

PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK BEKAS TANAH ADAT DI KELURAHAN SIOGUNGOGUNG KABUPATEN SAMOSIR

Junpitri R Gultom¹, Ratna D. E. Sirait²

Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas

e mail : jumpitrig@gmail.com, ratnadesirait@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat dan hambatan atau kendala yang dihadapi oleh masyarakat, dan kelurahan serta Badan Pertanahan Nasional, di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan lurah dan BPN Samosir. Sedangkan data sekunder bersumber peraturan dan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat dilakukan secara sporadik maupun sistematis dimana BPN dan kelurahan mempunyai peran untuk mendukung proses pendaftarannya, karena melalui pendaftaran pemegang hak memperoleh perlindungan hukum. Hambatan yang dihadapi masyarakat dalam pendaftaran tanah hak milik dalam kepemilikan hak atas tanah adalah kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat, sumber daya yang terbatas, sengketa lahan, keberadaan ahli waris yang jauh dari tempat, dan banyaknya sanggahan dari pihak lain.

Kata kunci: hak milik; pendaftaran; tanah adat; secara sistematis; secara sporadik.

ABSTRACT

This study aims to analyze the registration of land property rights for the former customary land in the Siogungogung sub District Samosir Regency and obstacles or constraints faced by the community. The data used in this study are primary and secondary data. Primary data was obtained through interviews with the village head and BPN Samosir, and secondary data from regulations and literature related to the problem. The results of the study show that the registration of proprietary land originating from customary land is carried out sporadically and systematically where the BPN and sub-districts have a role to support the registration process, because it is through registration that the right holder obtains legal protection. Obstacles faced by the community are the lack of awareness and community participation, limited resources, land disputes, the existence of heirs who are far from the place, and the many objections from other parties.

Keywords: customary land; registration; right of ownership; sporadically; systematically.

I. PENDAHULUAN

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA. Dengan berlakunya UUPA ini terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum tanah, yang semula bersifat dualisme. Bahkan dikatakan bahwa tanggal tersebut merupakan tonggak sejarah di bidang pertanahan di Indonesia, karena pada tanggal tersebut telah terjadi unifikasi di bidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah, dengan dinyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah yang dualisme dan pada saat yang bersamaan dinyatakan berlakunya hukum Tanah Nasional.

Sebelum tahun 1960, hukum tanah bersifat dualisme yaitu sebagian berlaku dan dipengaruhi oleh hukum pemerintah penjajah yaitu hukum perdata barat, dan sebagian lagi berlaku hukum adat. Berlakunya dualisme hukum ini tidak akan dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Hal inilah salah satunya yang merupakan pendorong lahirnya UUPA.

Konsekuensi dari unifikasi hukum tanah, dengan berlakunya UUPA ini adalah berakhirnya hukum tanah yang dualisme tersebut, yaitu dinyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah barat yang liberalisme yang terdapat dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kecuali ketentuan Hipotik dan hukum tanah adat ciptaan Pemerintah Swapraja.

Tanah rakyat semakin lama semakin banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan ekonomi tersebut, misalnya jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedang persediaan tanah tidak berubah sehingga mengakibatkan harga tanah melonjak dan timbul kejahatan dalam bidang pertanahan, seperti sertifikat palsu, korupsi, dan lain sebagainya.¹

Kemudian, seorang investor ingin membangun sebuah proyek perumahan di wilayah tersebut dan berhasil mendapatkan izin dari pemerintah setempat. Investor tersebut melakukan negosiasi dengan sejumlah warga di kawasan tanah adat untuk membeli tanah mereka dengan harga yang sangat rendah. Beberapa warga yang merasa terdesak karena masalah ekonomi setuju untuk menjual tanah mereka.

Akibatnya, investor tersebut berhasil mengakuisisi sebagian besar kawasan tanah di kelurahan Siogungogung tanpa mengindahkan hak kepemilikan masyarakat adat. Masyarakat adat yang tidak melakukan pendaftaran tanah kehilangan hak kepemilikan atas tanah mereka dan tidak mendapatkan kompensasi yang layak. Selain itu, beberapa warga yang menolak untuk menjual tanah mereka menghadapi konflik dengan investor dan bahkan terpaksa dipindahkan dari tanah mereka. Begitu banyaknya masalah tanah yang terjadi sehingga memang harus adanya suatu kepastian atau bukti secara otentik dan tertulis mengenai kepemilikan tanah tersebut. Terlebih lagi tanah itu adalah benda mati yang tidak dapat berbicara ketika ditanyakan siapa pemiliknya, sehingga memang benar harus adanya suatu bukti yang membuktikan bahwa memang tanah itu sudah ada pemiliknya.

