

# **PENDAFTARAN TANAH ULAYAT YANG MENJADI HAK MILIK PERSEORANGAN PADA SUKU BATAK TOBA DI PULAU SAMOSIR, SUMATERA UTARA**

**Khoirur Rahmi Sibarani**

## **ABSTRACT:**

Pengaturan hak atas tanah ulayat telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masyarakat Hukum adat. Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji pentingnya pendaftaran tanah ulayat menjadi hak milik pribadi agar tidak terjadi konflik dan sengketa dari masyarakat hukum adat khususnya pada suku Batak Toba di pulau Samosir, Sumatera Utara. Kemudian penulis akan menguraikan tata cara pelapasan tanah ulayat secara adat sehingga dapat menjadi hak milik perseorangan atau pribadi. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dititik beratkan pada kaidah-kaidah hukum.

**KATA KUNCI :** Tanah ulayat, Hak milik perseorangan, Kepastian Hukum Hak milik.

## **ABSTRACT:**

The regulation of customary land rights has been regulated in the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960 and the Minister of Agrarian Regulation Number 5 of 1999 concerning Guidelines for the Settlement of Customary Law Community. In this study the author will examine the importance of registering ulayat land as private property so that there are no conflicts and disputes from indigenous peoples, especially the Batak Toba tribe on the island of Samosir, North Sumatra. Then the author will describe the procedures for releasing customary land so that it can become individual or private property. This research uses normative legal research methods, namely research that focuses on legal rules.

**KEYWORDS:** ulayat land, individual property rights, legal certainty of property rights.

## **PENDAHULUAN**

Tanah ulayat adalah karunia pemberian dari nenek moyang yang diwariskan secara turun-temurun. Kepimilikan tanah ulayat berdasarkan hukum adat adalah milik komunal atau dikenal dengan persekutuan hukum yang dikuasi oleh kepala suku yang diakui oleh

hukum adat itu sendiri.<sup>1</sup> Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memberikan dasar yang mana hukum adat merupakan landasan dari UUPA itu sendiri didalamnya mengatur terkait hak ulayat penguasaan hak tanah masyarakat adat selain itu juga mengatur serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah, bumi, air dan ruang angkasa. Kepastian hukum hak atas tanah merupakan tujuan yang hendak diwujudkan UUPA. Menurut Pasal 19 UUPA, cara untuk mewujudkan cita-cita tersebut adalah dengan melakukan pendaftaran tanah menurut salah satu bentuk hak yang telah diatur di dalam UUPA. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah yang dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA, maka pada tahun 1961 UUPA dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah (untuk selanjutnya disingkat PP) Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan kemudian dirobah dengan PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam proses pelepasan tanah adat perlu adanya pendaftaran tanah sebab pendaftaran tanah sangat penting untuk seluruh pihak yang ingin mendapatkan hak atas tanah. Arti penting pendaftaran tanah dilakukan untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum diantara pemilik tanah.<sup>2</sup> Dilihat dari struktur penguasaan tanah adat dan historis sejarah pada masyarakat suku Batak Toba di Pulau Samosir, dahulu kala Marga adalah orang yang pertama kali mendirikan kampung, yang membuka lahan atau bertempat tinggal di daerah tersebut, yang pada waktu itu masih kosong (semak belukar).<sup>3</sup> Kemudian, dalam hal ini Marga berhak mengatur pemakaian tanah dan membuat peraturan-peraturan yang menyangkut dengan tanah seperti, perkembangan penggunaan hutan, penggunaan tanah untuk perladangan dan persawahan serta membuat peraturan-peraturan tentang tata tertib terhadap kehidupan masyarakat sehingga, walaupun hal itu tidak didasarkan dari pendaftaran tanah terlebih dahulu, dan jika ada orang datang

---

<sup>1</sup> Dominikus Rato, *Hukum Adat Kontemporer*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015, h.93

<sup>2</sup> AP. *Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandala Maju, 1999, h.13.

<sup>3</sup> *Ibid*,

dan tinggal menetap di kampung tersebut haruslah mendapat ijin dari pendiri kampung.

Permasalahan kerap kali timbul dalam masyarakat adat ialah tidak adanya bukti peralihan yang tidak disertai dengan tanda bukti kepemilikan. Meskipun didalam UUPA tidak mengatur teknis pendaftaran tanah ulayat dan diatur oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan menunjukkan urgensi pendaftaran tanah.<sup>4</sup> uraian tersebut diatas menunjukkan untuk dilakukannya penelitian dengan pembahasan peraturan pendaftaran tanah ulayat serta pelaksanaannya di suku batak toba samosir. Berdasarkan latar belakang tersebut maka dalam rangka memenuhi kewajiban tugas akhir, maka telah dipilih judul "Pendaftaran Tanah Ulayat Yang Menjadi Hak Milik Perseorangan pada Suku Batak Toba di Pulau Samosir, Sumatera Utara" dengan rumusan masalah. 1. Bagaimana Proses pendaftaran Tanah Ulayat yang menjadi Hak Milik Perseorangan pada Suku Batak Toba di Pulau Samosir, Sumatera Utara?, dan 2. Bagaimana jaminan kepastian hukum terkait pendaftaran yang menjadi Hak Milik Perseorangan pada Suku Batak Toba di Pulau Samosir, Sumatera Utara?

## II. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum.<sup>5</sup> Metode penelitian yuridis normatif dilakukan untuk mengkaji berbagai aturan hukum yang sifatnya formal, seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, serta literatur-literatur

---

<sup>4</sup> G. Kartasapoetra, Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Jakarta: Bima Aksara, 1985, h.34.

