamakan hak milik merupakan hak yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah yang lainnya, dan secara yuridis jenis hak milik ini akan menjadi hak yang tidak kuat apabila tidak dilengkapi dengan pembuktian yang dinamakan alat bukti sertipikat.⁷ Istilah hak milik berasal dari bahasa Belanda yaitu *eigendom*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *ownership*.⁸ Menurut KUH Per hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 42.

⁶ Yasim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2017, hlm. 204.

⁷ Mudakir Iskandar, *Op., Cit.* hlm. 56.

⁸ Darwis Anatami, *Sekilas Tentang Hukum Jaminan Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, CV. Budi Utama, Yogyakarta, 2017, hlm. 53.

Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.⁹

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur 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 Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat 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 Wakaf Tanah Hak Milik.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.¹⁰

Dasar hukum dari Pendaftaran tanah yaitu Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sesuai dengan makna dari Pasal 19 (Ayat 1) UUPA, maka

⁹ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 187.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 261.

ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku sejak 8 Oktober 1997, dan Permen Nomor 3 Tahun 1997.

Khusus untuk Pasal 19 UUPA, ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *Recht Kadaster*, karena diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak dibidang pertanahan kepada pemegang hak yang terdaftar. Agar dapat tercapai maksud tersebut, maka dalam pelaksanaannya, kepada pemegang hak yang terdaftar tersebut akan diberikan suatu tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar.¹¹

Dalam Pasal 19 (Ayat 1) tersebut dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah hanya untuk kepentingan pemberian jaminan kepastian hukum. Dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum UUPA, bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum memang merupakan tujuan yang primer, tetapi disamping itu pendaftaran tanah dapat juga dipakai untuk keperluan-keperluan lain, misalnya untuk keperluan pemungutan pajak (fisikal).

Sebagai ketentuan pelaksanaan dari Pasal 19 (Ayat 1) UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah tersebut tetap dalam kerangka dan prinsip-prinsip yang termuat dalam Pasal 19 UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dibangun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 meliputi kadaster dan pendaftaran hak. Pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum harus dilakukan

¹¹ Dyara Radhite, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm. 91.

setelah bidang-bidang tanah yang menjadi objek hak-hak diukur dan dipetakan, maka hak-hak yang bersangkutan belum dapat didaftarkan dalam daftar-daftar umum.

Sehubungan dengan hal tersebut, apabila pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang terletak dalam wilayah Indonesia dilakukan secara tahap-demi tahap atau daerah, maka pendaftaran hak-hak dengan sendirinya hanya dapat dilakukan di daerah-daerah yang telah mendapat giliran, sedangkan pengukuran dan pemetaan di daerah lainnya harus ditunda sampai bidang-bidang tanah dalam daerah-daerah itu mendapat giliran diukur dan dipetakan.¹²

Selama lebih dari 37 tahun dalam pelaksanaan UUPA pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, hanya dapat mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah (30%) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut termasuk meninjau perangkat hukumnya. Terlebih lagi akselerasi pembangunan sangat memberikan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Oleh karena Peraturan Pemerintah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Bahkan 10 tahun

¹² Yasim Lubis, *Op., Cit.* hlm. 81.

setelah berlakunya Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah ini semakin terdengar pula banyak permasalahan mengenai tanah yang bersumber dari pendaftaran tanah.¹³

Tentang prosedur pengurusan dan penerbitan sertipikat sebetulnya sudah diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut ketentuan tersebut seseorang dalam mengurus sertipikatnya harus melewati 3 tahap sebagai berikut:

1. Tahap I Permohonan hak.
2. Tahap II Pengukuran dan Pendaftaran hak.
3. Tahap III Penerbitan Sertipikat.

Menurut ketentuan Pasal 31 (Ayat 1) dan (Ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat diterbitkan atas nama dari Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah, jika:

1. Dalam buku tanah tidak terdapat catatan mengenai data yuridis yang belum lengkap atau tidak terdapat catatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diselenggarakan;
2. Dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana disebut diatas, tetapi catatan tersebut telah dihapus.¹⁴

Dalam hukum adat terdapat hak penguasaan atas tanah yang tertinggi yang disebut dengan Hak Ulayat yaitu hak persekutuan masyarakat hukum adat atas tanah dalam suatu wilayah territorial atau wilayah geneologis. Hak ulayat ini

¹³ *Ibid*

¹⁴ Dyara Radhite, *Op., Cit.* hlm. 159.

mengandung aspek keperdataan dan aspek publik. Aspek keperdataan yakni bahwa di wilayah ulayat di samping hak-hak bersama masyarakat juga terdapat hak-hak perseorangan, sedangkan aspek publik yakni bahwa hak ulayat adalah hak kepunyaan bersama dari masyarakat hukum adat yang didalamnya mengandung hak-hak, kewajiban-kewajiban dan wewenang dari penguasa adat untuk mengelola, mengatur atas tanah. Oleh karena itu, maka hukum adat mengenal Hukum Tanah Perdata dan Hukum Tanah Publik/Administrasi.¹⁵

Tanah bekas hak milik adat adalah tanah yang dikuasai masyarakat dalam keadaan belum bersertipikat dan ditandai dengan surat girik. Bukti kepemilikan hak atas tanah bekas hak milik adat di desa adalah petuk pajak: girik, ketitir dan pipil. Ketiga istilah tersebut populer digunakan di Jawa dari dulu sampai sekarang. Ada istilah cap singa yang ditemukan di Jawa Barat bahkan Kalimantan. Sedangkan untuk tanah bekas hak milik adat di kota besar adalah *verponding* Indonesia.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukti kepemilikan lain untuk tanah-tanah adat adalah surat pernyataan pemilik/penggarap tanah dan surat pemberian hak oleh pejabat yang berwenang. Untuk luar pulau Jawa, kedua bukti kepemilikan tersebut dipakai untuk mendapatkan surat tanah atau Surat Keterangan Tanah. Meskipun demikian, surat-surat tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang disebut tanda bukti pembayaran pajak.

¹⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 71.

Tanah adat (tanah ulayat) adalah tanah yang berada dalam penguasaan masyarakat hukum adat. Seiring dengan perkembangan zaman dan pembangunan yang memerlukan tanah, pemerintah dan penguasa mulai mengincar tanah ulayat untuk membangun berbagai macam proyek infrastruktur dan industri pertanian ekstraktif.

Prosedur untuk memperoleh tanah ulayat tidak seperti prosedur mendapatkan tanah hak seperti hak milik, HGB, dan HGU. Jika ada pihak yang ingin memperoleh tanah ulayat, ia harus mengadakan musyawarah terlebih dahulu dengan ketua atau perwakilan dari masyarakat hukum adat untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak.

Prosedur mengajukan permohonan hak atas tanah tergantung dari hak yang akan diletakkan di atasnya. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak ada ketentuan yang memerintahkan pendaftaran hak ulayat. Hak ulayat tidak dimasukkan ke dalam golongan objek pendaftaran tanah. Meski demikian Pasal 5 (Ayat 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 menyebutkan mengenai keberadaan tanah ulayat masyarakat hukum adat yang masih ada, dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi. Apabila memungkinkan, menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah.¹⁶

Hukum adat mengenai tanah adat dalam komunitas etnis Batak Toba, didaerah kabupaten Samosir menjadi fokus utama menjadi perhatian utama dalam takaran ilmiah. Etnik Batak Toba yang hidup di daerah Somosir pada hakekatnya

¹⁶ Muhammad Yasin (YLBHI), *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 138.

adalah kumpulan komunitas adat dan umumnya adalah petani yang mengarap tanah pertanian. Tidak salah kalau masyarakat Batak Toba di Samosir berbeda prespektif mengenai tanah dengan etnik lain di Indonesia bahkan dengan konsep hukum negara dengan tanah adat.

Dengan adanya perkembangan pembangunan daerah Samosir berdasarkan pembentukan pemerintah daerah semakin meningkatkan taraf hidup masyarakat kearah lebih modern sehingga setiap sisi kehidupan pada masa masyarakat mulai meninggalkan gaya hidup terdahulu. Hal ini terlihat dalam beberapa perkara hukum dalam masyarakat telah banyak diselesaikan melalui jalur peradilan yang disediakan pemerintah.

Salah satu contoh perkara hukum yang diselesaikan masyarakat adalah banyak terjadi konflik mengenai tanah yang digunakan sebagai objek pembangunan yang tidak berdasarkan peruntukkannya dari sisi hukum adat. Sehubungan dengan keadaan konflik yang terjadi di daerah Samosir telah menimbulkan perkara hukum masyarakat yang tinggal di daerah Samosir, sehingga proses pembangunan didaerah Samosir tersebut mengalami perlambatan atas program pemerintah. Bentuk kasus yang terjadi adalah sengketa tanah yang disebabkan oleh tanah adat yang tidak didaftarkan oleh ahli waris di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Samosir baik secara pribadi ataupun bersama-sama ahli waris. Sengketa tanah yang umum terjadi adalah pengelolaan tanah yang dikelola tanpa persetujuan pemilik tanah dialihkan secara sepihak. Sengketa bisa terjadi dikarenakan adanya pihak luar sebagai pendatang kedaerah tersebut

menyatakan hak atas tanah secara sepihak dengan ijin pakai dari masyarakat yang bukan pemilik sah tanah tersebut.¹⁷

Etnik Batak Toba mengkonsepsikan tanah tidak hanya sekedar sumber ekonomi, melainkan juga sebagai jati diri marga. Tanah identik dengan bias, horja, sosor, lumban atau tanah diidentikkan dengan orang/marga. Tanah lebih mengacu pada arti kehidupan dan penghidupan orang Batak Toba. Hukum adat yang berlaku di tanah Batak Toba, secara mutlak mau mengatur dengan baik mekanisme pertanahan yang utuh, yang keberadaannya dilegitimasi oleh orang Batak Toba.¹⁸

Hukum adat mengenai tanah adat tersebut harus diatur pada setiap anggota marga. Peraturan tersebut misalnya setiap komunitas adat yang memiliki tanah adat diwajibkan untuk melestarikan tanah itu sebagai milik bersama. Pelestarian tanah adat tersebut merupakan suatu cita-cita agar tanah tersebut tetap ada dan diamini sebagai simbol identitas bersama. Konsep tanah adat sebagai simbol identitas bersama tersebut di atas, secara implisit bahwa tanah adat tersebut ada hubungannya dengan cita-cita hidup dan harapan dasar bagi orang Batak Toba.¹⁹

Dalam kehidupan masyarakat suku Batak Toba yang bermukim di Kabupaten Samosir berdasarkan informasi dari kantor pertanahan mengenai perkara pendaftaran tanah menunjukkan bahwa masih banyak tanah-tanah yang diperoleh masyarakat melalui warisan (ahli waris) namun letak lokasi tanah-tanah

¹⁷ Agusman Rodeka Siregar, *Problematika Pendaftaran Tanah Adat Menjadi Hak Milik Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir*, diakses melalui, <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/17335/147011091.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 20 Februari 2021, pada pukul 20.30. Wib.

¹⁸ <http://digilib.unimed.ac.id/2923/4/1500082188510009%20bab%20I.pdf>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021, pada pukul 21.00. Wib.

¹⁹ *Ibid*

(warisan) tersebut hanya diinformasikan secara lisan dari nenek moyang berupa klaim atas tanah yang diakui masyarakat setempat, akan tetapi belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Daerah Kabupaten Samosir.

Kesadaran masyarakat timbul dalam hal pendaftaran hak atas tanahnya (warisan) ketika masyarakat (ahli waris) tersebut mendaftarkan tanahnya menjadi hak milik bila mereka membutuhkan uang dalam penambahan modal usaha yang diagunkan ke bank terdekat tanpa diketahui ahli waris lainnya dikarenakan tidak duduk bersama untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir.²⁰

Penulis merasa perlu membahas ini. Sebab, soal pengurusan sertipikat justru menjadi masalah cukup sering dihadapi masyarakat sehari-hari. Pengurusan sertipikat dalam hukum disebut pendaftaran tanah. Soal pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Status hak milik atas tanah sering menjadi masalah di masyarakat. Sebab, tak jarang dijumpai banyak masyarakat yang merasa punya hak milik atas tanah namun buktinya hanya berupa surat girik, letter C, dan sebagainya.²¹

Berdasarkan data yang diperoleh penulis bahwa jumlah sertifikat hal atas tanah yang diterbitkan di kantor badan pertanahan kabupaten samosir adalah sebagai berikut:

²⁰ *Ibid*

²¹ Boris Tampubolon, *Panduan Memahami Masalah Hukum di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban*, PrenadaMedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 71.