Banyak masyarakat yang berpikiran bahwa mengurus sertifikat tanah mereka di Kantor Pertanahan akan memakan waktu lama, sulit dan mahal. Hal inilah yang kini membuat banyak tanah di Kabupaten Samosir yang belum jelas mengenai hak dan kepemilikannya. Mereka tidak melihat manfaat yang akan didapatkan ketika tanah yang mereka miliki tersebut memiliki sertifikat kepemilikan.

Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir?
2. Hambatan atau kendala apa yang dihadapi oleh masyarakat, dan kelurahan serta Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir?

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif empiris. Penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris, atau dengan metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif

¹ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta), 1999, hlm. 9.

(undang-undang) dalam aksinya di setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.²

Dalam penelitian yang menggunakan metode normatif empiris, peneliti akan memadukan metode tersebut untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap tentang pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir, sehingga dapat diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai permasalahan yang ada dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat dan rekomendasi yang tepat dalam perbaikan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di wilayah tersebut.

III. BAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Bekas Tanah Adat

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA, tidak terlepas dari hambatan yang timbul dalam prakteknya. Hal ini perlu mendapat perhatian agar nantinya masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor pertanahan tidak mengalami hambatan dan dapat mengetahui jalan penyelesaiannya.

Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atau disebut juga permohonan hak biasa menurutnya adalah meliputi permohonan untuk 51 pendaftar hak baru, hak lama, atau pengukuran untuk keperluan tertentu (sesuai Pasal 73 PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997). Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP Nomor 10 Tahun 1961. Permohonan hak tersebut dapat diajukan oleh pemohon sendiri, atau melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang dilaksanakan oleh BPN. Dalam hal pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 2 ayat 1 PP tersebut dinyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Berlakunya UUPA ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, dengan diadakan kegiatan pendaftaran tanah. Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

² Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum. Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Cetakan Pertama, (Bandung : PT Refika Aditama), 2018, hlm. 92.

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

Pada dasarnya, sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya, hakim bebas untuk menilai pembuktian. Menilai pembuktian menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan.³

Dengan adanya sertifikat tanah, pemilik tanah akan memiliki kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut dan dapat memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi atau bisnisnya. Selain itu, pendaftaran tanah juga dapat mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah di masa depan dan memudahkan proses transaksi jual beli tanah.

Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), di mana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta, dan hak baru tersebutlah yang didaftarkan.⁴

Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bertujuan menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta yang ada karena dalam sistem pendaftaran tanah yang telah ada sebelumnya, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), yang didaftarkan adalah akta-aktanya.

Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Namun dalam sistem pendaftaran akta ini pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pendaftaran Tanah/PPT bersikap pasif. Ia tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁵

Sistem pendaftaran di Indonesia adalah sistem negatip yang mengandung unsur positif, artinya pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, harus berusaha agar sejauh mungkin data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran adalah benar. Jadi selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data itu harus diterima sebagai data yang benar. Dalam sistem publikasi negatip tidak ada pernyataan demikian dan pemerintah atau negarapun tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang yang sebenarnya berhak atas tanah, masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar namanya dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Pendaftaran tanah memiliki dampak sosial dan ekonomi yang signifikan yaitu meningkatkan kepastian hukum dan keamanan pemilik tanah, meningkatkan akses ke kredit, mendorong investasi. Dampak ekonomi dapat meningkatkan produktivitas dan efisiensi, meningkatkan nilai properti dan meningkatkan pendapatan pemerintah.

Pendaftaran tanah juga dapat memiliki dampak negatif, terutama bagi masyarakat yang belum memiliki dokumen kepemilikan tanah. Beberapa dampak negatif tersebut antara lain menimbulkan ketidakadilan. Pendaftaran tanah dapat menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat yang tidak mampu membeli dokumen kepemilikan tanah, sehingga dapat

³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Pembuktian terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur dalam Tuntutan Actio Pauliana" *Jurnal Yudisial*. Vol. 12 No. 2 (Agustus 2019) : 222, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v12i2.322>

⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan), 2007), hlm..76.