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Edisi Revisi Cetakan 9, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016, h.83

yang sifatnya teoritis yang dihubungkan dengan permasalahan yang terjadi dalam pokok pembahasan tersebut.<sup>6</sup>

### **III. Proses Pendaftaran Tanah Ulayat yang Menjadi Hak Milik Perseorangan Pada Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara**

Hak milik merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat. Kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak-hak lainnya, seperti, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya, yang menunjukkan diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, hanya hak miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuhi.<sup>7</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA, dinyatakan bahwa terjadinya hak milik ada 3 (tiga) cara, yaitu : 1. Terjadi karena hukum adat; 2. Terjadi karena penetapan pemerintah, 3. Terjadi karena ketentuan Undang-Undang.<sup>8</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 16 UUPA dinyatakan, bahwa: Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan asas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa Hukum Pertanahan yang Nasional didasarkan atas Hukum Adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula asas sistematis dari Hukum Adat. Didalam Hukum Adat terjadinya hak milik yaitu melalui pembukaan tanah. *Peratama*, Setiap masyarakat adat memiliki hak untuk membuka hutan dilingkungan wilayah hukum adat melalui persetujuan kepala adat/ketua adat.<sup>9</sup> Pasal 56 menjelaskan bahwa selama belum adanya undang-undang hak milik terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA.<sup>10</sup> *Kedua*, terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah. Hak Milik terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu dimana

---

<sup>6</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Garfika, 1996, h.77

<sup>7</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetak III, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, h.152

<sup>8</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama*, Bandung: Mandar Maju, 2009, h.6.

<sup>9</sup> Syafruddin Kalo, *Kapita Selekta Pertanahan, Studi Tanah Perkebunan di Sumatera Timur*, Medan: 2005, h.132.

<sup>10</sup> Pasal 56 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Pemerintah memberikan secara langsung hak milik atas tanah yang dikuasai oleh negara atas permohonan hak. Selain memberikan hak yang baru, pemerintah juga memberikan hak milik berdasarkan perubahan hak yang sudah ada.<sup>11</sup> Hal ini juga harus sesuai dengan prosedur atau ketentuan baik dari undang-undang sendiri, maupun dari pemerintah yang bersangkutan. *Ketiga*, Hak Milik terjadi karena Ketentuan Undang-Undang yaitu hak milik terjadi karena koversi, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi.<sup>12</sup> Berdasarkan ketentuan konversi tersebut, beberapa hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, hak-hak yang dimaksud dapat dikonversi menjadi hak milik jika sudah memenuhi syarat untuk memiliki hak milik menurut UUPA.

#### *A. Sejarah Tanah Ulayat Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara.*

Suku Batak Toba adalah satu dari enam subetnis Batak lainnya antara lain, Batak Karo, Simalungun, Angkola, Mandailing, Pakpak Dairi, dan Nias. Ada pendapat yang mengatakan bahwa istilah “Batak” berasal dari kata “bataha” yaitu nama sebuah negeri di Burma. Berdasarkan informasi tersebut selanjutnya orang Batak bergerak ke arah kepulauan Nusantara. Kata “bataha” kemudian beralih menjadi kata “batak”.<sup>13</sup> Pulau ini berada di tengah-tengah Danau Toba yang kini terkenal sebagai tujuan wisata. Dalam mitos tersebut disebutkan manusia pertama ialah Siraja Ihat Manisia (Pihak Laki-Laki) dan Siboru Ihat Manisia (Pihak Perempuan). Dari perkawinan mereka lahirlah tiga orang anak yang bernama Raja Miokmiok, Patundal Nibegu dan Aji Lapaslapas. Raja Miokmiok mempunyai satu orang anak yang bernama *Eng Banua*.

Selanjutnya *Eng Banua* mempunyai tiga orang putra, yakni *Raja Aceh*, *Raja Bonang-bonang* dan *Raja Jau*. Raja Bonang-bonang mempunyai seorang anak tunggal yang bernama Guru Tantan Debata.<sup>14</sup> Guru Tantan Debata bergelar Umpu Raja Ijolma

---

<sup>11</sup> Ibid,

<sup>12</sup> Ibid,

<sup>13</sup> Ibrahim Gultom, Agama Malim di Tanah Batak, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h.34-35.

<sup>14</sup> Ibrahim Gultom, Agama Malim di Tanah Batak, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h.30-42.

mempunyai putra tunggal yang bernama *Siraja Batak*, dan Siraja Batak mempunyai dua orang putra yang bernama Guru Tatea Bulan dan *Raja Isumbaon*. Dalihan Natolu merupakan salah satu kekayaan budaya masyarakat Batak Toba. Sistem kekerabatan dan pola hubungan dalam kehidupan sehari-hari baik dengan Tuhan, leluhur, keluarga dekat, tetangga, kerabat, dan sesama telah diatur sedemikian rupa di dalam falsafah *Dalihan Natolu*.<sup>15</sup> Aktualisasi nilai-nilainya tampak jelas dalam pelaksanaan adat. Misalnya dalam adat perkawinan, kematian, memasuki rumah baru, dan lain-lain. Secara harfiah, Dalihan Natolu adalah tiga tiang tungku.<sup>16</sup> Kata dalihan berasal dari kata dalik yang berarti dais (bersentuhan). Ketiga tungku dalihan.