NO	JUMLAH	TAHUN	JUMLAH TANAH ADAT
1.	1210	2017	320
2.	2802	2018	435
3.	1611	2019	520
4.	2994	2020	650

Berdasarkan data tersebut di atas bahwa peningkatan setiap tahun terhadap pendaftaran tanah di kantor pertanahan di kabupaten samosir mengalami peningkatan khususnya pendaftaran tanah adat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menulis Tesis dengan judul **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, ada tiga masalah yang akan diteliti dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir?
3. Bagaimana Kendala Yang Dihadapi Oleh Pegawai ATR-BPN Kabupaten Samosir Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Untuk Hak Atas Tanah Adat?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang diuraikan diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah adat pada kantor pertanahan kabupaten samosir.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala yang dihadapi oleh pegawai atr-bpn kabupaten samosir dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk hak atas tanah adat.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang kajian hukum pertanahan, khususnya yang berhubungan dengan prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas tanah adat.
- b. Dapat menjadi referensi penulisan bagi segenap pembaca yang berasal dari banyak kalangan, misalnya masyarakat, mahasiswa, pelajar, atau bahkan dosen atau guru.

2. Manfaat praktis:

- a. Dapat mengetahui bagaimana aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat.
- b. Dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah adat pada kantor pertanahan Kabupaten Samosir.
- c. Dapat mengetahui kendala yang dihadapi oleh pegawai atr-bpn Kabupaten Samosir dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk hak atas tanah adat.

1.5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan penelusuran kepustakaan khususnya dilingkungan Universitas Medan Area, terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan prosedur pendaftaran tanah, namun tidak sama dengan penelitian yang akan dilakukan dengan judul **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”**, Yaitu:

1. Tesis berjudul “Analisis Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Deli Serdang” yang ditulis oleh Muhammad Tahir Harahap, NPM 171803016 MH, UMA, dengan fokus perumusan yang dikaji:
 - a. Pengaturan Hukum Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
 - b. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Tanah.

- c. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Tesis berjudul “Analisis tingkat kepuasan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam rangka program quick wins pada kantor pertanahan kota binjai” yang ditulis oleh Rasmon Sinamo, Npm 131801001, MH, UMA, dengan fokus perumusan yang dikaji:
 - a. Analisis deskriptif terhadap kepuasan masyarakat terhadap pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam rangka program *quick wins* pada kantor pertanahan kota binjai.
 - b. Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Rangka Quick Wins Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai.
 - c. Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Pelayanan Administrasi Pertanahan, Khususnya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kantor BPN Kota Binjai.
 3. Tesis berjudul “Mekanisme Penerbitan Sertipikat Berdasarkan Waris Terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman” yang ditulis oleh Purwanti S.H, Npm 15921030, MKN, UII, dengan fokus perumusan yang dikaji:
 - a. Bagaimana Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman?

- b. Bagaimana proses penerbitan sertifikat waristerhadap hak atas tanah adat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
4. Tesis berjudul “ Problematika Pendaftaran Tanah Adat Menjadihak Milik Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Warispada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir” yang ditulis oleh Agusman Rodeka Siregar Npm 147011091/M.Kn, USU, dengan fokus perumusan yang dikaji:
- a. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah adat menjadi tanah yang berstatus hak milik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kecamatan Panguruan Kabupaten Samosir?
- b. Bagaimana peranan Tokoh Adat dan Badan Pertanahan Nasional dalam menentukan status kepemilikan sah atas tanah adat menjadi hak milik bila terjadi sengketa tanah adat di Kecamatan Panguruan Kabupaten Samosir?
- c. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan ahli waris bila terjadi sengketa tanah adat di Kecamatan Panguruan Kabupaten Samosir?.

1.6. Kerangka Teori dan Konsep

a. Kerangka Teori

Terminologi teori dalam nuansa keilmuan ilmu hukum ini menjelaskan secara lebih jernih bekerjanya hukum di ruas jalur-jalur pengembangan hukum teoritikal dan praktikal. Oleh karena teori hukum dalam nuansa ilmu hukum dapat berfungsi sebagai pisau analisis untuk membedah masalah-masalah fenomena hukum aktual dari penilaian-penilaian khas normatif yang merupakan essensi

karakter keilmuan ilmu hukum sebagai ilmu normatif.²² Deskripsi teori menggambarkan variabel bebas dan variabel terikat yang akan menjadi landasan teori atau kajian teori dalam penelitian yang memuat dalil-dalil atau argumen-argumen variabel yang diteliti.²³

Teori merupakan pengetahuan ilmiah yang mencakup penjelasan mengenai suatu sektor tertentu dari sebuah disiplin keilmuan. Teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut realitas.²⁴ Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan. Hal tersebut dapat dimaklumi, karena batasan dan sifat hakikat suatu teori adalah: seperangkat konstruk (konsep), batasan, dan proposisi yang menyajikan suatu pandangan sistematis tentang fenomena dengan merinci hubungan-hubungan antar variabel, dengan tujuan menjelaskan dan memprediksi gejala itu.

Rumusan di atas mengandung tiga hal, pertama, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefinisikan dan saling berhubungan. Kedua, teori menyusun antarhubungan seperangkat variabel dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variabel-variabel itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variabel-variabel tertentu yang berkaitan dengan variabel-variabel tertentu

²² I Dewa Gede Atmadja, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 47.

²³ Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Alfabet, Bandung, 2014, hlm. 15.

²⁴ Rizkan Zulyadi, *Kerangka Teori Dalam Penelitian Hukum*, Enam Media, Medan, 2020, hlm. 1.

lainnya.²⁵ Adapun teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁶

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁷

²⁵ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm. 42-43.

²⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari Menemukan, dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

²⁷ <http://repository.unpas.ac.id/33652/1/07%20BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 20 Februari 2021, pada pukul 10.30. Wib.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain:

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.²⁸

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*recht sorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu 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 hukum 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 hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna.

²⁸ *Ibid*

Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum Undang-Undang dan bahwa dalam Undang-Undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, Undang-Undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam Undang-Undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlain-lainan.²⁹

Kepastian hukum (Belanda *rechtszekerheid*; Inggris *Legal certainty*) merupakan salah satu istilah yang banyak diperdengarkan di kalangan masyarakat umum. Kepastian hukum adalah kepastian mengenai hak dan kewajiban, mengenai apa yang menurut hukum boleh dan tidak boleh.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu:

1. Soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal konkret, yakni pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukuman dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Menurut Roscoe Pound ini merupakan segi predictability (kemungkinan meramalkan). Demikian juga menurut Algra et. Al, aspek penting dari kepastian hukum ialah bahwa putusan hakim itu dapat diramalkan lebih dahulu.
2. Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

²⁹ <http://scholar.unand.ac.id/27148/2/BAB%20I.pdf>, diakses pada tanggal 24 Februari 2021, pada pukul 11.30. Wib.

Kepastian hukum merupakan nilai lebih dari peraturan tertulis daripada yang tidak tertulis. Dengan adanya peraturan tertulis orang dapat lebih mudah untuk menemukan, membaca, dan memastikan bagaimana hukumnya.³⁰

2. Teori Peran

Hukum sebagai norma mempunyai ciri kekhususan, yaitu hendak melindungi, mengatur dan memberikan keseimbangan dalam menjaga kepentingan umum. Pelanggaran ketentuan hukum dalam arti merugikan, melalaikan atau mengganggu keseimbangan kepentingan umum dapat menimbulkan reaksi dari masyarakat. Peranan hukum itu sendiri sangat berpengaruh guna menciptakan keadilan bagi seseorang.

Peranan (*role*) merupakan proses dinamis kedudukan (*status*). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tidak dapat dipisah-pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya Levinson dalam Soekanto mengatakan peranan mencakup tiga hal. Peranan meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat. Peranan dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan-peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan bermasyarakat. Peranan merupakan suatu konsep tentang apa yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi. Peranan juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur sosial masyarakat.

³⁰ Donald Albert Rumokoy, *Pengantar Ilmu Hukum*, P.T RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 140-141.

Peranan tersebut selain ditentukan oleh pelaku peran tersebut juga ditentukan oleh harapan pihak lain, termasuk juga kemampuan, keahlian, serta kepekaan pelaku peran tersebut terhadap tuntutan dan situasi yang mendorong dijalankannya peranan. Peranan juga bersifat dinamis, di mana dia akan menyesuaikan diri terhadap kedudukan yang lebih banyak agar kedudukannya dapat diakui oleh masyarakat. Secara sosiologis setiap penegakan hukum baik yang bertugas dibidang-bidang kehakiman, kejaksaan, kepolisian, kepengacaraan, dan pemasyarakatan mempunyai kedudukan (*status*) dan peranan (*role*), kedudukan (*social*) merupakan posisi tertentu dalam posisi pemasyarakatan yang mungkin tinggi, sedang-sedang saja, atau rendah kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah yang lainnya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban tadi adalah merupakan suatu peranan (*role*). Oleh karena itu, seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya dinamakan pemegang peran (*role occupant*).

Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban tugas suatu peranan tertentu dapat dijabarkan ke dalam unsur-unsur sebagai berikut. Peranan yang ideal (*ideal role*), peranan yang seharusnya (*expected role*) dianggap oleh diri sendiri (*perceived role*) atau peranan yang sebenarnya dilakukan (*actual role*).³¹

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota

³¹ <http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1111/5/138400097File%205.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 15.30. Wib.

yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila.³² Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

³² <https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00. Wib.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:³³

1. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
3. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
5. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
6. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Sedangkan sesuai Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan

³³ <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada tanggal 23 Januari 2021, pada pukul 14.30. Wib

peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/kota.³⁴

³⁴ *Ibid*

b. Kerangka Konsep

Dalam rangka melakukan penelitian ini, perlu di susun serangkaian operasional dan beberapa konsep yang di pergunakan dalam penulisan ini. Konsepsi dapat diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasi dari hal-hal yang khusus, yang disebut defenisi operasional. Berikut beberapa defenisi operasional dalam penelitian ini:

a. Peran

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan , maka ia menjalankan suatu peranan. Dalam sebuah organisasi setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik dalam melaksanakan tugas, kewajiban atau tanggung jawab yang telah diberikan oleh masing-masing organisasi atau lembaga.³⁵

b. BPN (Badan Pertanahan Nasional)

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi

³⁵ Syaron Brigitte Lantaeda, *Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan Rpjmd Kota Tomohon*, Jurnal Administrasi Publik, Volume 04 No. 048

pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.³⁶

c. Prosedur Penerbitan Sertipikat

Tentang prosedur pengurusan dan penerbitan sertipikat sebetulnya sudah diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut ketentuan tersebut seseorang dalam mengurus sertipikatnya harus melewati 3 tahap sebagai berikut: 1. Tahap I Permohonan hak, 2. Tahap II Pengukuran dan Pendaftaran hak, 3. Tahap III Penerbitan Sertipikat. Menurut ketentuan Pasal 31 (Ayat 1) dan (Ayat 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sertipikat diterbitkan atas nama dari Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah, jika: 1. Dalam buku tanah tidak terdapat catatan mengenai data yuridis yang belum lengkap atau tidak terdapat catatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diselenggarakan. 2. Dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana disebut diatas, tetapi catatan tersebut telah dihapus.³⁷

d. Sertifikat Hak Milik

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda *Certificat* yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertipikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan

³⁶ Meita Djohan Oe, *Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, diakses melalui <https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021, pada pukul 20.00. Wib.

³⁷ Dyara Radhite, *Op. Cit.* hlm. 159.

bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.³⁸ Jenis hak tanah yang dinamakan hak milik merupakan hak yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah yang lainnya, dan secara yuridis jenis hak milik ini akan menjadi hak yang tidak kuat apabila tidak dilengkapi dengan pembuktian yang dinamakan alat bukti sertipikat.³⁹

e. Tanah Adat

Tanah adat (tanah ulayat) adalah tanah yang berada dalam penguasaan masyarakat hukum adat. Seiring dengan perkembangan zaman dan pembangunan yang memerlukan tanah, pemerintah dan penguasa mulai mengincar tanah ulayat untuk membangun berbagai macam proyek infrastruktur dan industri pertanian ekstraktif.⁴⁰

1.7. Metode Penelitian

a. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Kabupaten Samosir yang bertempat di Kantor Atr-Bpn Kabupaten Samosir, pertimbangan mengenai dipilihnya lokasi penelitian ini yaitu dengan melakukan penelitian di lokasi ini penulis dapat memperoleh data yang lengkap, akurat dan memadai. Penelitian ini dilakukan pada Maret 2021.

³⁸ Yasim Lubis, *Op. Cit.* hlm. 204.

³⁹ Mudakir Iskandar, *Op. Cit.* hlm. 56.

⁴⁰ Muhammad Yasin (YLBHI), *Op. Cit.* hlm. 138.

b. Tipe atau Jenis Penelitian

Penelitian Tesis ini menggunakan penelitian hukum Normatif, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif.⁴¹ Dengan perkataan lain, kajian normatif mengkaji *law in books*. Kajian normatif dunianya adalah dunianya adalah *das sollan* (apa yang seharusnya).⁴² Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (data sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan.⁴³ Titik pusat perhatian dari ilmu hukum normatif adalah pada norma-norma hukum, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan maupun tempat-tempat lainnya, antara lain dalam putusan-putusan pengadilan.⁴⁴

Meuwissen memandang bahwa istilah ilmu hukum normatif sama dengan istilah ilmu hukum dogmatik apabila orang ingin menonjolkan karakter normatifnya dari ilmu hukum dogmatik seperti apa yang dipahami oleh Kelsen. Sementara P. Scholten memandang bahwa ilmu hukum normatif tidak saja memaparkan norma (*beschrijven*, deskriptif) tetapi juga menormai atau mengkaidahi (*voorschrijven*, preskriptif) sebagai tindakan yang berdimensi politik praktikal. Dalam kondisi seperti itu, menurut Meuwissen, ilmu hukum normatif mempunyai tugas pokok untuk mengarahkan, menganalisis, mensistematisasi, menginterpretasi dan menilai hukum positif. Dengan itu dimaksudkan bahwa ilmu

⁴¹ Amiruddin, *Metode Penelitian Hukum*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 118.