⁵ *Ib id.*, hlm..75.

mengakibatkan penggusuran atau kehilangan akses ke tanah yang mereka gunakan untuk bertahan hidup. Pendaftaran tanah juga dapat menghilangkan kearifan lokal, karena adanya peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah mengenai penggunaan tanah. Konsep tanah adat muncul berdasarkan kepercayaan dan praktik-praktik tradisional yang diwariskan secara turun temurun dari nenek moyang. Sistem kekerabatan yang patrilineal sangat mempengaruhi sendi-sendi kehidupan masyarakat Batak Toba yang meliputi sistem pewarisan, perkawinan, pemilikan tanah dan pola tempat tinggal.⁶

Bagi masyarakat adat, tanah merupakan wilayah yang dihuni oleh leluhur mereka sejak zaman dahulu. Tanah tidak hanya berarti lahan fisik, tetapi juga meliputi ikatan spiritual, budaya, dan sosial yang kuat antara masyarakat adat dengan tanah tersebut. Tanah adat dianggap sebagai sumber kehidupan, identitas, dan hubungan yang mendalam dengan alam.

Dalam konteks hukum adat, tanah merujuk pada tanah yang dimiliki secara kolektif oleh masyarakat adat berdasarkan sistem hukum tradisional mereka. Hak kepemilikan dan penggunaan tanah didasarkan pada adat dan kebiasaan lokal, serta prinsip-prinsip turun temurun yang mengatur pengelolaan tanah tersebut.

Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang multidimensional. Pertama dari segi ekonomi, tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan masyarakat.

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. 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.⁷

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, dalam pada itu persekutuan hukum itu tetap campur tangan, secara keras atau tidak, juga atas tanahtanah yang telah diusahakan orang yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya.⁸

Dalam hukum adat, hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak ulayat, dan dari hak ulayat inilah lahir hak-hak perseorangan atas tanah.⁹ Perlindungan hukum hak milik atas tanah adat setelah berlakunya UUPA dilakukan dengan pengakuan status kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia (*maintenance*). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atau *initial registration* adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya, atas sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara sistematis, yaitu dilakukan secara serentak, dan secara sporadik. Dalam menjalankan percepatan pendaftaran

⁶ Elisabeth N Butarbutar, "Perlindungan Hukum terhadap Prinsip Dalihan Natolu sebagai Hak Konstitusional Masyarakat Adat Batak Toba." *Jurnal Konstitusi*, Vol 16, Nomor 3, (September 2019) : 490, <https://doi.org/10.31078/jk1633>.

⁷ Abdul Hamid Usman, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, (Palembang : Tunas Gemilang), 2015, hlm.189.

⁸ R. Soetandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia* (Bandung : Alumni, 2018, hlm.25.

⁹ Ridwan, R. Ahmad Fauzi. *Hak-hak Perseorangan atas Tanah*. (Penerbit Abadi), 2010. hlm.7.

tanah yang merata di Kelurahan Siogungogung, perlu diperhatikan beberapa faktor antara lain Letak geografi dan topografi, luas wilayah dan penggunaan tanah.

Letak geografi dan topografi, luas wilayah dan penggunaan tanah di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir adalah sebagai berikut :

Lahan Pertanian	20 Ha
Lahan Basah Pertanian	5 Ha
Lahan Pemukiman	20 Ha
Lahan Kering	755 Ha
Total	800 Ha

LINGKUNGAN	DESA	JUMLAH JIWA		MAYORITAS		
		LK	PR	Petani	Nelayan	Lainnya
I	Tanoponggol-Simangonding	260	254	70%	-	30%
II	Huta parit - Jungapsigulot	385	403	60%	40%	-
III	Huta Pindan - Sijambur	120	118	99%	-	1%

Profil responden dalam penelitian ini dapat dilihat dalam tabel berikut :

Kriteria	Sub Kriteria	Jumlah
Jenis Kelamin	Laki-laki	5
	Perempuan	1
Pekerjaan	Petani	3
	Wiraswasta	2
	Guru	1
Pendidikan terakhir	SD	1
	SLTA	3
	S1	2
Usia rata-rata		30 sampai 50 thn

Pada umumnya ke 6 (enam) responden tersebut dengan Kesadaran sendiri mendaftarkan tanah bekas Hak Milik Adat yang mereka miliki, karena mempunyai beberapa alasan pertama tanah yang mereka miliki tidak dalam sengketa, kedua menjamin kepastian hukum, ketiga apabila telah jadi sertifikat bisa dijaminkan ke bank. Sedangkan tatacara pendaftaran tanah ke 6 (enam) responden telah sepakat telah diserahkan kepada petugas yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir.