Sampai sekarang Masyarakat Suku Batak Toba masih mengenal istilah huta (Kampung), dan yang berkuasa memberikan hak kepada orang-orang yang akan mendirikan rumah dikampung itu adalah raja huta, biasanya adalah anak laki-laki yang paling tua keturunan dari pembuka kampung pertama yang pemilihannya melalui musyawarah dengan kerabat dekat dan *Golat*.<sup>17</sup>

*Golat* adalah hak atas tanah yang dimiliki bersama dalam satu marga semacam hak ulayat. Golat ini dulu adalah tempat menggembalakan ternak dari keturunan keluarga satu marga, karena dulu sistem kekerabatannya masih homogen dan hidup berkelompok, lama kelamaan golat ini dipergunakan untuk tempat pertanian atau perladangan. Kepemilikan lahan, baik oleh individu maupun kelompok dapat melalui penemuan, pembukaan hutan, pemberian atau warisan, tukar menukar, peralihan maupun pembelian. Dalam perkembangannya, pola-pola tersebut disesuaikan berdasarkan pada budaya dan adat masing-masing. Secara umum, aturan tradisional dalam kepemilikan dan penguasaan lahan di kawasan Samosir berdasarkan adat dan budaya Batak memiliki sifat *Patrilineal* (didasarkan pada sistem kekerabatan dari pihak laki-laki). Sistem kekerabatan Patrilineal yang dianut dalam adat suku batak secara

---

<sup>15</sup> M.A. Marbun dan I.M.T. Hutapea, Kamus Budaya Batak Toba, Jakarta: Balai Pustaka, 1987, h.37.

<sup>16</sup> Togar Nainggolan, Batak Toba. Sejarah dan Transformasi Religi, Medan: Bina Media Perintis, 2012, h.4.

<sup>17</sup> Ibid,

umum memiliki ciri-ciri,<sup>18</sup> 1. Hubungan kekerabatan diperhitungkan melalui garis ayah, anak menjadi hak ayah dan seorang ayah memegang peranan penting dalam pengaturan kehidupan keluarga; 2. Hak Milik diwariskan melalui suatu garis didalam susunan kekerabatan yang ditentukan oleh para anggota kerabat dari pria; 3. Pengantin baru bertempat tinggal atau hidup menetap pada pusat kediaman kekerabatan dari suami; 4. Para pria mempunyai kedudukan yang tinggi dalam kehidupan masyarakat.

*Dalihan Natolu* yang notabennya merupakan falsafah hidup Masyarakat Suku Batak, secara umum berarti tumpuan yang tiga, yang menggambarkan tiga pihak utama dalam sistem kekerabatan. Tiga pihak utama tersebut yakni : <sup>19</sup>1. Hula-hula, yaitu pihak keluarga marga pihak istri (besan) atau paman, 2. Dongan tubu, yaitu saudara semarga, dan 3. Boru, yaitu saudara perempuan kita dan pihak marga suaminya, keluarga perempuan pihak ayah, dan menantu. *Dalihan Natolu* adalah produk dari masyarakat Suku Batak Toba, sebuah masyarakat yang telah mampu menciptakan sebuah sistem budaya yang baku. Sistem tersebut tercipta karena adanya realitas sosial yang teratur, ada struktur yang teratur, ada pemahaman dan pembatinaan nilai-nilai yang sama sehingga harmoni kehidupan terwujud dengan baik. <sup>20</sup> Dalihan Natolu menjadi tiang penyangga dan penjamin kehidupan yang harmonis bagi seluruh tatanan kebudayaan Batak Toba. Sistem Dalihan Natolu bersifat liquid dan terbuka. Karena itu, memungkinkan untuk dimasuki oleh setiap orang. Setiap orang Batak Toba pasti akan pernah menempati kegita posisi dalam Dalihan Natolu . Dalihan Natolu hendak menegaskan bahwa manusia itu adalah sebuah entitas yang relasional. Maksudnya, manusia sebagai makhluk yang tak mungkin tidak menjalin sebuah relasi dengan dunia di kehidupan sehari-harinya.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Athonius Smanjuntak, *Konflik Status dan Kekuasaan Orang Batak Toba*, Yogyakarta: Jendela, 2002, h.358.

<sup>19</sup> Ibid,

<sup>20</sup> Ibid,

<sup>21</sup> Ibid,

*B. Regulasi Tentang Pengeluaran Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik Pada Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara.*

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomis. Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, yaitu hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat *religio-magis*.<sup>22</sup> Hubungan yang erat dan bersifat *religio-magis* ini, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu, juga berburu terhadap hewan-hewan yang hidup liar di situ. “Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut dengan hak ulayat.”<sup>23</sup>

R. Roestandi Ardiwilaga dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia, menyatakan bahwa Hak ulayat adalah hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luaran (orang pendatang, orang asing) akan tetapi dengan izinnya dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan rekognisi.<sup>24</sup> Dalam hukum adat, hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak ulayat, dan dari hak ulayat inilah lahir hak-hak perseorangan atas tanah. Menurut Ahmad Fauzie Ridwan ada tujuh macam hak-hak perseorangan atas tanah yang lahir dari hak ulayat, yaitu:<sup>25</sup> (a) hak membuka tanah; (b) hak wenang pilih; (c) hak memungut hasil atau hak menarik hasil; (d) hak milik; (e) hak wenang beli atau hak

<sup>22</sup> Abdul Hamid Usman, Pokok-Pokok Hukum Adat, Tunas Gemilang, Palembang: 2015, h.189

<sup>23</sup> Ibid,

<sup>24</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru, Bandung-Jakarta: 1960, h.25.

<sup>25</sup> Ahmad Fauzie Ridwan, Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila, Dewaruci Press, Jakarta, 1982, h.30.

membeli pertama; (f) hak pakai; dan (g) hak keuntungan jabatan.<sup>26</sup> Pengakuan hak ulayat juga terdapat pada Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”.

Hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa itu adalah hak kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola dan/atau memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang berlaku. <sup>27</sup> Menurut Kurnia Warman persyaratan yang harus dipenuhi oleh hak ulayat menurut Pasal 3 UUPA adalah:<sup>28</sup>

1. Sepanjang kenyataannya masyarakat hukum adat itu masih ada;

Mengenai hal ini, sesuai dengan Penjelasan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, suatu masyarakat hukum adat diakui keberadaannya, jika menurut kenyataannya memenuhi unsur antara lain:

- a. masyarakatnya masih dalam bentuk paguyuban (*rechtsgemeenschap*);
- b. ada kelembagaan dalam bentuk perangkat penguasa adatnya;
- c. ada wilayah hukum adat yang jelas;
- d. ada pranata dan perangkat hukum, khususnya peradilan adat, yang masih ditaati; dan
- e. masih mengadakan pemungutan hasil hutan di wilayah hutan sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari.

2. Sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara;

<sup>26</sup> Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta, 1982, h.30.

<sup>27</sup> Ibid,

<sup>28</sup> Kurnia Warman, *Hukum Agraria dalam Masyarakat Majemuk*, Jakarta : Huma, 2010, h.440

### 3. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang lebih tinggi

UUD 1945 telah tegas mengakui keberadaan hak-hak tradisional komunitas di Indonesia. Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Jadi, jika ada Undang-Undang yang tidak mengakui keberadaan hak-hak tradisional masyarakat hukum adat, maka jelas-jelas bertentangan dengan UUD 1945. Penegasan Status Masyarakat Hukum Adat dan Hak atas Tanahnya. Pemerintah menyederhanakan ketentuan atas tanah ulayatnya kini dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat.<sup>29</sup> Dalam peraturan tersebut, digunakan istilah 'wilayah adat', yaitu tanah adat yang berupa tanah, air, dan atau perairan beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dengan batas-batas tertentu, dimiliki, dimanfaatkan dan dilestarikan secara turun-temurun dan secara berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat yang diperoleh melalui pewarisan dari leluhur mereka atau gugatan kepemilikan berupa tanah ulayat atau hutan adat.

#### *C. Macam-macam Tanah Ulayat Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara.*

Secara umum pemilikan tanah pada mulanya didasarkan pada yang pertama kali mendirikan kampung (huta). Dalam hal ini marga berhak mengatur pemakaian tanah dan membuat Peraturan-peraturan yang menyangkut dengan tanah seperti: perkembangan penggunaan hutan, penggunaan tanah untuk perladangan dan persawahan serta membuat peraturan-peraturan tentang tata tertib terhadap kehidupan masyarakat sehingga jika orang yang datang dan

---

<sup>29</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.11.

tinggal menetap di kampung tersebut haruslah seijin pendiri kampung yang disebut sebagai kepala huta.

Seiring dengan perkembangan kehidupan, penggunaan tanah ulayat tidak hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan bersama, tetapi juga anggota masyarakat diperbolehkan menggunakan sebagian tanah ulayat untuk memenuhi kebutuhan masing-masing. Proses penguasaan individu ini terus berlangsung secara turun temurun dan diakui oleh masyarakat hukum adat. Selama dalam penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka anggota masyarakat lain harus menghormatinya dan tidak boleh mengganggunya. Lahirnya pemilikan tanah bagi individu, umumnya diawali pembukaan tanah yang diberitahukan kepada kepala adat dan diberikan tanda bahwa tanah itu akan digarap. Tanda itu, merupakan tanda pelarangan sehingga hasil pohon, tanah ataupun rumah yang ada hanya untuk yang berkepentingan saja, orang lain tidak boleh menggunakan dan mengambil hasilnya.

Hak Milik itu dapat dipandang sebagai hak benda tanah hak dimana kekuasaan diberikan kepada yang memegang untuk memperoleh (merasakan) sepenuhnya hasil dari tanah itu dan untuk mempergunakan tanah itu haruslah dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan pemerintah.<sup>30</sup> Berikut adalah beberapa macam bentuk tanah ulayat yang memiliki hak kepemilikan dan penguasaan lahan, antara lain:<sup>31</sup>

1. Warisan, setelah orang tua meninggal, tanah warisan diberikan orang tua kepada anaknya yang laki-laki. Anak perempuan umumnya tidak memperoleh waris dari ayahnya. Kalaupun anak perempuan memperoleh tanah atau sawah, itu bukan merupakan warisan melainkan pemberian. Lahan akan diberikan kepada anak laki-laki secara merata jika terdapat dua atau lebih anak laki-laki;

---

<sup>30</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung: NV. Masa Baru, 1962, h.53

<sup>31</sup> Bugaran Antonius Simanjuntak, *arti dan fungsi tanah bagi masyarakat batak toba, karo dan simalungun*, Jakarta: Pustaka Obor Indonesia, 2015, h.34