⁴² Achmad Ali, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2012, hlm. 1.

⁴³ Ediwarman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, hlm. 21.

⁴⁴ Donal Albert Rumokoy, *Op.*, *Cit.* hlm. 50.

hukum normatif mempunyai dimensi majemuk yakni selain dimensi menjelaskan secara tuntas tentang norma hukum juga berupaya memberi dimensi normatif-kontemplatif untuk dijadikan pedoman dalam praktik hukum.⁴⁵

c. Data dan sumber Data

Penelitian ilmu hukum normatif adalah pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Apabila seorang peneliti ilmu hukum normatif telah menemukan permasalahan yang akan ditelitinya, kegiatan berikutnya adalah mengumpulkan semua informasi yang ada kaitannya dengan permasalahan, kemudian dipilih informasi yang relevan dan esensial, baru ditemukan isu hukumnya (*legal issues*).⁴⁶ Sumber dan jenis data dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan pengumpulan data-data primer dan data sekunder yaitu:

a. Data Primer

Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara, yaitu cara untuk memperoleh dengan cara bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya. Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara.

⁴⁵ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, PrenadaMedia Grup, Jakarta, 2019, hlm. 82.

⁴⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, C.V Madar Maju, Bandung, 2008, hlm. 97.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. data-data sekunder meliputi:

1. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan antara lain:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menanda Tangani Buku Tanah, Surat Ukur, dan Sertipikat.
2. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, makalah dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian.
3. Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

d. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan diterapkan dalam penelitian hukum yang akan dilakukan oleh peneliti yaitu pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dan metode pendekatan kasus (*Case Approach*). Jika metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian adalah metode pendekatan normatif, yang secara deduktif, dimulai analisis terhadap pasal-pasal yang mengatur hal-hal yang menjadi permasalahan di atas, metode pendekatan ini digunakan dengan mengingat permasalahan yang diteliti berdasarkan pada peraturan-peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan satu dengan peraturan lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktek.⁴⁷

e. Alat Pengumpul data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yakni dalam hal mengumpulkan data primer dengan menggunakan metode wawancara dengan pegawai kantor ATR-BPN Kabupaten Samosir yang dalam hal ini akan memberikan informasi yang memiliki wewenang dan kapasitas dalam memberikan informasi ataupun sebagai narasumber. Sedangkan data sekunder akan dikumpulkan dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research*) berupa bahan hukum peraturan perundang-undangan dan bahan tertulis lainnya yakni dengan mencari, serta mengumpulkan data tersebut kemudian mengkaji dan menganalisis sesuai dengan objek penelitian.

⁴⁷ *Ibid*

f. Analisis Data

Analisis diartikan sebagai penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya, sebab musabab, atau duduk perkaranya. Analisis data yaitu penelaahan dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan. Analisis data berisi uraian tentang cara-cara analisis, yakni bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian yang dilakukan.⁴⁸ Setelah bahan hukum terkumpul kemudian dilakukan analisis untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan penelitian. Untuk itu setidaknya dapat digunakan empat macam teknik analisis yakni: deskripsi, komparasi, evaluasi dan argumentasi. Data yang telah dikumpulkan dengan studi kepustakaan dan wawancara tersebut selanjutnya dianalisis dengan mempergunakan metode analisis kualitatif yaitu penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif.⁴⁹

⁴⁸ Elisabeth Nurhaini Butar-butar, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, P.T Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 146.

⁴⁹ I Made Pasek Diantha, *Op.*, *Cit.* hlm. 152.

BAB II

ATURAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI BAGI HAK MILIK ATAS TANAH ADAT

2.1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

A. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Belsuit* Stb. 1870 No. 118.⁵⁰

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertahanan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

⁵⁰ Urip Santoso, *Op., Cit.* hlm. 1.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.⁵¹

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda

⁵¹ *Ibid*, hlm. 2.

bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 3 Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4 Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁵²

⁵² *Ibid*

Undang-Undang ini secara resmi diberi nama UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara. Hal tersebut juga meliputi aturan dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan atau pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia, pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan.

Lebih lanjut, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur. Hal tersebut sejalan dengan UUD 1945 Pasal 33 Ayat 3 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.⁵³

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam (Ayat 1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

⁵³ <https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542>, diakses pada tanggal 21 Maret 2021, pada pukul 19.30. Wib.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu:

1. Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
2. Pendaftaran termaksud dalam (Ayat 1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu:

1. Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
2. Pendaftaran termaksud dalam (Ayat 1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 UUPA, yaitu “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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa

menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.⁵⁴

2.2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 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.⁵⁵

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

1. Data Fisik

Data fisik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 PP. No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai

⁵⁴ Urip Santoso, *Op., Cit.* hlm. 3-4.

⁵⁵ Arba, *Op., Cit.* hlm. 148.

adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dari definisi tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang menjadi objek-objeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun, dan keterangan yang diperlukan terhadap objek tersebut adalah mengenai letak, batas, luas serta bangunan yang ada di atasnya.

2. Data yuridis

Data yuridis yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 6 PP. No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁵⁶

Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 19, 23, 32, dan 38.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini akan diuraikan sebagai berikut.

1. Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan UUPA

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19 (Ayat 2) menentukan Pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

⁵⁶ *Ibid.*

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 (Ayat 1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 23 (Ayat 2) menentukan bahwa Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 (Ayat 1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 32 (Ayat 2) menentukan bahwa Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁵⁷

Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 38 (Ayat 2) Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam (Ayat 1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 45.

B. Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini diatur hal-hal sebagai berikut.⁵⁸

- a. Asas dan tujuan pendaftaran tanah;
- b. Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah;
- c. Objek pendaftaran tanah;
- d. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah;
- e. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- f. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis;
- g. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- h. Penertiban sertifikat;
- i. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- j. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
- k. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- l. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- m. Penertiban sertifikat pengganti;
- n. Biaya pendaftaran tanah;
- o. Sanksi hukum;
- p. Ketentuan peralihan;
- q. Ketentuan penutup.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 46.

Adapun asas-asas penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut.

1. Asas Sederhana, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman, bahwa dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar diselenggarakan secara deliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau, bahwa dalam pendaftaran tanah agar terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Mutakhir, bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian 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, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Asas Terbuka, bahwa dalam pendaftaran tanah hendaknya selalu bersifat terbuka bagi semua pihak, sehingga bagi yang membutuhkan informasi tentang suatu tanah akan mudah untuk memperoleh keterangan-keterangan yang diperlukan.⁶⁰

Tujuan pendaftaran tanhaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat.
2. 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. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.

⁶⁰ *Ibid*

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.⁶¹

Kepastian objek dan subjek hak sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum mengenai hak-hak tanah, sehingga oleh pemerintah dikebanyakan negara diselenggarakan suatu sistem keterbukaan/pengumuman mengenai hak atas tanah atau sistem publisitas. Publisitas berarti prinsip di mana setiap orang dapat mengetahui semua hak-hak atas tanah dan semua perbuatan hukum mengenai tanah.

Sistem publisitas bahwa dalam pengumumannya menganut asas spesialisitas yaitu suatu cara penetapan batas, sehingga identitas sebidang tanah menjadi jelas lokasi batas serta luasnya. Dengan sistem publisitas itu diselenggarakan suatu daftar umum berupa peta dan daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama, dan daftar buku tanah.

Guna menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi dua kegiatan yaitu:

⁶¹ *Ibid*, hlm. 153.

- a. Kadaster hak, yaitu kegiatan pengukuran dan oemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tanah tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang tanah yang dimiliki orang atau badan hukum dengan sesuatu hak;
- b. Pendaftaran hak, yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar-daftar buku tanah atas pemegang haknya.

1. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkan. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah perlu diperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah yang dilayani, terutama mengenai biaya yang wajib dibayar dalam perolehan sertifikat yang dimintanya.

Dalam hubungan ini, perlu diperhatikan juga bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menurut UUPA juga bukan sistem publikasi positif yang menghasilkan surat tanda bukti hak yang dijamin kebenarannya oleh negara, sehingga mempunyai kekuatan bukti mutlak. Sistem publikasi yang digunakan adalah “sistem publikasi negatif”, artinya walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sebagai pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain (Pasal 19 UUPA).

Dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun sistem pendaftaran tanah tersebut sebagai berikut:

1. Sistem Torens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens act*, yang mulai berlaku di Australia selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diatur oleh banyak negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara tetapi tata dasarnya masih sama.⁶²

Menurut sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Perubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan. Sistem Torrens ini di terapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, dan Malaysia.

Kelebihan sistem Torrens menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut.

- a. Ketidakpastian diganti dengan kepastian.
- b. Biaya peralihan berkurang dari pound menjadi *shilling*, waktu dari bulan menjadi hari.
- c. Ketidakjelasan dan berbelit-belit uraian menjadi jelas dan singkat.
- d. Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.
- e. Penipuan sangat dihalangi.

⁶² *Ibid*, hlm. 155.

- f. Banyak hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
- g. Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa hal.

2. Sistem Positif

Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dia mendapat perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang atau tidak.⁶³

Seperti halnya sistem Torrens, sistem positif juga mempunyai beberapa kelebihan seperti berikut ini:

- a. Kepastian buku tanah bersifat mutlak;
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti;
- c. Mekanisme kerja oenerbit hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Akan tetapi sistem ini juga mempunyai kelemahan-kelemahan,. Yaitu:

- a. Akibat pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti, maka waktu yang digunakan sangat lama;
- b. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya, akan kehilangan hak;

⁶³ *Ibid*

- c. Wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administrasi karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

Sistem positif ini diterapkan di Jerman dan Swiss.

3. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.⁶⁴

Menurut sistem negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *mem plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat baik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif adalah perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sejati (sebenarnya).

Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah sebagai berikut:

⁵³ *Ibid*, hlm. 157.

- a. Peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah;
- b. Mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat awam.

UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari tiga sistem yang telah diuraikan. Tetapi apabila didasarkan pada ketentuan Pasal 19 (Ayat 2) UUPA, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang berakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai “alat pembuktian yang kuat”, jelas bahwa UUPA menganut sistem negatif dalam hal pendaftaran tanah. Pasal 32 (Ayat 1) UUPA menganut sistem negatif dengan pertimbangan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah menggunakan waktu relatif singkat. Namun tidak berarti bahwa berdasarkan sistem negatif pelaksanaan pendaftaran tanah kurang atau tidak teliti. Terhadap sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA, beberapa ahli hukum memberikan tanggapan sebagai diuraikan berikut ini.⁶⁵

Berkenaan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA, ada beberapa pendapat di kalangan para ahli hukum, antara lain:

- a. Boedi Harsono berpendapat bahwa pendaftaran tanah di dalam UUPA tidak menganut sistem negatif murni tetapi sistem negatif bertendensi positif. Pengertian bertendensi positif ialah adanya peran aktif pelaksana pendaftaran tanah. Peran aktif itu misalnya:

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 158.

1. Menyelidiki asal tanah dengan sangat teliti (Pasal 3 (Ayat 2) PP No. 10 Tahun 1961;
2. Pengumuman selama 3 (tiga) bulan untuk pendaftaran tanah pertama kali (Pasal 6 (Ayat 1) PP No. 10 Tahun 1961.

Ciri-ciri sistem pendaftaran tanah negatif bertendens positif sebagaimana yang dianut oleh UUPA adalah sebagai berikut.

1. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi hukum, dan merupakan tanda bukti hak yang tertinggi.
2. Setiap peristiwa balik nama melalui penelitian seksama, syarat-syarat dan prosedur berdasarkan asas keterbukaan (*open baar hedssbeginsel*).
3. Setiap bidang tanah (persil) batas-batasnya diukur dan di gambar dalam peta pendaftaran dengan skala 1 : 1.000. ukuran tersebut memungkinkan untuk meneliti kembali batas-batas persil bila kemudian hari terjadi sengketa batas.
4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat masih dapat diganggu-gugat melalui Pengadilan Negeri oleh Badan Pertanahan Nasional.
5. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran kerugian kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah. Masyarakat yang dirugikan dapat menuntut melalui Pengadilan Negeri untuk mendapatkan haknya.

b. Sunaryati Hartono dan Bachtiar Effendi berpendapat, bahwa UUPA sudah tiba waktunya untuk beralih dari sistem negatif ke sistem positif dalam pendaftaran tanah, sehingga sertifikat hak atas tanah merupakan satu-satunya alat bukti hak. Apabila kemudian dapat dibuktikan bahwa sertifikat itu ternyata palsu, atau dipalsukan, atau diperoleh secara tidak sah, tentu saja mengakibatkan sertifikat itu menjadi batal dengan sendirinya.

c. Mariam Darus Badruszaman dan Abdurrahman;

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem campuran antarsistem positif dan sistem negatif. Alasannya adalah bahwa pemilik yang sebenarnya mendapat perlindungan hukum, sedangkan sistem positif ternyata dengan adanya campur tangan pemerintah, yakni PPAT dan Bagian Pendaftaran Tanah meneliti kebenaran setiap peralihan hak dan tanah.

C. Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

1. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Pasal 19 UUPA menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah. Selanjutnya dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh jawatan Pendaftaran Tanah (Pasal 1). Sedangkan dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 5 menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian dengan terbentuknya PP No. 10 Tahun 2006 tentang Badan

Pertanahan Nasional, maka tugas penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama pentingnya, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.⁶⁶

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 8 ayat (1)). Penunjukan Panitia Ajudikasi untuk membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis dimaksud agar tugas-tugas rutin para kepala kantor pertanahan tidak terganggu, mengingat kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal.

Susunan Panitia Ajudikasi yang dimaksud dalam Pasal 8 (Ayat (1)) terdiri atas (Pasal 8 (Ayat 2)):

- a. Seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 160.

b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari:

1. Seseorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
2. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
3. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuk;
4. Dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah Desa/Kelurahan yang bersangkutan.⁶⁷

Dalam pelaksanaan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi oleh Menteri.

a. Objek Pendaftaran Tanah

Adapun objek pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 9 PP No. 24

Tahun 1997 objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;

⁵⁸ *Ibid*

6. Tanah Negara.

Khusus Tanah Negara sebagai objek Pendaftaran Tanah, pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah Negara dalam daftar tanah (Pasal 9 (Ayat (2))).

Adapun satuan wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah adalah desa atau kelurahan. Sedangkan khusus pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.⁶⁸

b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Pasal 11).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Pasal 13) dilakukan melalui dua cara, yaitu:

1. Secara sistematis, didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Secara sporadis, pendaftaran tanah dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan

⁵⁹ *Ibid*

pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila suatu kelurahan/desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, yang dilakukan atas permintaan yang berkepentingan.⁶⁹

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (Pasal 12) meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Pengumpulan dan Pengolahan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan (Pasal 14) meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 162.

- b. Penetapan batas-batas bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.

1. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Dalam hal ini kegiatan meliputi:

- a. Pembuktian hak baru;
- b. Pembuktian hak lama;
- c. Pembukuan hak.

2. Penerbitan Sertifikat Tanah

Menurut PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat 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. Menurut PP No. 10 Tahun 1961, yang disebut sertifikat adalah salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria.

Dengan demikian Sertifikat Tanah terdiri atas:

- a. Salinan Buku Tanah;
- b. Salinan Surat Ukur;
- c. Kertas Sampul.⁷⁰

⁶¹ *Ibid*, hlm. 164.

3. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Penyajian data fisik dan data yuridis merupakan kegiatan tata usaha pendaftaran tanah. Penyajian data fisik dan data yuridis oleh Kantor Pertanahan terdiri dari:

- a. Peta Pendaftaran Tanah, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan.
- b. Daftar Tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- c. Surat Ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- d. Buku Tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
- e. Daftar Nama, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum.

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu, para pihak yang berkepentingan dapat mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka, oleh karenanya disebut daftar umum, data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, dapat diketahui oleh setiap orang yang berkepentingan untuk mengetahui data yang tersimpan tersebut. Adapun data yang tersimpan dalam

daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu, bagi keperluan pelaksanaan tugasnya (Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997).

4. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran (warkah), diberi tanda pengenal dan di simpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan.⁷¹

Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen diatas harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mencegah hilangnya dokumen tersebut, maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan wajib dilakukan di Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dan Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah (Pasal 36 s.d 57 PP No. 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Perubahan data fisik dimaksud adalah pemisahan, pemecahan atau penggabungan di bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Perubahan data yuridis terjadi apabila ada pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

⁷¹ *Ibid*

a. Pendaftaran Peralihan Hak

1. Pemindahan Hak

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.⁷²

Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk didaftarkan. Pengecualian perlu diberikan dalam keadaan tertentu untuk daerah-daerah terpencil yang belum ditunjuk adanya PPAT sementara, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah (lihat Pasal 37 (Ayat 2)).

Pembuatan akta di atas, dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Hal ini berbeda dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah utama yang belum terdaftar,

⁷² *Ibid*, hlm. 166.

pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa atau seorang pamong desa.⁷³

2. Pemindahan Hak dengan Lelang

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, kantor lelang wajib memntia keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan di lelang di kantor pertanahan. Permintaan keterangan dimaksud diajukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang, baik dalam rangka eksekusi maupun lelang noneksekusi. Keterangan akan diberikan oleh kepala kantor pertanahan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya informasi tersebut (Pasal 41 ayat (1), (2), dan (3)).

3. Peralihan Hak Karena Pewarisan

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak bersangkutan meninggal dunia. Dengan demikian sejak saat itu, para ahli waris menjadi pemegang hak baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertibnya Tata Usaha Pendaftaran Tanah serta akuratnya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.

⁶⁵ *Ibid*

4. Peralihan Hak Karena Penggabungan atau Peleburan

Peralihan hak atas tanah Hak pengelolaan atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan pada perseorangan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseorangan atau koperasi yang bergabung atau melebur, dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁴

Pendaftaran peralihan haknya cukup diajukan dengan bukti akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut (Pasal 43 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseorangan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftarkan berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

5. Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak

Menurut ketentuan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 menggariskan bahwa kepala kantor pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, jika terdapat salah satu keadaan sebagai berikut.

- a. Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.

⁶⁶ *Ibid*

- b. Perbuatan hukum, yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau Kutipan risalah lelang, kecuali dalam keadaan tertentu.
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- g. Perbuatan hukum yang dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.⁷⁵

b. Pendaftaran Pembebanan Hak

Pendaftaran pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah seperti hak milik, hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan atas hak milik atau pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ini meliputi 7 kegiatan:

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 168.

1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
2. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
3. Pembagian hak bersama;
4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
5. Peralihan dan data hapusnya hak tanggungan bidang tanah;
6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
7. Perubahan nama diatur dalam Pasal 47 sampai dengan 57 PP No. 24 Tahun 1997.⁷⁶

d. Penertiban Sertifikat Pengganti

Penertiban sertifikat pengganti atas dasar permohonan pemegang hak dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti karena sertifikat rusak, atau hilang diatur dalam ketentuan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 PP No. 24 Tahun 1997.

Pasal 57 menentukan bahwa atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Permohonan sertifikat pengganti dimaksud hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41 atau akat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya. Dalam hal pemegang hak atau penerima hak

⁶⁸ *Ibid*

sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Penggantian sertifikat tersebut harus dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58 menentukan bahwa dalam hal penggantian sertifikat karena rusak atau pembaruan blanko sertifikat, sertifikat yang di tahan dan dimusnahkan. Pasal 59 menentukan bahwa permohonan sertifikat pengganti yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.⁷⁷

Penerbitan sertifikat pengganti dimaksud didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkan sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru. Jika keberatan itu beralasan, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak menerbitkan sertifikat pengganti. Baik diterbitkan sertifikat pengganti maupun ditolak untuk diterbitkan harus dicatat dalam berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Sertifikat pengganti tersebut diserahkan kepada permohon atau kuasa untuk menerimannya. Penggantian sertifikat atas hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi

⁶⁹ *Ibid*

didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Pendaftaran Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertifikat tersebut kepada pemenang lelang. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkan sertifikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan tidak berlakunya lagi sertifikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon (Pasal 60).⁷⁸

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

Pada tanggal 2 Februari 2021 Pemerintah telah menerbitkan 49 peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden. Jumlah 49 peraturan pelaksana tersebut menambah daftar aturan turunan yang telah diundangkan. Sebelumnya, sudah ada 2 PP yang ditetapkan menjadi aturan, yakni PP Nomor 73 Tahun 2020 tentang Lembaga Pengelola Investasi dan PP Nomor 74 Tahun 2020 tentang Modal Awal Lembaga Pengelola Investasi. Adapun secara keseluruhan aturan turunan yang menjadi implementasi UU Cipta Kerja rencananya akan ditetapkan sebanyak 49 PP dan 5 Perpres.

Menurut kata Yasonna Laoly selaku Menteri Hukum dan HAM “Sejak awal, UU Cipta kerja dibuat untuk menjadi stimulus positif bagi peningkatan dan pertumbuhan ekonomi nasional yang akan membuka banyak lapangan kerja masyarakat. UU Cipta Kerja juga merupakan terobosan dan cara Pemerintah menangkap peluang investasi dari luar negeri lewat penyerdehanaan izin dan

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 171.

pemangkasan birokrasi”. Yasonna Laoly juga berharap pemberlakuan aturan turunan UU Cipta Kerja bisa secepatnya memulihkan perekonomian nasional.

Beberapa aturan mencabut atau merevisi aturan terkait yang sudah ada sebelumnya. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.⁷⁹

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara/daerah, badan hukum milik negara/daerah, badan bank tanah dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Sedangkan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan

Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk :

⁷⁹<https://jls-konsultan.com/peraturan-pemerintah-nomor-18-tahun-2021-tentang-hak-pengelolaan-hak-atas-tanah-satuan-rumah-susun-dan-pendaftaran-tanah/>, diakses pada tanggal 1 Juli 2021, pada pukul 20.00. Wib.

- a. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
- b. Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
- c. Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian

Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, yaitu pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah atau pihak lain apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.⁸⁰

Untuk penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan Hak Pengelolaan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan dan kepentingan ekonomi. Penentuan tarif Hak Pengelolaan dengan pihak lain tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.

Sertifikat Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan juga tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan

⁸⁰ *Ibid*

hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hak Pengelolaan yang dilepaskan merupakan Tanah barang milik negara/barang milik daerah. Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Hapusnya Hak Pengelolaan dikarenakan dibatalkan haknya oleh Menteri, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya, dilepaskan untuk kepentingan umum, dicabut berdasarkan Undang-Undang, diberikan hak milik, ditetapkan sebagai tanah telantar atau tanah musnah. Dengan dihapusnya Hak Pengelolaan mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah negara atau sesuai dengan amar putusan pengadilan. Hapusnya Hak Pengelolaan diatas Tanah Ulayat juga mengakibatkan kembalinya tanah tersebut ke dalam penguasaan masyarakat hukum adat.

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah.

Penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh :

- a. Batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang.

- b. Batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.

Tanah yang secara struktur fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah merupakan ruang atas tanah atau ruang bawah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ruang bawah tanah terdiri dari ruang bawah tanah dangkal dan ruang bawah tanah dalam. Dalam hal pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan batu bara, Hak Atas Tanah pada Ruang Bawah Tanah tidak dapat diberikan.

Ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai setelah ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dimanfaatkan. Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah yang diberikan diatas Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.⁸¹

Terhapusnya Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah apabila :

Dibatalkan oleh Menteri karena :

- a. Cacat administrasi
- b. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- c. Bangunan/satuan ruangnya atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi.

⁸¹ *Ibid*

- d. Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum
- f. Dicabut berdasarkan Undang-Undang

Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah

tanah terhapus apabila :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan hak nya;
- b. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
- c. Tidak memenuhi kewajiban atau melanggar larangan
- d. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah
- e. Cacat administrasi
- f. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- g. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain
- h. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- i. Dicabut berdasarkan Undang-Undang
- j. Bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi
- k. Berakhirnya perjanjian pemberian hak tau pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan

1. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak

Dan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸²

Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Penerapan pendaftaran tanah elektronik dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan system elektronik yang dibangun oleh kementerian. Hasil pendaftaran tanah elektronik itu berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang mana hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah.

Seluruh data dalam rangka pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Seluruh data disimpan secara elektronik dipangkalan data Kementerian. Dan untuk keperluan pembuktian dipengadilan atau informasi pertanahan lainnya dapat diberikan akses melalui system elektronik.

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dilakukan secara elektronik. Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dan wajib diikuti oleh pemilik

⁸² *Ibid*

tanah, jika pemilik tanah tidak mengikuti pendaftaran tanah secara sistematis maka wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadic. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis adalah 14 hari, dan pendaftaran tanah secara sporadic pengumumannya selama 30 hari. Pengumuman dapat dilihat melalui website yang disediakan oleh pihak Kementerian. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan secara elektronik paling lama 7 hari setelah dokumen yang diperlukan dinyatakan memenuhi syarat.

Dalam penertiban administrasi pendaftaran tanah, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan. Pencatatan dilakukan pada daftar umum atau sertifikat Hak Atas Tanah. Jika tanah sedang dalam objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan untuk suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan. Catatan akan terhapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan apabila pihak yang mengajukan pencatatan mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir. Apabila hakim yang memeriksa perkara memerintahkan *status quo* atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan. Dan perintah *status quo* akan terhapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari.

Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pendaftaran Tanah bekas hak barat mendasar pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 orang saksi yang bertanggung jawab secara perdata dan pidana dengan menerangkan bahwa;

- a. Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan dan bukan milik orang lain yang statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat.
- b. Tanah tersebut secara fisik dikuasai.
- c. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah
- d. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan pihak lainnya.

Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan juga wajib mendaftarkan tanahnya dalam waktu paling lama 5 tahun sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku, jika jangka waktu dinyatakan berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah. Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau hak pakai yang telah diberikan sebelum berlakunya peraturan ini tetap sah dan berlaku. Permohonan hak guna usaha, hak

guna bangunan atau hak pakai yang telah diterima lengkap dan belum diterbitkan surat keputusan pemberian haknya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, diselesaikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah ini.⁸³



⁸³ *Ibid*

BAB III

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH ADAT PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SAMOSIR

3.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat

A. Status Hukum Pemilikan Hak atas Tanah Adat

Dalam UUPA peranan hukum adat secara implisit, hak ulayat adalah hak yang paling tinggi di masyarakat hukum adat. Dalam pengertian diatas maka hak milik atas tanah perseorang bukan hak yang paling tinggi yang dimiliki oleh seseorang dalam konteks hukum adat. Masih ada hak lain yang lebih tinggi yaitu hak ulayat sebagai hak yang diakui masyarakat hukum adat tersebut. Dalam UUPA pasal 3 dikatakan pelaksanaan hak ulayat dan hak yang serupa itu didalam masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan bangsa.⁸⁴

Dasar pemberlakuan Hukum Adat, hukum adat dijadikan dasar pembentukan hukum Agraria nasional karena dianut oleh sebagian besar masyarakat Indonesia sehingga hukum adat tentang tanah mempunyai kedudukan yang istimewa dalam pembentukan hukum Agraria Nasional. Hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum Nasional mempunyai dua kedudukan yaitu:

a. Hukum Adat Sebagai dasar Utama

Penunjukan Hukum Adat sebagai dasar yang utama dalam pembentukan hukum Agraria Nasional dapat disimpulkan dalam konsideran UUPA di bawah perkataan “berpendapat” huruf a yaitu bahwa berhubungan dengan apa yang

⁸⁴ http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/640/5/131803025_file%205.pdf

disebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya Hukum Agraria nasional yang berdasarkan Atas Hukum Adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandarkan Agama

b. Hukum adat sebagai hukum pelengkap

Pembentukan hukum agraria Nasional menuju kepada tersedianya perangkat hukum yang tertulis. Yang mewujudkan kesatuan hukum, memberikan jaminan kepastian hukum, dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang harus harus membutuhkan suatu proses yang memakan waktu. Selama proses tersebut belum selesai, hukum tertulis yang sudah ada tetapi belum lengkap, maka memerlukan pelengkap agar tidak terjadi kekosongan hukum.

Bila disimak Pasal 3 UUPA keberadaan hukum adat itu diakui keberadaannya sebagai hak milik atas tanah dengan aturan aturan tertentu untuk masyarakat hukum adat, tetapi hal ini dimaksudkan bukan demi hukum adat tersebut tetapi karena hukum adat itu masih hidup dan diakui sebagai sebuah hukum yang hidup (*Living law*) dalam masyarakat.⁸⁵

Siapa siapa saja yang berhak atas tanah adat tersebut; dalam sebuah perkumpulan adat harus dapat ditentukan kelompok mana saja yang berhak mempunyai hak atas tanah adat. Ini sudah merupakan kesepakatan bersama dan biasanya itu ditentukan pada waktu pertama kali membuka daerah tersebut. Untuk istilah hak ulayat ini di beberapa daerah berbeda beda penamaannya seperti di

⁸⁵ *Ibid*

ambon patuanan, dikalimantan penyembeto, di Jawa wewenkok, di Bali prabuian, di Minangkabau ulayat sementara di Tapanuli disebut Golat.

Untuk membuktikan hal tersebut diatas sangatlah sulit dilakukan dengan kasat mata, karena sifat hukum adat tersebut yang tidak tertulis. Pembuktian yang dapat kita lihat adalah dalam hal praktek sehari hari dalam masyarakat tersebut. Hukumnya saja tidak tertulis, lembaganya tidak tampak dengan nyata. Membuktikan hal ini, dapat kita lihat dalam hal tata cara atau pemberian tanah kepada masyarakat yang masih tergolong kepemilikan kolektif atau tanah ulayat dalam praktek hidup sehari hari. Salah satu contoh dalam masyarakat Batak Toba yang masing mengenal istilah huta dan golat.⁸⁶

Bagi masyarakat Batak Toba, Kampung adalah milik bersama masyarakat yang berdiam disana dengan sistem kepemilikan kolektif. Untuk mengatur dan tata cara peruntukan selalu di musyawarahkan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam masyarakat adat tersebut. Biasanya orang yang paling berperan dalam menyelenggarakan peruntukan adalah kerabat pembuka tanah atau pembuka kampung. Dalam masyarakat batak toba dikenal dengan Raja huta yaitu kerabat pembuka tanah atau kampung dengan garis keturunan Patrilineal, dan berlangsung secara turun temurun dari anak yang paling besar yang berdomisili di kampung atau huta tersebut.

Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 secara tegas mengatakan tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar. Bila masyarakat hukum adat menelantarkan tanah dan tidak

⁸⁶ *Ibid*

dipergunakan sesuai dengan fungsi peruntukannya maka pemerintah dapat mencabut hak penguasaannya apakah hal ini berlaku juga untuk tanah Adat.

Permasalahan ini akan membawa malapetaka bagi masyarakat hukum adat, karena kelompok atau masyarakat yang akan mengelola dan mampu membeli dengan harga yang sangat tinggi untuk diusahai atau dipergunakan membuka peluang untuk memiliki tanah tersebut bahkan dapat dialihkan ke pihak perusahaan swasta untuk dikelola. Kecamatan Ajibata dengan latar belakang kehidupan masyarakatnya sangat kental adat istiadat masih ada kita jumpai tanah golat yang tidak dimanfaatkan bahkan ditelantarkan.

Dalam suatu perbuatan hukum pemindahan atau pengalihan hak terhadap tanah hak ulayat seyogyanya harus mendasarkan pada peraturan yang lebih tinggi, agar adanya harmonisasi pelaksanaan hukum di dalam masyarakat adat maupun masyarakat pada umumnya sehingga tidak saling bertentangan paling tidak masyarakat hukum adat tidak dirugikan. Dalam masyarakat hukum adat kebersamaan sangat ditonjokan. Bila ada permasalahan yang terjadi secepatnya diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat tanpa ada pihak yang merasa dirugikan atau diuntungkan. Bila keadaan ini dapat terus dipertahankan akan membawa manfaat yang sangat luar biasa bagi perkembangan masyarakat adat setempat.

Permasalahannya adalah setiap saat kehidupan berubah, pemikiran berubah, kebutuhan dan gaya hidup masyarakat semakin kompleks. Dari pengamatan sosiologi hukum, dunia hukum bukanlah aktifitas yang netral, melainkan memiliki stuktur sosial sendiri, sehingga berbeda dari waktu ke waktu, dari sistem ke sistem

dan dari satu tempat ke tempat lain. Konsep hukum yang demikian adalah sebagai suatu yang harus dihadapi oleh setiap masyarakat hukum adat.

Masyarakat hukum adat di Indonesia contohnya, anak-anaknya telah merantau ke tempat lain, sekolah ke tempat lain, belajar dengan konsep globalisasi di tempat lain. Pengaruh ini sangat luar biasa, nantinya masyarakat hukum adat itu yang sudah merantau akan membandingkan budaya yang dimiliki dengan budaya yang di jumpai ditempat lain.

Perubahan perubahan sosial dan perubahan hukum atau sebaliknya tidak selalu berlangsung bersama sama tetapi lambat laun perubahan sosial akan berpengaruh dengan hukum yang berlaku dalam masyarakat hukum adat itu. Artinya pada keadaan tertentu, perkembangan hukum mungkin tertinggal dari perkembangan unsur unsur lainnya dari masyarakat atau kebudayaan atau sebaliknya. Apabila terjadi hal yang demikian maka terjadilah social lag yaitu suatu keadaan dimana terjadi ketidak seimbangan dalam perkembangan lembaga lembaga kemasyarakatan yang mengakibatkan kepincangan-kepincangan.

Operasional tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat dengan didasarkan pada dua konsep yang berbeda yaitu tentang ramalan-ramalan mengenai akibat (*prediction of consequences*) yang dikemukakan oleh Lunberg dan Leansing tahun 1973 dan konsep Hans Kelsen tentang aspek-aspek rangkap dari suatu peraturan hukum. Berdasarkan konsep Lanberg dan Leansing, serta konsep Hans Kelsen tersebut Robert B. Seidman dan Wiliam J. Chambliss menyusun suatu teori bekerjanya Hukum di dalam masyarakat. Keberhasilan pelaksanaan suatu peraturan perundang-undangan sangat tergantung banyak

faktor. Secara garis besar bekerjanya hukum dalam masyarakat ditentukan oleh beberapa faktor utama. Faktor-faktor tersebut dapat :

1. Bersifat yuridis normatif (menyangkut pembuatan peraturan perundang-undangan);
2. Penegakannya (para pihak dan peranan pemerintah);
3. Serta faktor yang bersifat yuridis sosiologis (menyangkut pertimbangan ekonomis serta kultur hukum pelaku bisnis);
4. Konsistensi dan harmonisasi antara politik hukum dalam konstitusi dengan produk hukum dibawahnya.⁸⁷

B. Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu :

1. Terjadi karena hukum adat;
 2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan;
 3. Terjadi karena ketentuan Undang-Undang.
1. Terjadinya karena hukum adat.

Dasar ketentuan tersebut bersumber pada, Pasal 56 yang menentukan bahwa; Selama Undang-Undang mengenai Hak Milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 Ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud

⁸⁷ *Ibid*

dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.⁸⁸

Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat biasanya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Cara-cara tersebut kemudian akan di atur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum, sebab pembukaan hutan yang tidak teratur dan membabituta tentu pada gilirannya akan menyebabkan akibat yang sangat merugikan.

Pemerintah tidak menentukan dalam bentuk Undang-Undang melainkan baru memberikan pedoman untuk dapat menentukan bahwa suatu hukum adat tersebut masih ada dan berlaku di daerah setempat yaitu berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yaitu bahwa penentuan masih adanya hak ulayat dan pengaturan lebih lanjut pelaksanaannya ditentukan lebih lanjut didalam Peraturan Daerah (Perda), Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, yang bersangkutan untuk melakukan penelitian dan penentuan oleh Pemerintah Daerah dengan mengikut sertakan para pakar hukum adat, masyarakat hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, lembaga Swadaya masyarakat dan Instansi yang mengelola sumber daya alam (Pasal 6 dan Pasal 5 ayat (1)).⁸⁹

⁸⁸ Juosfiel Sadpri Pansariang, *Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Lex Privatum, Vol.Ii/No. 3/Ags-Okt/2014, Diakses Melalui, <https://media.neliti.com/media/publications/154267-id-none.pdf>, diakses pada tanggal 10 Juli 2021, pada pukul 19.30. Wib.

⁸⁹ *Ibid*

2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah. Pemberian hak atas tanah menurut penetapan pemerintah ini diberikan dari tanah yang semula berstatus tanah negara, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Peraturan ini mencabut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah.

3. Terjadi karena ketentuan Undang-Undang.

Pasal 1 ketentuan konversi, yang menyatakan; Hak *Eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 12. Untuk memperoleh hak-hak milik atas tanah tersebut dilaksanakan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah dan pemegang hak, untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia di atur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal ini meliputi;

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹⁰

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), di mana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998), yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia antara lain sebagai berikut :

1. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.
2. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
3. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.
4. Peraturan perundang-undangan sebagai pelaksana dari peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
5. Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka kegiatan Program kerja dari Pemerintah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan

⁹⁰ *Ibid*

pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁹¹

Apabila pemilik tanah akan melakukan pendaftaran tanah maka si pemohon atau pemilik yang bersangkutan terlebih dahulu mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah tersebut, agar pendaftaran tanahnya dapat berjalan lancar, jadi prosedur pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah adat di Kecamatan Pangururan adalah sebagai berikut:⁹²

Langkah 1 : menyiapkan dokumen persyaratan

Menyiapkan paket dokumen berikut yang akan menyertai surat permohonan sebagai berikut:

- a. Pemilik tanah mengajukan permohonan penegasan hak atas tanahnya ke kantor badan pertanahan nasional kabupaten samosir dengan melampirkan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy KTP.

⁹¹ *Ibid*

⁹² Agusman Rodeka Siregar, *Problematika Pendaftaran Tanah Adat Menjadi Hak Milik Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan 2017, <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/17335/147011091.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 19 Juli 2021, diakses pada pukul 20.30. Wib.

2. Surat penyerahan/pengelepasan hak atas sebidang tanah, surat pernyataan penguasaan fisik biang tanah, surat pernyataan patok, surat pernyataan kepemilikan tanah marga, surat ini menyatakan tentang kepemilikan dari tanah marga, menerangkan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sebagai jaminan hutang, dimana surat pernyataan kepemilikan ini harus ditandatangani oleh:

- a. Permohonan hak;
- b. Saksi umum (tokoh adat berserta pemilik-pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang didaftarkan);
- c. Kepala Dusun;
- d. Kepala Desa yang bersangkutan.