Tabel 1. Sertifikat kepemilikan tanah di Kelurahan Siogungogung

Jenis Sertifikat	Jumlah	Sawah	Ladang	Bangunan
Sertifikat Hak Milik (SHM)	304	2 sertifikat (Luas Lahan : 100.000m ²)	250 sertifikat (Luas lahan: <2000.000 m ²)	Rumah warga Dari 393 KK diperoleh <280 sertifikat (Luas Tanah : 2000.000m ²)
Sertifikat Hak Pakai	2	—	2 Sertifikat (Luas Lahan :<80.000m ²)	—

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)	1	—	—	Rumah Doa Saulina Resort Villa sitiotio Hotel Dainang
-------------------------------------	---	---	---	--

Sumber : Data Sekunder (Badan Pengamat Statistik) Kab. Samosir

Dari hasil penelitian diperoleh bahwa di Kelurahan Siogungogung terdapat 304 sertifikat yang sudah terdaftar dan aktif dengan luas 519,934 m² yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) 250 Sertifikat yang terdiri dari rumah, sawah dan ladang, Sertifikat Hak Pakai (SHP) 2 sertifikat terdiri dari lahan ladang/pertanian dan, Sertifikat Hak Bangunan yang terdiri dari 1 sertifikat rumah doa, Saulina Resort, Villa sitiotio, Hotel Dainang yang merupakan bagian dari pendukung destinasi wisata yang ada di Kelurahan Siogungogung

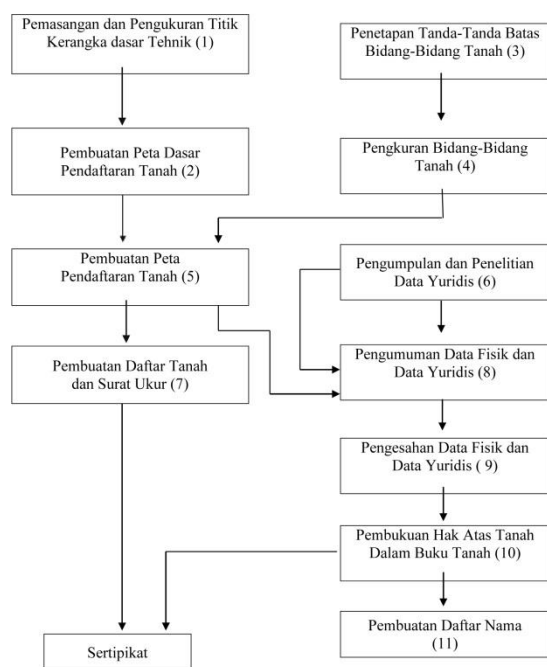
Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Wilson Naibaho selaku lurah di Kelurahan Siogungogung menyatakan bahwa kepemilikan tanah di Kelurahan Siogungogung adalah diperoleh dari *tanah pangompolan* (pewarisan) menjadi tanah *ripe-ripe*.¹⁰

Dari data lapangan diperoleh hasil kepemilikan tanah di Kelurahan Siogungogung terdiri dari :

1. Tanah *Marga*
2. Milik bersama (*ripe-ripe*) dan milik pribadi
3. Tanah Ulayat (*golat*)

Adapun informasi yang diperoleh dari pengetua adat yang ada di Kelurahan Siogungogung umumnya mengatakan bahwa tanah-tanah ulayat masih dijumpai di wilayah Kelurahan Siogungogung akan tetapi luas tanah tersebut semakin lama semakin berkurang.

Proses Penerbitan sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut :



Sumber : BPN Samosir (data sekunder)

Gambar 1. Proses Penerbitan Seritikat

¹⁰ Hasil wawancara dengan Wilson Naibaho selaku lurah di Kelurahan siogungogung, pada hari Selasa 9 Mei 2023, pukul 11.44 WIB, di kantor Kelurahan siogungogung

B. Hambatan atau kendala yang dihadapi

Pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah yang mereka miliki dan tempati. Namun, dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa hambatan atau kendala yang dihadapi, baik dari segi teknis maupun non-teknis.