2. Pauseang, sebidang lahan (khususnya sawah) diberikan pihak hula-hula pada anak perempuannya pada saat anak perempuannya tersebut menikah;
3. Ulos Nasora Buruk (Kain Batak yang tidak akan usang), ungkapan ini dipakai sebagai lahan yang diberikan oleh hula-hula kepada borunya untuk dimiliki dan dikelola. Pihak hula-hula akan memberikan lahan tersebut atas permintaan pihak boru setelah boru tersebut mempunyai anak laki-laki. Lahan ini boleh dipindahtangankan namun harus disetujui oleh pihak pemberi lahan;
4. Indahan Arian (sumber makanan). Lahan ini diberikan oleh *hula-hula* kepada borunya dengan dibarengi hak kepemilikan, namun tidak boleh dipindahtangankan kepada pihak lain;
5. Panjaean (batu loncatan). Yaitu sebidang tanah yang diberikan oleh orang tua, ketika orang tuanya masih hidup, kepada anak laki-laki setelah anak laki-laki tersebut menikah;
6. Dondontua. Tanah yang diberikan kepada cucu laki-laki tertua dari anak laki-laki tertua;
7. Upasuhut. Sebidang tanah yang diberikan kepada cucu laki-laki tertua dari anak laki-laki bungsu;
8. Marga diluar marga pemilik tanah dapat memiliki tanah jika mereka telah menikah dengan perempuan dari marga pemilik tanah. Mereka biasanya disebut Sonduk hela. Tanah yang diperoleh dapat diwariskan kepada keturunannya tetapi tidak dapat dijual atau dihibahkan kepada pihak lain;

Hak milik atas tanah adat dapat diperoleh dengan jalan, membuka tanah hutan/tanah belukar, mewarisi tanah, dan memindahkan tangan menurut hukum adat misalnya: jual lepas (jual pate). Berdasarkan uraian di atas maka, mengenai proses lahirnya hak individu yang merupakan awal kepemilikan atas tanah menurut hukum adat, pada dasarnya meliputi unsur:

1. Penguasaan secara individu dan turun temurun;
2. Penguasaan itu digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya;

3. Pemanfaatan tanah dengan tetap memelihara keselarasan kepentingan individu dan masyarakat;
4. Memperoleh pengakuan dari penguasa adat dan dihormati oleh tetangga berbatasan dan masyarakat adat lainnya;
5. Penguasa adat mempunyai kewenangan mengatur peruntukan dan penguasaan tanah;
6. Adanya hubungan “magis religius” antara manusia dan tanah sebagai hubungan antara individu dengan tanahnya dipandang sebagai hubungan yang lebih erat lagi sehingga menimbulkan pengakuan bahwa tanah tersebut telah direstui sebagai miliknya.

Dengan berubahnya status tanah adat menjadi hak milik adat, maka hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah tersebut lepas. Lepas disini dalam arti pemilik tanah telah bebas menentukan sendiri kegunaan tanah tersebut. Soepomo berpendapat bahwa hak milik atas tanah meliputi kekuasaan untuk bertindak sebagai yang berhak sepenuhnya atas tanah, dengan mengingat beberapa kewajiban terhadap masyarakat hukum adat yang harus diperhatikan oleh pemiliknya.<sup>32</sup>

Peralihan tanah tersebut dapat dilakukan dengan pewarisan ataupun dengan pemberian hibah atau dengan melakukan transaksi-transaksi yang dilakukan dengan pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayarankontan dari pihak lain saat itu juga.<sup>33</sup> Masyarakat Batak Toba adalah masyarakat patrilineal. Dimana garis keturunan dilanjutkan dari ayah kepada anak laki-laki. Keturunan pokok dalam hukum waris adat Suku Batak Toba tradisional adalah anak laki-laki. Warisan adalah simbol dari eksistensi suatu marga.

Tanah sebagai harta benda yang semakin banyak diwariskan kepada keturunan, pada Suku Batak Toba ada tiga (3) pemberian tanah kepada keturunannya, tanah panjaean, tanah pauseang dan

---

<sup>32</sup> Soepomo, Hukum Perdata Jawa Barat, Jakarta: Djambatan, 1967, h.123

<sup>33</sup> Tagor Nainggolan, Batak Toba di Jakarta, Medan: Bina Media Perintis, 2006, h. 208.

tanah parbagian. Tanah Panjajaan adalah tanah yang diberikan kepada seorang laki-laki oleh orang tuanya segera sesudah ia menikah dan berumah tangga. Pemberian ini dimaksud sebagai modal pertama dari usahanya untuk mencari nafkah. Tanah pauseang yaitu tanah yang diterima oleh seorang anak perempuan dari orang tuanya pada hari perkawinan. Sedangkan tanah parbagian adalah tanah yang diwarisi oleh seorang anak laki-laki dari orangtuanya yang sudah meninggal.

Antara hak ulayat dan hak perorangan yang diakui secara adat selalu ada pengaruh timbal balik, makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah maka makin eratlah hubungannya dengan tanah itu dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Di dalam hak demikian maka kekuatan hak ulayat terhadap tanah itu menjadi berkurang, tetapi menurut hukumnya yang asli bagaimanapun kuatnya hak perseorangan atas tanah itu tetap terikat oleh hak ulayat. Sehingga dengan demikian hak ulayat bersifat fleksibel yaitu semakin berkembang dan maju kondisi masyarakatnya, maka hak ulayat menjadi semakin lemah dalam masyarakat apa lagi dalam masyarakat modern. Bila kita mengkaji lebih dalam hak ulayat dan hak adat atas tanah ada perbedaan yang cukup signifikan.

#### *D. Lahirnya Hak Milik atas Tanah yang Berasal dari Tanah Ulayat*

Peralihan hak kepemilikan atas tanah diatur dalam ketentuan UUPA khususnya dalam Pasal 26 yang mana setiap perbuatan memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>34</sup> Sehubungan dengan hal tersebut. Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akte Tanah

---

<sup>34</sup> Purnadi Purbacaraka dan A Ridwan Hakim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993, h.27

melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, adakalanya dalam transaksi terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, sebagian masyarakat masih memakai tata cara hukum adat.