Langkah 2 : membuat dan menyampaikan surat permohonan

- a. Membuat surat permohonan hak milik atas tanah adat tersebut yang ditujukan kepada kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota melampirkan dokumen persyaratan dokumen
1.
- b. Sampaikan surat permohonan yang sudah lengkap tersebut kepada kantor pertanahan melalui sub bagian tata usaha dana meminta tanda bukti terima surat dan berkas permohonan.

Langkah 3: membayar biaya permohonan;

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

Langkah 4 : Pengukuran dan pemeriksaan tanah pemohon;

Langkah 5 : Pengumuman Membuat pengumuman melalui berita harian umum dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) hari.

Langkah 6 : Penerbitan surat keputusan (Kantah, Kanwil, atau BPN RI);

Langkah 7 : Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.

Dalam pendaftaran tanah tersebut ada 3 hal kegiatan yang harus dipenuhi untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah yaitu dengan cara :

1. Mengumpulkan data fisik

Adalah data tentang tanah yang meliputi letak tanah, batas-batasnya, luas ada tidaknya bangunan di atasnya. Pertama kali yang harus dilakukan adalah menentukan lokasi tanahnya terlebih dahulu. Setelah diketahui letak tanahnya maka dilakukan penetapan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh pemilik tanah. Penetapan batas-batas tanah ini dilakukan bersama-sama antara pemilik tanah dengan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah tersebut. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya sengketa batasa dalam pembuatan sertipikat. Langkah selanjutnya yang harus dilakukan setelah diketahui batas-batasnya adalah melakukan pengukuran untuk mengetahui luas tanahnya. Hasil dari pengumpulan dari data fisik tersebut dituangkan dalam suatuskema/denah isian yang disebut surat ukur. Surat ukur tersebut dibuat rangkap 2 (dua).⁹³

2. Mengumpulkan data yuridis

Data yuridis meliputi :

- a. Status hak atas tanahnya.
- b. Pemilik tanahnya.

⁹³ *Ibid*

c. Ada atau tidak beban diatas tanah tersebut.

Dilakukan penelitian terhadap data tersebut. Hasil data tersebut setelah diteliti dan dinyatakan lengkap dibuatlah daftar isian yang disebut buku tanah.

3. Penerbitan/pembuatan sertipikat hak atas tanah

Setelah data fisik dan data yuridis lengkap, hasil dari data yuridis yang berupa buku tanah dibuatlah salinan yang disebut salinan buku tanah dilampiri surat ukur dijilid menjadi satu kemudian diberi sampul yang bergambar garuda. Inilah yang disebut sertipikat hak atas tanah. Sedangkan untuk buku tanah dan surat ukur disimpan di kantor pertanahan sebagai arsip dari tanah yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Setelah itu sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten samosir terhadap tanah adat mendasarkan pada surat pelepasan adat berupa silsilah marga sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah. Pelepasan adat sebagai syarat mendapatkan penegasan hak/pengakuan hak dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Yang hendak mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu membuat suatu permohonan kepada tunggani huta dengan menyerahkan sejumlah uang atau beras sebagai dasar bahwa hak tanah marga tersebut sudah dilepaskan dan

diperbolehkan untuk didaftarkan atau dibuatkan sertifikatnya. Bentuk penyerahan lumbung padi (beras) sebagai penggantiuang tersebut dibuat dalam upacara adat seperti makan bersama sebagai bukti bahwa pemilik tanah adat yang diwakili oleh kepala kampung yang sudah menyerahkan haknya atas tanah marga tersebut.

Pada saat melakukan proses pelepasan hak adat tersebut dilakukan secara adat di hadapan tokoh adat, kepala kampung dan kepala desanya sebagai saksi. Setelah proses tersebut selesai, apabila pihak yang telah menerima hak atas tanah itu. Untuk mendaftarkan tanahnya, cukup membawa surat pelepasan tanah itu sebagai alas bukti haknya disertai dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, surat pernyataan patok, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, kartu tanda penduduk, kartu keluarga danlainnya ke badan pertanahan nasional (bpn) kabupaten samosir tanpa perludanya akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT (pejabat pembuat akta tanah), sangat sedikit yang membuat akta jual-beli dengan bantuan PPAT (pejabat pembuat akta tanah) karena hanya dengan alas hak surat pelepasan hak saja dibawa ke bpn, pihak bpn akan mengurus dan mengeluarkan sertipikat tanahnya.

Selain hal tersebut, berdasarkan hasil penelitian dilapangan sebagian besar batas-batas tanah adat di kecamatan pangururan saat ini tidak begitu jelas karena sudah terjadi pembagian kepada keturunannya secara terus-menerus, luas tanah tersebut pun sudah semakin sempit. Peranan raja huta atau toko hadat dalam hal ini juga sangat penting untuk menyaksikan dan menentukan batas-batas bersama-

sama dengan pihak dari badan pertanahan kabupaten samosir terhadap tanah yang hendak didaftarkan pemohon.⁹⁴

Secara definitif, menurut Firmansyah Arifin alat-alat kelengkapan negara adalah institusi-institusi yang dibentuk guna melaksanakan fungsi-fungsi negara. Lembaga negara terkadang disebut dengan istilah lembaga pemerintahan, lembaga negara saja atau pemerintahan non-departemen. Ada yang dibentuk berdasarkan atau karena diberi kekuasaan oleh Undang-Undang Dasar, ada pula yang dibentuk dan mendapatkan kekuasaannya dari Undang-Undang, dan bahkan ada pula yang hanya dibentuk berdasarkan keputusan Presiden. Hirarki atau ranking kedudukannya tentu saja tergantung pada derajat pengaturannya menurut perundang-undangan yang berlaku.

BPN merupakan lembaga yang berada dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.⁹⁵

Kebijakan pertanahan nasional yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang penguasaannya ditugaskan kepada negara untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak menguasai oleh negara yang pada intinya dirumuskan dalam Pasal 22

⁹⁴ *Ibid*

⁹⁵ Alfi Yola Hidayatullah Ritonga, *Peranan Kantor Pertanahan Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi : Kantor Pertanahan Kota Medan)*, <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/14014/150200042.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 15 Maret 2021, pada pukul 17.30. Wib.

UUPA memberikan kewenangan untuk mengatur dan menetapkan berbagai segi penguasaan tanah yang sejak semula menurut sifatnya selalu dianggap sebagai tugas pemerintah pusat.

Pengaturan dan penetapan tersebut yang meliputi perencanaan peruntukan tanah, penguasaan dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah serta pendaftaran tanah, pelaksanaan ketentuan hukumnya pada dasarnya selalu dilakukan oleh pemerintah pusat sendiri. Kalaupun ada pelimpahan kewenangan dalam pelaksanaannya, pelimpahan tersebut dilakukan dalam rangka dekonsentrasi kepada pejabat-pejabat pemerintah pusat yang ada di daerah ataupun kepada pemerintah daerah dalam rangka *medebewind*, bukan otonomi daerah. Dengan demikian, daerah akan dan memang harus memerhatikan kepentingan dan aspirasi masyarakatnya yang beragam, tetapi akan tetap terjamin keserasian yang bersifat nasional.

Untuk itu diperlukan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara jelas mengatur kewenangan-kewenangan apa yang ada di pemerintah pusat dan kewenangan-kewenangan apa yang di delegasikan kepada pemerintah daerah. Dari materi muatan yang terdapat dalam UUD 1945, TAP MPR Nomor IX/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, kewenangan dari pusat meliputi hukum, kebijakan, pedoman

mengenai pemberian hak-hak atas tanah, pendaftaran, *landreform*, dalam bentuk Undang-Undang, peraturan pemerintah maupun keputusan presiden.

Sementara itu, kewenangan pemerintah daerah cukup pada pelayanan masyarakat dan pelaksanaan kebijakan yang dapat dituangkan dalam bentuk peraturan daerah maupun keputusan kepala daerah. Eksistensi Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas dan kewajiban di bidang pertanahan dipertegas dalam Perpres Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan tugas BPN yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹⁶

Peranan merupakan suatu penilaian sejauh mana fungsi seseorang (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir) atau bagian dalam menunjang usaha pencapaian tujuan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir dalam upaya meningkatkan pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya. Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan sebagai garda terdepan dari Badan Pertanahan Nasional, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan secara langsung kepada masyarakat khususnya mengenai pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah agar dengan mudah membuktikannya. Hal tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUPA khususnya Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁹⁶ *Ibid*

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir mengemban tiga tugas pokok, yaitu :

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah;
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.⁹⁷

Kedudukan, Tugas dan Fungsi :

Pasal 1 : (1) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

(2) Kantor Wilayah dipimpin oleh seorang Kepala.

Pasal 2 : Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi yang bersangkutan.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Coki Pangaribuan Selaku Kasi Hubungan Hukum Pertanahan Kabupaten Samosir Pada tanggal 28 Maret 2021.

Pasal 3 : Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2,

Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- a. Pengekoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, dan anggaran Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di wilayahnya;
- b. Pengekoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan, penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat, penataan pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara;
- c. Pengekoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan;⁹⁸
- d. Pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan
- e. Pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan pengekoordinasian tugas dan pembinaan administrasi pada Kantor Pertanahan.

3.2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kabupaten Samosir

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Penyelenggara pendaftaran tanah adalah BPN. Pendaftaran tanah dilakukan di

⁹⁸ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesianomor 38tahun 2016tentangorganisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, diakses melalui file:///C:/Users/ACER/AppData/Local/Temp/Permen%20No%2038%20Tahun%202016_OTK%20Kanwil%20Kantah.pdf, diakses pada tanggal 21 Maret 2021, pada pukul 15.30. Wib.

kantor pertanahan yang berada di kabupaten/kotamadya. Dalam melaksanakan tugasnya BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat umum yang akan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah PPAT (Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah).⁹⁹

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan untuk tanah-tanah yang belum didaftarkan (belum pernah disertifikatkan) sesuai dengan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ada dua acara untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, yaitu:

1. Melalui pendaftaran tanah sporadis

Pendaftaran tanah dilakukan untuk pertama kali terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah pada suatu desa/kelurahan. Inisiatif pendaftaran tanah atau sertifikasi berasal dari pemilik tanah sebagai pemohon sertifikat yang bisa dilakukan secara perseorangan atau bersama-sama. Pemohon dapat melakukan penyertifikatan tanah sendiri atau melalui orang yang diberikan kuasa (PPAT) sebagai pemohon.

2. Melalui pendaftaran tanah sistematis

Pendaftaran tanah dilakukan pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar pada suatu

⁹⁹ Muhammad Yasin (YLBHI), *Op., Cit.* hlm. 134-135.

desa/kelurahan. Inisiatif pendaftaran tanah atau sertifikasi berasal dari pemerintah yang mencakup satu atau sebagian wilayah desa/kelurahan. Menteri Agraria/Kepala BPN membentuk Panitia adjudikasi yang terdiri atas staf Badan Pertanahan Nasional dan aparat desa/kelurahan untuk melakukan menyertifikatan tanah-tanah penduduk yang belum bersertifikat.¹⁰⁰

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggung jawab yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 ayat (20) PP Nomor 24 Tahun 1997). Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat diterbitkan agar pemegang hak atas tanah mencantumkan hal-hal sebagai berikut:

1. Jenis hak atas tanah;
2. Pemegang hak;
3. Keterangan fisik tentang tanah;
4. Beban di atas tanah;
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Pemohon sertifikat hak atas tanah dapat mengurus sertifikat dengan cara mengajukan permohonan kepada BPN setelah melengkapi surat-surat yang diperlukan. Selanjutnya BPN dapat menerbitkan sertifikasi atas pemohon setelah pemohon memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Alasan masyarakat mengurus sertifikat atas kemauan sendiri antara lain karena menyadari kegunaan sertifikat,

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 135.

memperkuat pembuktian hak atas tanah, agar membebani hak atas tanah, atau permintaan pihak lain, misalnya bank, jika terkait dengan permohonan kredit.

Adapun aturan penerbitan sertifikat adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah;
2. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, sebagai pemegang hak, atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
3. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama, beberapa orang, atau badan hukum, diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain. Dapat saja diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama dan besarnya bagian masing-masing dari hak tersebut.¹⁰¹

Tanah bekas hak milik adat adalah tanah yang dikuasai masyarakat dalam keadaan belum bersertifikat dan ditandai dengan surat girik. Bukti kepemilikan hak atas tanah bekas hak milik adat di desa adalah petuk pajak: girik, ketitir, dan pipil. Ketiga istilah tersebut populer digunakan di Jawa dari dulu sampai sekarang. Ada istilah “cap singa” yang ditemukan di Jawa Barat bahkan Kalimantan. Sedangkan untuk tanah bekas hak milik adat di kota besar adalah *verponding*

¹⁰¹ *Ibid*, hlm. 136.

Indonesia. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukti kepemilikan lain untuk tanah-tanah adat adalah surat pernyataan pemilik/penggarap tanah dan surat pemberian hak oleh pejabat yang berwenang. Untuk luar pulau Jawa, kedua bukti kepemilikan tersebut dipakai untuk mendapatkan surat tanah atau Surat Keterangan Tanah.