Hambatan atau kendala yang dihadapi oleh BPN Samosir dalam pelaksanaan pendaftaran termasuk penentuan kepemilikan tanah adat di Kelurahan siogungogung, yang terdiri dari beberapa hal sebagai berikut :

1. kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat
2. Sumber daya yang terbatas
3. Pertentangan atau Sengketa Lahan
4. Keberadaan ahli waris yang tidak ada ditempat/jauh dari tempat
5. Banyaknya sanggahan dari pihak lain dan Jangka waktu pendaftaran tanah yang lama

Kerjasama antar kedua belah pihak ini sangat penting dalam pelaksanaan pendafataran tanah, adapun kebijakan atau Beberapa program yang telah dijalankan sudah dilaksanakan. BPN Samosir dibantu oleh Kelurahan menjamin keakuratan data tanah yang didaftarkan dan menjamin keberlanjutan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung.

Dalam melakukan pendaftaran hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung Kabupaten Samosir, BPN dan Kelurahan berusaha meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat, meskipun dengan sumber daya yang terbatas. Dengan meminimalisir pertentangan atau sengketa lahan, dan sanggahan dari pihak lain,

Kurangnya pemahaman dan pengetahuan tentang hak-hak atas tanah menjadi salah satu hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung. Banyak masyarakat adat masih kurang memahami hak-hak mereka terhadap tanah mereka dan proses pendaftaran tanah. Beberapa masyarakat bahkan masih belum tahu bahwa mereka memiliki hak atas tanah mereka. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran karena masyarakat adat tidak merasa perlu untuk mendaftarkan tanah mereka. Oleh karena itu, perlu ada upaya edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat adat mengenai hak-hak mereka terhadap tanah adat dan pentingnya mendaftarkan tanah.

Ketidak jelasan batas-batas wilayah atau batas wilayah tanah seringkali tidak jelas atau dipersengketakan, dapat membuat proses pendaftaran menjadi sulit karena perlu ada kesepakatan mengenai batas-batas wilayah yang bersangkutan. Kadang-kadang juga terdapat perbedaan interpretasi mengenai batas-batas wilayah tersebut antara masyarakat adat dan pihak lain seperti pemerintah, perusahaan, dan investor. Hal ini dapat mengakibatkan terjadinya konflik dan perselisihan yang sulit diatasi.

Pemerintah seringkali kurang memberikan dukungan dan fasilitas yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini termasuk kurangnya anggaran dan personil yang memadai untuk melaksanakan proses pendaftaran. Selain itu, tidak semua daerah di Indonesia memiliki kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat membantu dalam proses pendaftaran tanah. Akibatnya, proses pendaftaran menjadi lambat dan sulit dilakukan oleh masyarakat.

Adanya kepentingan pihak lain yang kadang-kadang terdapat kepentingan pihak lain, seperti perusahaan atau investor, yang mengklaim hak atas tanah. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran karena adanya persaingan dalam klaim tanah. Pihak lain tersebut bisa memanfaatkan keterbatasan pengetahuan dan kekuatan masyarakat adat untuk memperoleh hak atas tanah secara tidak sah. Selain itu, terkadang terdapat kebijakan pemerintah yang memudahkan pihak lain tersebut dalam memperoleh hak atas tanah.

Demikian juga mengenai kompleksitas proses pendaftaran dalam proses pendaftaran tanah seringkali membutuhkan waktu yang lama. Hal ini dapat membuat masyarakat adat kehilangan minat untuk melaksanakan proses pendaftaran. Selain itu, proses pendaftaran yang kompleks juga memerlukan biaya yang besar, misalnya untuk memperoleh sertifikat tanah adat. Hal ini dapat menjadi hambatan bagi masyarakat adat yang tidak mampu. Oleh karena itu, untuk dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan pendaftaran tanah adat, diperlukan upaya yang komprehensif dan terintegrasi untuk mengatasi hambatan atau kendala yang dihadapi tersebut.

Beberapa upaya yang dapat dilakukan seperti meningkatkan kesadaran masyarakat adat, meningkatkan akses terhadap informasi, penyelesaian konflik hukum, meningkatkan partisipasi dan keterlibatan, penyediaan sumber daya yang memadai. Dengan mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah adat dapat berjalan dengan efektif dan efisien, serta dapat memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi hak-hak masyarakat adat atas tanah yang mereka miliki dan tempati.

