

**KAJIAN YURIDIS PERALIHAN TANAH MILIK ADAT MELALUI
PELEPASAN HAK DENGAN GANTI RUGI (PHGR) DAN
PENDAFTARANNYA DI KANTOR PERTANAHAN TAPANULI
SELATAN**

***JURIDICAL REVIEW OF THE TRANSFER OF CUSTOMARY LAND
OWNERSHIP THROUGH RELEASE OF RIGHTS WITH COMPENSATION
(PHGR) AND ITS REGISTRATION AT THE TAPANULI SELATAN LAND
OFFICE***

Mita Yasmina Harahap, Muhammad Yamin Lubis dan Rosnidar Sembiring

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : mitayasminaharahap@gmail.com, yaminlubis16@gmail.com,
oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Harahap, Mita Yasmina, Muhammad Yamin Lubis dan Rosnidar Sembiring. *Kajian Yuridis
Peralihan Tanah Milik Adat melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) dan
Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex
Generalis. Vol.6. No.3 (2025).

ABSTRAK

Meskipun tanah milik adat masih diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria, namun dalam praktiknya banyak kantor pertanahan memproses tanah tersebut melalui pemberian hak atas tanah negara, seperti yang terjadi di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi, dan Muara Tais di mana penelitian yuridis normatif dengan metode deskriptif kualitatif ini menunjukkan bahwa tanah masyarakat yang belum terdaftar dikategorikan sebagai tanah negara oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan sehingga peralihan haknya dilakukan melalui mekanisme PHGR meskipun seharusnya dapat diproses dengan akta jual beli dan konversi hak sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kantor Pertanahan berperan menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui program PTSL dan sosialisasi untuk memberikan kepastian hukum, namun masih menghadapi kendala rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur dan manfaat sertifikat tanah, sehingga diperlukan keselarasan antara ketentuan undang-undang dengan praktik lapangan agar tanah milik adat tetap diakui statusnya dan dapat didaftarkan melalui mekanisme konversi hak, serta penguatan kolaborasi dengan aparat desa dan perluasan sosialisasi untuk menghilangkan pandangan negatif masyarakat terhadap pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Tanah Milik Adat, PHGR, Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

Although customary land rights are still recognized by the Basic Agrarian Law, in practice many land offices process such land through granting rights over state land, as occurred in Pargarutan Jae, Sialagundi, and Muara Tais Villages where this normative juridical research using descriptive qualitative methods shows that unregistered community land is categorized as state land by the South Tapanuli Regency Land Office, resulting in land rights transfer being conducted through the PHGR mechanism despite the fact that it should be processed through sale and purchase deeds and rights conversion in accordance with applicable legal provisions. The Land Office plays a role in conducting land registration through the PTSL program and socialization to provide legal certainty, but still faces obstacles of low public understanding about procedures and benefits of land certificates, thus requiring harmonization between statutory provisions and field practices so that customary land rights status remains recognized and can be registered through rights conversion mechanisms, as well as strengthening collaboration with village officials and expanding socialization to eliminate negative public perceptions regarding land registration.

Keywords: Customary Land Rights, PHGR, Land Registration, Land Office

A. PENDAHULUAN

Sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa pendukung negara yang bersangkutan, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu *conditio sine qua non*.¹ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.² Dalam terminologi asing tanah disebut dengan *land*, *soil* (Inggris), *adama* (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan *siti*, *bhumi*, *lemah* (Jawa); *palemah* (Bali); *taneuh*, *leumah* (Sunda); *petak*, *bumi* (Dayak); *rai* (Tetum). Perbedaan istilah tersebut terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu yakni karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

¹ Imam Sudiyat, *Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, p.1.

² Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, p.18.

Kebutuhan tanah yang bersifat pokok adalah tanah mempunyai kedudukan yang tinggi bagi kehidupan manusia, sebagai tempat ia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sebagai sumber nafkah, dan juga kalau sudah meninggal kemudian. Hubungan yang bersifat ekonomi tersebut ditunjukkan dalam semboyan orang Jawa “*sedhunuk bathuk senyarii bumi*” (satu jengkal tanah pun akan diperjuangkan meski mengorbankan nyawa).³

Hukum Agraria di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat tersebut diatur pula dalam Pasal 18-B Undang-Undang Dasar 1945 (Perubahan-II tahun 2000) yang 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-prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang. Begitu juga pada Pasal 28-1 angka (3) UUD 1945 menegaskan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman dan peradaban. Kemudian Piagam Hak Asasi Manusia yang menjadi lampiran TAP MPR Nomor XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 41 jo Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dinyatakan bahwa identitas budaya masyarakat tradisional, termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan zaman dijadikannya hukum adat sebagai dasar dari hukum agraria Indonesia dapat juga merupakan pengakuan dan penghormatan terhadap hukum asli dari rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat.⁴

³ Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Rajawali Pers, Depok, 2019, p.3.

⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2010, p.213–215.