Transaksi jual beli tanah dalam sistem hukum adat mempunyai 3 (tiga) muatan yakni:<sup>35</sup>

- a. Pemindahan hak atas tanah didasarkan pada pembayaran tunai antara lain menggadai, menjual gade, adil sende, ngejual akad atau gade;
- b. Pemindahan hak atas tanah berdasarkan pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali atau dijual lepas untuk selama-lamanya;
- c. Pemindahan hak atas tanah dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan).

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah dengan model sistem hukum adat, lebih dipengaruhi karena tidak efektifnya UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut Soerjono Soekanto, efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu, <sup>36</sup> 1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang); 2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan hukum; 3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum; 4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan; 5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa.

#### *E. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Ulayat.*

Secara garis besar, kegiatan dari pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan

---

<sup>35</sup> Iman Sudiyat, *Hukum Adat Seketsa Asas*, Yogyakarta: Liberty, 1981, hlm. 28

<sup>36</sup> *Ibid*,

daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum dibidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Dilihat dari cara pelaksanaannya, pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Prosedur pendaftaran hak atas tanah perseorangan yang berasal dari tanah ulayat atau tanah marga suku batak toba adalah sebagai berikut :

Langkah Pertama : menyiapkan dokumen persyaratan. Menyiapkan paket dokumen yang akan menyertai Surat Permohonan, yaitu:

1. Pemilik Tanah mengajukan permohonan penegasan hak atas tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang ada di salah satu Kabupaten di Pulau Samosir, dengan melampirkan bukti-bukti sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP;
- b. Surat penyerahan/pelepasan hak atas sebidang tanah, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat pernyataan patok, surat pernyataan kepemilikan tanah marga,

Langkah Kedua : membuat dan menyampaikan surat permohonan.

1. Membuat surat permohonan Hak Milik atas tanah adat tersebut yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta melampirkan dokumen persyaratan dilangkah 1,

2. Sampaikan surat permohonan yang sudah lengkap tersebut kepada Kantor Pertanahan melalui sub bagian tata usaha dan meminta tanda bukti terima surat dan berkas permohonan.

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

Langkah Keempat : Pengukuran dan Pemeriksaan Tanah Permohonan.

Langkah Kelima : Penebirtan Surat Keputusan (Kantah, Kanwil atau BPN RI).

Langkah Keenam : Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.

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

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

2. Mengumpulkan data yuridis, data yuridis meliputi :

a. Status hak atas tanahnya,

b. Pemilik tanahnya,

c. Ada atau tidak beban lain di atas tanah tersebut.

Dilakukan penelitian terhadap data tersebut. Hasil data tersebut setelah diteliti dan dinyatakan lengkap maka 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. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pelepasan adat merupakan hal yang sangat penting sebagai syarat mendapatkan penegasan hak/pengakuan hak dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah.

#### **IV. Jaminan Kepastian Hukum terkait Pendaftaran Tanah Ulayat yang menjadi Hak Milik Perseorangan Pada Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara.**

##### *A. Dasar Hukum Pelepasan Tanah Ulayat menjadi Hak Milik.*

Lahirnya pemilikan tanah bagi individu umumnya diawali pembukaan tanah yang diberitahukan kepada kepala persekutuan hukum dan diberikan tanda bahwa tanah itu akan digarap. Tanda itu, merupakan tanda pelarangan sehingga hasil pohon, tanah ataupun rumah yang ada hanya untuk yang berkepentingan saja, orang lain tidak boleh menggunakan dan mengambil hasilnya.<sup>37</sup> Bentuk usaha seperti ini bersifat sementara, merupakan hak memungut hasil (*genotsrecht*), setelah panen ditinggalkan dan menggarap tanah di tempat lain yang belum pernah dibuka. Walaupun hak memungut hasil hanya satu sampai dua musim saja, hal ini tidak menghilangkan hubungan antara penggarap dengan tiap-tiap ladang yang pernah digarap, Biasanya setelah tiga tahun penggarap kembali ke ladang yang ditinggalkan sehingga hubungan ini dapat diwariskan ke anak cucunya.

Hak milik adat adalah hak perorangan yang paling kuat, dimana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya

---

<sup>37</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia: Dalam Teori Dan Praktek*, cetakan Kedua, Jakarta: Masa Baru, 1962, h. 47.

asal memperhatikan hak ulayat sepanjang masih ada, memperhatikan hak pemilik tanah lain, memperhatikan ketentuan yang ada dan peraturan lain.<sup>38</sup> Subyek hak milik tidak hanya individu tetapi persekutuan hukum yang dapat pula mempunyainya seperti desa. Hak milik atas tanah yang diberikan oleh masyarakat hukum adat kepada anggotanya, disatu pihak memberikan kekuasaan kepada anggotanya untuk mengusahakan tanah tersebut bagi dirinya, akan tetapi di pihak lain mewajibkan kepada anggotanya untuk mengusahakan tanah tersebut demi kepentingan bersama. <sup>39</sup> Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 UUPA dengan mengingat Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan Peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.<sup>40</sup>

Secara umum mekanisme pelaksanaan konversi dan pendaftaran tanah yang berasal tanah ulayat kaum dapat dibedakan atas 2 (dua) tahapan yaitu:<sup>41</sup>

1. Tahap Pertama yaitu kegiatan pada tingkat adat. Tahap ini bertujuan untuk melepaskan tanah milik adat tersebut dari kungkungan adat yang dipegang oleh mamak kepala waris, kegiatan ini sangat dominan dalam proses pembuatan surat pernyataan pemilikan tanah yang dimohonkan sebagai alas hak atas tanahnya; dan
2. Tahap Kedua yaitu kegiatan pada tingkat Instansi Pemerintah. Tahap kedua meliputi kegiatan awal di tingkat Kelurahan, Camat, Kantor Pertanahan sampai dengan BPN. Mulai dari kegiatan

---

<sup>38</sup> Ibid,

<sup>39</sup> Ibid,

<sup>40</sup> Ibid,

<sup>41</sup> Ibid,

merekomendasikan atau pengakuan surat pernyataan pemilikan tanahnya, sampai kepada penerbitan setipikat hak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat tidak memerintahkan pendaftaran hak ulayat, juga tidak dimasukkan ke dalam golongan objek pendaftaran tanah. Akan tetapi UUPA mengakui keberadaan tanah ulayat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 UUPA.