Meskipun demikian, surat-surat tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang disebut tanda bukti pembayaran pajak. Untuk tanah-tanah seperti itu masih dapat dilakukan jual-beli di hadapan PPAT atau permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali ke kantor pertanahan kabupaten/kotamadya. Selain untuk jual-beli tanah dan pendaftaran tanah, tanah-tanah dengan bukti kepemilikan tersebut dibutuhkan juga dalam konversi hak atas tanah, pengadaan tanah dan pemberian izin atas tanah atau izin membuka tanah.¹⁰²

Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan sertifikat, yakni:

1. Bukti pembayaran pajak: surat gitik, petuk pajak bumi, pipil atau ketitir;
2. Surat perolehan tanah (AJB, jika terjadi jual-beli tanah, keterangan waris, hibah);
3. Kuitansi jual-beli;
4. Surat keterangan riwayat tanah;
5. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa;
6. Identitas pemohon hak atas tanah (KTP, Kartu Keluarga, Akta Pendirian Badan Hukum);

¹⁰² *Ibid*

7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biasanya sepuluh tahun terakhir;
8. Bukti bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
9. Surat permohonan pengukuran tanah (formulir ini diperoleh di kantor pertanahan setempat);
10. Surat kuasa bermaterai jika pengurusan sertifikat dikuasakan kepada orang lain;
11. Surat pernyataan pemasangan tanda batas (formulir ini diperoleh di kantor pertanahan setempat).¹⁰³

Setelah surat-surat tersebut lengkap, BPN akan meneliti dokumen tersebut dan selanjutnya melakukan pengukuran atas tanah yang bersangkutan. Setelah itu, BPN akan mempublikasikan data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan setempat selama 60 hari sebelum menerbitkan sertifikat.

Tanah adat (tanah ulayat) adalah tanah yang berada dalam penguasaan masyarakat hukum adat. Seiring dengan perkembangan zaman dan pembangunan yang memerlukan tanah, pemerintah dan pengusaha mulai mengincar tanah ulayat untuk membangun berbagai macam proyek infrastruktur dan industry pertanian ekstraktif.

Prosedur untuk memperoleh tanah ulayat tidak seperti prosedur mendapatkan tanah hak seperti hak milik, HGB, dan HGU. Jika ada pihak yang ingin memperoleh tanah ulayat, ia harus mengadakan musyawarah terlebih dahulu

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 137.

dengan ketua atau perwakilan dari masyarakat hukum adat untuk mencapai kesepakatan mengenai pelepasan hak.

Prosedur mengajukan permohonan hak atas tanah tergantung dari hak yang akan diletakkan di atasnya. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak ada ketentuan yang memerintahkan pendaftaran hak ulayat. Hak ulayat tidak dimasukkan ke dalam golongan objek pendaftaran tanah. Meski demikian, Pasal 5 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 menyebutkan mengenai keberadaan tanah ulayat masyarakat hokum adat yang masih ada, dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah yang membubuhkan suatu tanda kartografi. Apabila memungkinkan, menggambarkan batas-batasnya serta mencantumkan dalam daftar tanah.¹⁰⁴

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Tanah Bekas Hak Milik Adat

Menurut Aswan Pangihutan Tarigan Selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan bahwa di kantor pertanahan Kabupaten Samosir mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah-tanah bekas hak milik adat tidak lepas dari hukum positif sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun tahapan prosedur yang harus dilalui dalam pendaftaran tanah pertama kali yang berlaku untuk tanah-tanah bekas hak milik adat di kantor pertanahan adalah sebagai berikut.

¹⁰⁴ *Ibid*, hlm. 138.

1. Pengumpulan Data Fisik

Untuk memperoleh data fisik atas bidang tanah yang didaftarkan maka langkah-langkah yang harus dilakukan adalah:

- a. Mendatangi lokasi tanahnya;
- b. Menetapkan batas-batas tanah berdasarkan persetujuan dari para pemegang hak yang berbarasan bidang tanahnya (*Contradiction Delimitation*);
- c. Menyelesaikan perselisihan jika ada dan jika perselisihan yang ada tidak terselesaikan akan dibuat batas-batas tanah berdasarkan penetapan batas sementara;¹⁰⁵
- d. Membuat tanda-tanda batas;
- e. Melakukan pengukuran;
- f. Pembuatan peta bidang tanah yang didaftar dan surat ukur.

2. Pengumpulan Data Yuridis

Data yuridis diperoleh dari pembuktian hak atas tanah dengan mengumpulkan dan meneliti kebenaran alat-alat bukti yang diajukan dan menuangkan hasil penelitian tersebut ke dalam daftar isian berupa Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.

3. Pengumuman

Pengumuman atas Daftar Isian yang berisi data fisik dan data yuridis beserta peta bidang tanah yang akan didaftar di Kantor Pertanahan setempat dan Kantor Kepala Desa/Lurah setempat selama 30 hari (jika dilakukan pendaftaran tanah

¹⁰⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Aswan Pangihutan Tarigan Selaku Kepala Seksi Survey dan Pemetaan Kabupaten Samosir Pada tanggal 28 Maret 2021.

yang bersifat sistematis) atau 60 hari (jika pendaftaran dilakukan secara sporadik). Pengumuman ini dimaksudkan dapat memberikan kesempatan bagi pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

4. Penyelesaian Keberatan

Apabila muncul keberatan dari pihak lain maka keberatan tersebut akan diupayakan penyelesaiannya secara musyawarah mufakat yang akan dituangkan ke dalam Berita Acara Penyelesaian. Namun jika penyelesaian tidak tercapai pada tahap ini maka Kepala Kantor Pertanahan akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan itu agar melanjutkan proses itu ke pengadilan dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.

5. Pengesahan data fisik dan data yuridis

Pengesahan terhadap data fisik dan data yuridis dilakukan dengan membuat Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

6. Penegasan Konversi Hak atas Tanah

Penegasan konversi dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menambahkan catatan di dalam Risalah Hasil Penelitian dan Penetapan Batas tentang penegasan konversi hak atas tanah tersebut menjadi Hak Milik dengan mencantumkan nama pemohon sebagai pemegang hak.

7. Pembukuan Hak

Pembukuan Hak dilakukan dengan membuat buku tanah (mencatat dalam buku tanah) Hak Milik atas nama pemohon dengan nomor sendiri dan mencatatkan hak itu pada surat ukur dan daftar umum lainnya.

8. Penerbitan Sertipikat atas nama pemohon

Sertipikat akan diterbitkan jika di dalam buku tanah tidak ada catatan mengenai kekuranglengkapan data, ada sengketa yang terjadi atas tanah tersebut.¹⁰⁶

Setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi tanda bukti kepemilikannya, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis.

Alat bukti kepemilikan tanah memang bermacam-macam, yaitu :

1. Sertifikat

Sertifikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik. Lain lagi arti sertifikat hak tanggungan yang artinya adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN/Kementrian Agraria Dan Tata Ruang sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan terhadap kepemilikan tanah.

2. Akta Tanah

Akta tanah, akta ini jenisnya cukup banyak, seperti akta jual beli, waris, hibah, dan sebagainya, yang masing-masing mempunyai fungsi peralihan hak atas tanah yang berbeda. Akta itu sendiri ada yang dinamakan akta otentik dan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti

¹⁰⁶ *Ibid*

PPAT, Notaris, sedangkan akta non otentik adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang disaksikan oleh pejabat yang bukan yang berwenang, seperti perjanjian jual beli yang ditandatangani para pihak dan dikuatkan oleh saksi-saksi ketua lingkungan seperti RT/RW/Lurah/Kepala Desa. Dari kedua akta yang dinamakan otentik dan non otentik, sudah pasti yang lebih kuat adalah akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sedangkan akta non otentik sifatnya sebagai pelengkap alat bukti.¹⁰⁷

3. Girik, Pethok, Kekitir, dan sejenisnya

Girik aslinya bukan merupakan alat bukti sebagaimana sertifikat tanah, melainkan hanya sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Isi dalam girik meliputi meliputi nomor, luas tanah, dan hak kepemilikan atas tanah.

Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN. Alat bukti kepemilikan tanah dengan surat girik tidak kuat. Agar girik mempunyai kekuatan hukum harus ditunjang dengan bukti yang lain seperti Akta Jual Beli (AJB), surat waris, wakaf, dan lainnya.

4. Letter C

Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah seseorang yang dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Sebenarnya asal mula letter C ini merupakan bukti penarikan pajak pada zaman Belanda, namun pada masa kini dianggap sebagai salah satu bukti kepemilikan tanah. Memang pada

¹⁰⁷ Mudakir Iskandar, *Op., Cit.* hlm. 51-52.

letter C disebutkan data tanah tetapi tidak lengkap, dan disebutkan pula sejarah peralihan hak terhadap tanah, seperti kepada siapa dan kapan pernah terjadi peralihan hak, dan data peralihan haknya.¹⁰⁸

5. Kuitansi

Kuitansi (tanda terima) merupakan surat yang dibuat dan disepakati para pihak yang menandatangani dengan dibubuhi materai secukupnya. Untuk kuitansi yang tidak dibubuhi materai, secara yuridis dinyatakan tidak sah, artinya tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan kuitansi dari aspek yuridis bisa dianggap sah apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani, sehingga dalam pembuktian secara umum kuitansinya diakui kebenarannya, sebagaimana persyaratan sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara harus adanya kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu dan halal. Dilihat dari syarat sahnya persyaratan tersebut kemungkinan kuitansi untuk peralihan hak atas tanah termasuk jual beli? Jenis kuitansi untuk pembuktian dalam peralihan hak atas tanah, apabila ia berdiri sendiri, maka tidak dianggap sebagai alat bukti, tetapi apabila kuitansi dibarengi dengan alat bukti yang lain seperti akta, girik, pethok, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) maka akan memperkuat tanda bukti peralihan hak yang dinamakan kuitansi

Untuk kekuatan hukum, yang dinamakan sertifikat merupakan alat bukti terkuat walau tidak mutlak. Arti tidak mutlak mempunyai kekuatan hukum terkuat di antara alat bukti yang lain terhadap kepemilikan tanah, selama tidak ada pihak lain yang menyangkal dengan pembuktian terbalik. Jika ada pihak lain yang

¹⁰⁸ *Ibid*

mengadakan pembuktian terbalik, maka sertifikat ini bisa timbul masalah, menjadi beberapa kemungkinan: sertifikatnya dianggap sudah benar secara yuridis dan administrasi atau sebaliknya dianggap tidak memenuhi kebenaran yuridis dan administrasi.

Untuk mencari kebenaran yang didasarkan yuridis dan administrasi, harus diadakan pengkajian oleh lembaga yang berwenang dan untuk menentukan sertifikat mana yang dianggap benar, harus dikaji dari beberapa aspek, di antaranya dari peralihan haknya baik dari prosedur maupun persyaratan administratif, seperti alat bukti lainnya yang melengkapi dalam pembuatan timbulnya sertifikat. Sedangkan kekuatan hukumnya terhadap alat bukti selain sertifikat, yang berupa akta, girik, kwitansi, tetap dikatakan sebagai alat bukti yang saling menguatkan antara yang satu dengan yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan sertifikat adalah surat tanda bukti untuk hak atas tanah dan merupakan alat bukti terkuat serta bisa berdiri sendiri, artinya setelah adanya sertifikat, tidak harus ditunjang keberadaannya dengan alat bukti lain termasuk semua sertifikat seperti sertifikat hak milik, hak pengelolaan, wakaf, satuan rumah susun, dan hak atas tanah lainnya.¹⁰⁹

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm. 55.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, Meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pebukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penjayian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Pasal 12 ayat (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997, hal ini meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 ada 2 cara, yaitu:

1. Sistematis

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran ini pelaksanaannya didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini bisa dilihat pada PRONA

(Program Operasi Nasional Agraria) dan Pelaksanaan pendaftaran Tanahnya dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Pendaftaran tanah secara sistematis akan memuat daftar isian yang mencantumkan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran, yang diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari yang dilakukan di Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu terletak, hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan pada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat.¹¹⁰

2. Sporadik

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini pelaksanaannya dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individu atau massal serta dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran tanah secara sporadik diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dan pengumuman bisa dilakukan di Kantor Pertanahan atau Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu terletak dan juga bisa melalui media massa. Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individu dan massal yang

¹¹⁰ Dyara Radhite, *Op., Cit.* hlm. 108-109.

diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi data, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan uji kelayakan agar berjalan lancar.¹¹¹

Sebagai terobosan atau upaya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat meningkatnya jumlah bidang tanah yang terdaftar agar tercapai tertib administrasi pertanahan dan tertib hukum pertanahan menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui Sertifikasi Massal Swadaya (SMS). Pendaftaran Tanah melalui Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) pada dasarnya adalah sama dengan Pendaftaran Tanah Sporadik karena dilakukan atas inisiatif dari masyarakat sendiri selaku pemegang hak atas tanah.