NO	HAMBATAN ATAU KENDALA	Setuju	Tidak Setuju
1	Kurangnya Informasi terkait pelaksanaan pendaftaran tanah	1	5
2	Kesulitan dalam mengumpulkan dan melengkapi dokumen-dokumen	6	-
3	perselisihan atau sengketa terkait kepemilikan atau batas-batas tanah	3	3
4	Biaya pendaftaran yang terbilang mahal	4	2
5	Proses yang Rumit dan jangka waktu yang lama	4	2
	Total	18	12

Sumber : Hasil kuisioner (2023)

Pengetahuan masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah masih sangat rendah. Hal ini disebabkan karena ketidakpedulian sebagian masyarakat terhadap peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah, perekonomian masyarakat yang tidak sejahtera. Oleh karena itu, BPN dan Kelurahan sebagai panitia A mempunyai peran yang sangat penting dengan kebijakan-kebijakan yang mendukung proses pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung.

Hambatan atau kendala yang dihadapi masyarakat dalam kepemilikan hak atas tanah di Kelurahan siogungogung Kabupaten Samosir untuk melakukan pendaftaran tanah adalah waktu yang lama, biaya yang mahal, tingkat ekonomi yang masih rendah, sumber daya yang terbatas, pertentangan atau sengketa lahan, keberadaan ahli waris yang tidak ada ditempat/jauh dari tempat, banyaknya sanggahan dari pihak lain serta waktu pendaftaran tanah yang dirasakan cukup lama.

Dengan didaftarkanya tanah yang dimiliki oleh setiap pemilik tanah dari BPN maka pemilik tanah dapat memperoleh perlindungan hukum terhadap tanah miliknya dan dapat mempertahankan tanah yang dimilikinya dengan mudah apabila ada pihak lain yang berusaha untuk menguasai tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah. Hal ini juga diperkuat dengan masih banyaknya tanah yang dimiliki masyarakat yang mengalami sengketa akibat tanah waris yang telah dibagi oleh pemilik tanah sebelumnya dituntut kembali oleh keturunan yang sekarang.

IV. KESIMPULAN

Setelah dilakukan analisis terhadap kedua permasalahan dengan menggunakan data yang diperoleh, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat dilakukan pendaftaran tanah secara sporadik maupun secara sistematis di wilayah Kelurahan siogungogung Kabupaten Samosir dan sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dan hambatan atau kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah adalah waktu yang lama, biaya yang mahal, tingkat ekonomi yang masih rendah. di sisi BPN dan Kelurahan adalah kurangnya kesadaran dan partisipasi masyarakat, sumber daya yang terbatas, pertentangan atau sengketa lahan, keberadaan ahli waris yang tidak ada ditempat/jauh dari tempat, banyaknya sanggahan dari pihak lain.

BPN dan Kelurahan mempunyai peran yang sangat penting dengan kebijakan-kebijakan yang mendukung proses pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang berasal dari tanah adat di Kelurahan Siogungogung. Di samping itu, pengetahuan masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah harus ditingkatkan dengan cara meningkatkan kepedulian masyarakat melalui sosialisasi peraturan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Fauzi. Ridwan, R. *Hak-hak Perseorangan atas Tanah*. (Penerbit Abadi), 2010.
- Ardiwilaga, R. Soetandi. *Hukum Agraria Indonesia* (Bandung : Alumni, 2018).
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, *Metode Penelitian Hukum. Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*, Cetakan Pertama, (Bandung : PT Refika Aditama), 2018.
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan), 2007.
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta : Rineka Cipta), 1999.
- Usman, Abdul Hamid., 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, (Palembang : Tunas Gemilang), 2015.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 1961, Undang-Undang No. 2 Tahun 1967, dan Undang-Undang No. 17 Tahun 1985)
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah (PERMEN 3/1997), PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Nomor 266/KPTS/BPN/2001 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Atas HGU, Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Keputusan ini mengatur tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah atas hak-hak atas tanah tertentu.
- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir Nomor 181 Tahun 2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Samosir. Surat Keputusan ini berisi panduan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Samosir.

UU Cipta Kerja No. 11 Tahun 2020, khususnya Pasal 28 tentang Pendaftaran Tanah secara Elektronik dan Pasal 96 tentang Kemudahan Berusaha pada Sektor Properti

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “Pembuktian terhadap Perbuatan Debitur yang Merugikan Kreditur dalam Tuntutan Actio Pauliana” *Jurnal Yudisial*. Vol. 12 No. 2 (Agustus 2019) : 222, <http://dx.doi.org/10.29123/jy.v12i2.322>

-----, “Perlindungan Hukum terhadap Prinsip Dalihan Natolu sebagai Hak Konstitusional Masyarakat Adat Batak Toba.” *Jurnal Konstitusi*, Vol 16, Nomor 3, (September 2019) : 490, <https://doi.org/10.31078/jk1633>.