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah : <sup>42</sup>

1. Turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris,
2. Terkuat, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara HakHak yang lain atas tanah,
3. Terpenuh, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan,
4. Dapat beralih dan dialihkan,
5. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan,
6. Jangka waktu tidak terbatas.

Pemerintah Daerah Toba Samosir melalui Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2020 tentang hak ulayat masyarakat adat Batak Toba Samosir menekankan tata cara pelepasan hak ulayat menjadi hak milik diatur dalam Pasal 14. Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (Aanslibing). Dalam hal ini yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang

---

<sup>42</sup> Ibid,

dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan. Yang dimaksud dengan lidah tanah (Aansibbling) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya.

Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu. Lidah tanah (Aanslibbing) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak Milik atas tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah.

*B. Bentuk Jaminan Kepastian Hukum Terkait Pendaftaran Tanah Ulayat yang Menjadi Hak Milik Perseorangan Pada Suku Batak Toba, Samosir, Sumatera Utara.*

Instrumen pendaftaran tanah yang berlaku sekarang belum mengakomodasi keragaman tenurial di masyarakat hukum adat yang bersifat komunal. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah belum mampu memecahkan persoalan sertifikat tanah-tanah milik bersama yang merupakan ciri khas masyarakat hukum adat. Ketentuan ini justru ingin menyeragamkan bentuk-bentuk tenurial di seluruh Indonesia dengan menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang bisa disertifikas.

Konsepsi hak ulayat yang diatur dalam ketentuan tersebut bahwasanya hak ulayat merupakan hak turun temurun yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat atas wilayah (sumber daya alam)<sup>78</sup>. Konsepsi hak ulayat diatur secara jelas dalam UUPA Pasal 3 dikarenakan hak ulayat merupakan hak turun temurun yang dimiliki

oleh masyarakat hukum adat, maka pengaturan penguasaan hak atas tanah terutama dalam proses pendaftaran tanah, objek tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat tidak diatur mengenai tanah-tanah adat sebagai diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana yang dikatakan oleh Boedi Harsono,<sup>43</sup> Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dlam lingkungan wilayahnya, yang sebagai telah diuraikan di atas merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa. Menurut pengertian ini, bahwa konsep hak ulayat yang diatur dalam ketentuan pasal 1 ayat 1 tersebut adalah hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum.<sup>44</sup> Kepastian hukum terhadap penguasaan tanah oleh masyarakat adat telah dijamin oleh UUPA, khususnya Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya Apabila ditelesuri tujuan pendaftaran tanah yang diatur Pasal 19 Ayat (1) UUPA ditemukan pengaturan lebih konkrit bedasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah .<sup>45</sup>

Dalam rangka memberikan kepastian perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tertib

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djembatan, 2005, .h.186

<sup>44</sup> Ibid,

<sup>45</sup> Mhd.Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung : Mandar Maju, 2012, hal. 94.

administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran tanah secara sistematis, dalam Pasal 60 ayat (2) dinyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama antara lain berupa petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 196, atau akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan. Kemudian dalam ayat (3) dinyatakan bahwa apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas sebidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat. yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Sementara itu, untuk pendaftaran tanah secara sporadik hak-hak lama, hal yang sama juga dinyatakan dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, namun ditambahkan dalam ayat (3) bahwa dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah itu tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

1. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan:
  - a. bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut;

- b. bahwa penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik;
- c. bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain; d. bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- e. bahwa pernyataan ini benar dan bersedia dituntut di muka Hakim apabila memberikan keterangan palsu.

2. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas.

Di dalam praktik sehari-hari, SKHAT ini oleh masyarakat dijadikan sebagai alat bukti tertulis kepemilikan tanah satu-satunya terhadap ex tanah hak milik adat, sebelum dimohonkan konversi dan pendaftaran tanahnya. Di sisi lain, dalam hal terjadinya peralihan hak ex tanah hak milik adat ini, pihak-pihak terkait, misalnya penerima peralihan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat Kantor Pertanahan penerima permohonan konversi dan pendaftaran tanah ex tanah hak milik adat, juga menerima SKHAT ini sebagai bukti kepemilikan tanah oleh pemegang haknya. Kemudian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat digarisbawahi bahwa hak milik atas tanah menurut hukum adat yang tidak ada bukti tertulisnya, dapat menjadikan alas hak awalnya, misalnya bukti pembayaran pajak pada masa lalu, surat peralihan hak yang dibuat oleh pejabat adat, dan surat pernyataan anggota masyarakat setempat terutama tetangga tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan alas hak awal ini, pemegang hak membuat surat pernyataan pengakuan hak atas tanah, yang kemudian diterbitkan Surat Keterangan Hak Atas Tanah atau SKHAT oleh Kepala Desa/Lurah, lalu disahkan oleh camat setempat. Setelah itu hak milik atas tanah adat dapat diajukan permohonan konversi dan

pendaftaran tanahnya, yang kemudian akan diterbitkan sertipikat tanah yang bersangkutan, atau bila belum diajukan permohonan konversi dan pendaftaran tanahnya, bukti-bukti tertulis hak atas tanah yang dibuat tadi dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah sebelum diajukan permohonan konversi dan pendaftaran tanahnya. Dengan begitu, maka status hak atas tanah adat ini diakui kepemilikannya oleh negara.