Hal yang membedakannya adalah Pendaftaran Tanah melalui Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) dilaksanakan secara bersamaan atas inisiatif masyarakat sendiri selaku pemegang hak atas tanah dengan biaya sendiri dan prosesnya dilakukan seperti pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang meliputi

¹¹¹ *Ibid*

pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran Tanah untuk Tanah Bekas Hak Milik Adat

Tanah bekas hak milik adat adalah tanah yang dikuasai masyarakat dalam keadaan belum bersertifikat dan ditandai dengan surat girik. Untuk pendaftarannya kita mengajukan permohonan pendaftaran ke Kantor Pertanahan kabupaten atau kotamadya dengan membawa persyaratan berikut:

1. Bukti pembayaran pajak (girik, petuk pajak bumi, pipil atau kekitir).
2. Surat perolehan tanah (AJB, jika terjadi jual beli tanah, keterangan waris, hibah).
3. Kwitansi jual beli.
4. Surat keterangan riwayat tanah.
5. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
6. Identitas pemohon (KTP, KK, Akta Pendirian Badan Hukum).
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dan Surat Tanda Terima Setoran PBB (10 tahun terakhir).
8. Bukti pembayaran BPHTB.
9. Surat permohonan pengukuran tanah (di Kantor Pertanahan setempat).
10. Surat Kuasa bermaterai jika pengurusan sertifikat dikuasakan kepada orang lain.
11. Surat pernyataan pemasangan tanda batan (diperoleh di Kantor Pertanahan setempat).¹¹²

¹¹² *Ibid*, hlm. 114.

a. Pendaftaran Tanah Adat (Tanah Ulayat)

Tanah adat (tanah ulayat) adalah tanah yang berada dalam penguasaan suatu Masyarakat Hukum Adat (MHA). UUPA dan PP 24/1997 tidak memerintahkan pendaftaran hak Ulayat, juga tidak dimasukkan ke dalam golongan objek pendaftaran tanah. Berbeda dengan prosedur mendapatkan tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan lain-lain, untuk mendapatkan tanah Ulayat, pihak tersebut mengadakan musyawarah dahulu dengan wakil dari MHA untuk mencapai kesepakatan pelepasan hak. Jika tercapai kesepakatan, maka dibuatkan suatu akta atau surat pelepasan hak yang berisi:

- a. Pernyataan pelepasan hak.
- b. Pemberian ganti rugi.

Setelah pelepasan hak terjadi, maka status tanah adat tersebut berubah menjadi tanah negara, maka pihak yang membutuhkan harus melakukan prosedur permohonan hak terhadap tanah negara.

a. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah/pernah didaftarkan.

Perubahan data yuridis yang dimaksud yaitu:

Peralihan Hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, dan perubahan hukum pemindahan lainnya;

1. Peralihan Hak karena Warisan;
2. Peralihan Hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;

3. Pembebanan Hak Tanggungan;
4. Peralihan Hak Tanggungan;
5. Hapusnya hak atas Tanah, Hak Pengelolaan Lahan, Hak Milik Sarusun dan Hak Tanggungan;
6. Pembagian Hak Bersama;
7. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Ketua Pengadilan;
8. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
9. Perpanjangan Jangka waktu hak atas tanah;

Perubahan data fisik meliputi:

1. Pecah bidang tanah;
2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian bidang tanah;
3. Penggabungan dua atau lebih tanah.¹¹³

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Mempercepat Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui PTSL

PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

¹¹³ *Ibid*, hlm. 116.

Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.¹¹⁴

Percepatan pendaftaran tanah dengan metode PTSL merupakan pelaksanaan amanat Pasal 33 A (Ayat (3) UUD 1945 serta Pasal 2 dan 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Penerapan metode PTSL, merupakan jalan percepatan agar di Tahun 2025 seluruh bidang tanah di Indonesia terdaftar. Pelaksana dalam pengimplementasian PTSL diharapkan dapat memenuhi kualitas dalam artian semua azas, prinsip, maupun metodologi tidak ada yang terlewati. Selain itu PTSL merupakan percepatan dari metode *business as usual* yang selama ini sudah dilaksanakan.

Pendaftaran sertipikat hak atas tanah melalui kegiatan PTSL, dilaksanakan melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah didasarkan 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. Pemerintah dalam menyelenggarakan pendaftaran sertipikat hak atas tanah dilaksanakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi

¹¹⁴ Arif Tanri, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020).

serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, kegiatan PTSL menggunakan anggaran dari APBN. Rangkaian kegiatan pendaftaran sertipikat hak atas tanah oleh pemerintah (dilaksanakan oleh BPN), dalam penyelenggaraannya dibantu oleh pejabat lain. Pendaftaran secara sistematis juga memanfaatkan keuntungan dari skala besar dan akan lebih murah serta lebih cepat dari pendaftaran secara sporadik.¹¹⁵

¹¹⁵ *Ibid*

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas yang berjudul “**Peran BPN Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir**”, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Aturan hukum pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi hak milik atas tanah adat adalah sebagai berikut:
 - a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Adat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir: Apabila pemilik tanah akan melakukan pendaftaran tanah maka si pemohon atau pemilik yang bersangkutan terlebih dahulu mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah tersebut, agar pendaftaran tanahnya dapat berjalan lancar, jadi prosedur pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah adat di Kecamatan Pangururan adalah sebagai berikut: Langkah 1 : menyiapkan dokumen persyaratan, Langkah 2 : membuat dan menyampaikan surat permohonan, Langkah 3: membayar biaya permohonan;, Langkah 4 : Pengukuran dan pemeriksaan tanah

pemohon, Langkah 5 : Pengumuman Membuat pengumuman melalui berita harian umum dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) hari, Langkah 6: Penerbitan surat keputusan (Kantah, Kanwil, atau BPN RI), Langkah 7 : Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.

3. Kendala yang dihadapi oleh pegawai Atr-Bpn kabupaten samosir dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk hak atas tanah adat adalah sebagai berikut: Hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan-hambatan yang muncul dalam pendaftaran tanah menjadi status hak milik di Kecamatan Panguruan adalah:

1. Batas tanah adat yang tidak jelas;
2. Adanya Klaim dari Negara atau Pemerintah;
3. Kehilangan saksi atau pelaku sejarah.

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah;
2. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat;
3. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah;
4. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat;
5. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat;
6. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengatasi Kendala Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Untuk Hak Atas Tanah Adat adalah sebagai berikut: Prinsipnya secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga cara) yaitu :

1. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui musyawarah;
2. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Pengadilan;
3. Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Mediasi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas yang berjudul **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pensertipikatan Hak Milik Atas Tanah Adat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir”**, maka dapat ditarik saran sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam hal ini Pejabat berwenang yang berada di Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) hendaknya melakukan upaya-upaya penyuluhan hukum guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pendaftaran tanah perlu dilakukan lebih intensif oleh aparat terkait yang berwenang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kepada kantor pertanahan agar dapat memberikan sosialisasi hukum dibidang pertanahan kepada masyarakat, sehingga diperoleh pemahaman dan keterangan yang lebih jelas mengenai manfaat pendaftaran tanah terhadap tanah bekas hak adat di Kabupaten Samosir.
2. Masyarakat perlu melakukan peralihan hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah adat sesuai prosedur dan norma untuk mencegah timbulnya

sengketa tanah adat dikemudian hari. Untuk mencegah atau menyelesaikan kasus hak ulayat perlu realisasi dari perangkat pengatur yang sudah ada. Dan kepala adat harus berperan aktif untuk memperhatikan masyarakat yang masih mengolah tanah ulayat. Masyarakat yang menguasai Tanah Milik Adat hendaknya segera mendaftarkan tanahnya melalui proses pendaftaran tanah sesuai UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga memiliki kekuatan hukum mengenai kejelasan status hak atas tanah dan mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang telah dikuasainya.

3. Perlu melakukan kajian mendalam tentang adat pertanahan Suku Batak Toba. Hal ini bermanfaat agar nilai-nilai budaya yang terkandung dalam adat Suku Batak Toba tetap dipelihara dan dalam pelaksanaannya hukum adat pertanahan tidak bertentangan dengan hukum pertanahan nasional (Negara), sehingga status kepemilikan tanah dapat secara sah dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Sembiring Rosnidar, 2017, *Hukum Pertanahan Adat*, RajaGrafindo Persada: Depok.

Asmah, 2018, *Pengantar Hukum Indonesia Suatu Pemahaman Awal Mengenal Hukum*, UII Press: Yogyakarta.

Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer: Jakarta.

Muchsin, 2019, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, PT. Refika Aditama: Bandung.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group: Jakarta.

Lubis Yasim, 2017, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Anatami Darwis, 2017, *Sekilas Tentang Hukum Jaminan Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, CV. Budi Utama: Yogyakarta.

Simanjuntak P.N.H, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenada Media Group: Jakarta.

Dyara Radhite, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Legality*: Yogyakarta.

Arba, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta.

Muhammad Yasin (YLBHI), 2014, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia, Yayasan Obor Indonesia*: Jakarta.

Tampubolon Boris, 2019, *Panduan Memahami Masalah Hukum di Masyarakat Agar Tidak Menjadi Korban*, PrenadaMedia Group: Jakarta.

Atmadja I Dewa Gede, 2018, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press: Malang.

Riduwan, 2014, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Alfabet: Bandung.

Rizkan Zulyadi, 2020, *Kerangka Teori Dalam Penelitian Hukum*, Enam Media, Medan.

- Amiruddin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok.
- Rato Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari Menemukan, dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo: Yogyakarta.
- Rumokoy Donald Albert, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, P.T RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Amiruddin, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, P.T Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Achmad Ali, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Media Grup: Jakarta.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Genta Publishing: Yogyakarta.
- Diantha Pasek I Made, 2019, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, PrenadaMedia Grup: Jakarta.
- Nasution Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, C.V Madar Maju: Bandung.
- Butar-butar Elisabeth Nurhaini, 2018, *Metode Penelitian Hukum, Langkah-langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, P.T Refika Aditama: Bandung.
- Oka Setiawan I Ketut, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika: Jakarta.
- Freddy Tengker, 2011, *Asas-asas dan Tatanan Hukum Adat*, Mandar Maju: Bandung.
- Wignjodipoero Soerojo, 2004, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, CV. Haji Masagung: Jakarta.
- Hadikusuma Hilman, 2017, *Hukum Waris Adat*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Tehupeiory Aartje, 2017, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penebar Swadaya Grup: Jakarta.
- Lubis Muhammad Yamin, 2019, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, CV. Mandar Maju: Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menanda Tangani Buku Tanah, Surat Ukur, dan Sertipikat.

C. Jurnal

Agusman Rodeka Siregar, Problematika Pendaftaran Tanah Adat Menjadi Hak Milik Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir, diakses melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/17335/147011091.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 20 Februari 2021, pada pukul 20.30. Wib.

Alfi Yola Hidayatullah Ritonga, Peranan Kantor Pertanahan Sebagai Pelaksana Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi : Kantor Pertanahan Kota Medan), <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/14014/150200042.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses pada tanggal 15 Maret 2021, pada pukul 17.30. Wib.

Irin Siam Musnita, Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Malamoi Di Kabupaten Sorong, Diakses Melalui <https://core.ac.uk/download/pdf/11717534.pdf>, Diakses Pada Tanggal 5 April 2021, Pada Pukul 18.00. Wib.

Anna Maria Fernandez, Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Di Kabupaten Flores Timur), <https://media.neliti.com/media/publications/35157-ID-hambatan-hukum-dalam-pelaksanaan-pendaftaran-tanah-secara-sporadik-demi-menjamin.pdf>, diakses pada tanggal 1 April 2021, pada pukul 19.30. Wib.

Gindo L. Tobing, Hukum Adat Sebagai Pranata Hukum Penyelesaian Perselisihan Melalui Musyawarah Mufakat dalam Lingkungan Masyarakat, Jurnal Hukum Tora, Vol. 2 No. 3, Desember 2016, diakses pada tanggal 12 April 2021, pada pukul 21.00. Wib.

D. Internet

<http://repository.unpas.ac.id/33652/1/07%20BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 20 Februari 2021, pada pukul 10.30. Wib.

<http://scholar.unand.ac.id/27148/2/BAB%20I.pdf>, diakses pada tanggal 24 Februari 2021, pada pukul 11.30. Wib.

<https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00. Wib.

<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1111/5/138400097File%205.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 15.30. Wib.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada tanggal 23 Januari 2021, pada pukul 14.30. Wib.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542>, diakses pada tanggal 21 Maret 2021, pada pukul 19.30. Wib.

https://bphn.go.id/data/documents/pkj_2012_-_9.pdf, diakses pada tanggal 12 April 2021, pada pukul 21.00. Wib.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 38 tahun 2016 tentang organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, diakses melalui file:///C:/Users/ACER/AppData/Local/Temp/Permen%20No%2038%20Tahun%202016_OTK%20Kanwil%20Kantah.pdf, diakses pada tanggal 21 Maret 2021, pada pukul 15.30. Wib.

<http://digilib.unimed.ac.id/2923/4/1500082188510009%20bab%20I.pdf>, diakses pada tanggal 20 Juni 2021, pada pukul 21.00. Wib.