## **V. KESIMPULAN**

1. Adapun prosedur pendaftaran hak atas tanah perseorangan yang berasal dari tanah ulayat Menyiapkan dokumen persyaratan seperti Fotocopy KTP, Surat Penyerahan/Pengelepasan Hak Atas Sebidang Tanah, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pernyataan Patok, Surat pernyataan kepemilikan tanah menerangkan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sebagai jaminan hutang, dimana surat pernyataan kepemilikan ini harus ditandatangani oleh Pemohon Hak, Saksi Umum (Raja Huta beserta pemilik-pemilik tanah yang berbatasan dengan Tanah yang akan didaftarkan), Kepala Dusun dan Kepala Desa yang bersangkutan. Kedua: membuat dan menyampaikan surat permohonan permohonan Hak Milik atas tanah adat tersebut yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ketiga: Membayar biaya permohonan. Keempat: Pengukuran dan Pemeriksaan Tanah Pemohon. Kelima: Penebitan Surat Keputusan (Kantah, Kanwil atau BPN RI). Keenam: Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat. Dalam hal kegiatan pendaftaran Tanah, peranan Raja Huta atau Kepala Huta sebagai pemilik Tanah marga di Kecamatan Parbuluan memiliki peranan yang sangat penting karena baik golongan marga sebagai pemilik tanah marga maupun pendatang yang telah diberikan hak milik atas tanah marga yang hendak mendaftarkan tanahnya harus membuat suatu permohonan kepada Raja Huta/Kepala Huta dengan menyerahkan sejumlah uang atau yang disebut "*Tulak Sakkul*" sebagai dasar bahwa hak tanah marga tersebut sudah dilepaskan dan

diperbolehkan untuk didaftarkan atau dibuatkan sertifikatnya. Bentuk penyerahan "*Tulak Sakkul*" tersebut dibuat dalam upacara adat seperti makan bersama sebagai bukti bahwa pemilik tanah ulayat yang diwakili oleh Raja Huta atau Kepala Huta yang sudah menyerahkan haknya atas tanah marga tersebut. Demikian halnya jika terjadi sengketa tanah, peranan Raja Huta atau Kepala Huta sangat dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah secara musyawarah dan mengedepankan nilai-nilai keadilan pada masyarakat adat Batak Toba di Sumatera Utara.

2. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang di tetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan/atau hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan, diberikan sertifikat tanah. Tidak terkecuali untuk tanah ulayat yang notabennya tidak ada pengaturan diwajibkannya pendaftaran untuk tanah tersebut, namun dilain sisi pendaftaran tanah ulayat yang menjadi hak milik pun harus didaftarkan agar pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

## **SARAN**

Perlu adanya sosialisasi mengenai pengaturan dan pelaksanaan tanah ulayat kepada masyarakat hukum adat agar tidak terjadi pertentangan antara masyarakat hukum adat yang satu dan yang lainnya sehingga mereka dapat mentaati setiap peraturan yang berlaku. Selain itu juga perlu adanya tindakan dari Pemerintah Daerah untuk mendorong setiap masyarakat adat untuk mengikuti setiap unsur-unsur yang telah diatur dalam undangundang dan hukum adat yang berlaku di daerah masing-masing, agar peraturan itu boleh berjalan dengan baik dan masyarakat hukum adat diakui

legalitasnya dan dilindungi oleh peraturan dan hukum adat yang ada di daerah masing-masing.

## REFERENCES

G. Kartasapoetra. Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah. Jakarta: Bima Aksara. 1985.

Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum, Edisi Revisi Cetakan 9. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2016.

Bambang Waluyo. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Garfika. 1996.

AP. Parlindungan. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandala Maju. 1999.

Urip Santoso. Hukum Agraria. Surabaya: Kencana. 2017.

Adrian Sutedi. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.

Wahyu Arsyantuti. Perlindungan Hukum Masyarakat Hukum Adat Pemegang Hak Ulayat. Surabaya: Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga. 2009. Dominikus Rato. Hukum Adat Kontemporer. Surabaya: Laksbang Justitia. 2015.

H.Marba. Hukum Agraria Indonesia, Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.

Achmad Ali. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.

Bungaran A.Simanjuntak. Arti dan Fungsi Tanah bagi Masyarakat Batak Toba, Karo dan Simalungun. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. 2015.

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

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003

R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung : NV. Masa Baru, 1962.

Mhd.Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djembatan, 2005.

Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta Selatan: Margareth Pustaka, 2012.

R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia: Dalam Teori Dan Praktek*, cetakan Kedua, Jakarta: Masa Baru, 1962.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Rajawali, 1983.

Dewi Wulansari, *Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar*, Jakarta : Rafika Aditama, 2010.

Iman Sudiyat, *Hukum Adat Seketsa Asas*, Yogyakarta : Liberty, 1981. Simson. S.R. *Land Law and Registration*. Cambridge University.

Gratia S. W. Simbawa, *Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukum Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI, No. 2, 2018.

Petrus R.G. Sinaga, *Sertipikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah*, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. 2, No. 7, 2014.