Kemudian dari pada itu, menurut sejarahnya di Kabupaten Tapanuli Selatan yang membuka huta (Kampung) pertama kali adalah Masyarakat adat Tapanuli Selatan tersebut yang dipimpin oleh Raja, sampai sekarang yang mendiami daerah Tapanuli Selatan tersebut adalah keturunan turun-temurun, sehingga tanah yang ada di Tapanuli Selatan tersebut dapat dinamakan Tanah Milik Adat, Tanah milik adat ataupun yang disebut oleh masyarakat (*Tano Adat*) ini khususnya terdapat pada Desa Pargarutan Jae Kecamatan Angkola Timur, menurut masyarakat tanah tersebut merupakan “*tano adat ni masyarakat pargarutan jae*” ialah tanah yang sudah dikuasai dan diusahai secara terus menerus, yang dapat dimiliki secara turun temurun dan dapat dialihkan.⁵ Begitu pula dengan Desa Sialagundi Kecamatan Sipirok dan Desa Muara Tais Kecamatan Batang Angkola, Masyarakat mengakui bahwa tanah adat tersebut merupakan tanah milik mereka, akan tetapi tanah adat tersebut masih ada yang belum terdaftar, tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang belum dilekati alas hak, Sehingga status tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Tapanuli Selatan khususnya desa tersebut adalah tanah negara.

Peralihan tanah adat, dapat dilakukan dengan jual beli dengan akta PPAT karena tanah milik adat sudah “Hak” di dalamnya, tetapi dalam hal ini peralihan tanah tersebut tidaklah dibuat menggunakan akta PPAT, melainkan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi, dalam hal ini Surat Ganti Rugi Tanah yang dibuat dihadapan Kepala Desa, dalam hal ini peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui surat ganti rugi tanah (PHGR) yang dibuat di hadapan kepala desa, hal ini pun sesuai dengan, peralihan tanah ini pun dikenal dengan “Jual Beli” Tetapi tidaklah bisa seseorang mengalihkan tanah milik adat dengan sewenang-wenang tanpa adanya persyaratan. Syarat seseorang bisa melakukan pengalihan tanah milik adat yaitu dengan melakukan pengakuan hak terlebih dahulu, Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pembuktian hak terhadap tanah-tanah yang tidak lengkap alat buktinya tersebut harus memenuhi syarat.⁶

⁵ *Ibid.*, p.230.

⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, p.227.

1. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara
2. nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
3. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
4. Hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
5. Telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
6. Telah diadakan penelitian juga mengenai keberadaan hal-hal yang disebutkan di atas;

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat atau bisa juga di hadapan kepala desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui dengan umum. Tunai Maksudnya, bahwa perbuatan itu pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan.⁷ Maka dengan sistem Peralihan hak atas tanah tersebut, menurut hukum adat, Peralihan hak atas tanah milik adat, dalam hal materi didasarkan pada hukum adat dengan syarat “terang dan tunai”. dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sahnya suatu perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut menurut hukum adat yaitu adanya objek dari pada Peralihan hak atas tanah berupa tanah dan uang atau harga, adanya kata sepakat para pihak yaitu penjual dan pembeli, dan adanya saksi-saksi yang menyaksikan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut.⁸ Kemudian, dalam hal ini peralihan tanah milik adat di Desa Pargarutan Jae ini, dilakukan dengan Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) yang dibuat oleh Kepala Desa,

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.72.

⁸ *Ibid.*

tentunya hal inipun dibenarkan karena sudah sesuai dengan tata cara peralihan tanah menurut hukum adat (terang dan tunai) tetapi tanah tersebut sangat dimungkinkan untuk dibuat dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dikarenakan telah ada “Hak” di dalamnya, Setelah tanah tersebut beralih tentunya tanah tersebut haruslah didaftarkan.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian peralihan hak atas tanah ini merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan, pemindahan hak tersebut diharuskan didaftarkan, sehingga pendaftaran, pemindahan hak tersebut merupakan bagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.⁹

Pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan dan menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah, maka berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.¹⁰ Tetapi pada kenyataannya masih banyak tanah-tanah yang telah dialihkan tersebut belum didaftarkan pemiliknya sehingga belum diketahui status tanah yang dijadikan objek peralihan tersebut.

⁹ Marcho Gideon, *Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021*, Jurnal Lex Privatum, Vol.10, No.5 (Agustus 2021).

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Ibid.*, p.176.

Banyaknya tanah di Indonesia yang belum bersertipikat tentunya disebabkan oleh berbagai faktor yang menyebabkan masyarakat tidak mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Adanya anggapan yang menyatakan bahwa untuk mendapatkan sertipikat memerlukan waktu yang lama serta prosedur yang berbelit-belit juga biaya yang mahal merupakan faktor yang tidak dapat di pungkiri. Selain itu juga ada masyarakat yang masih memiliki kesadaran hukum rendah dapat pula mempengaruhi masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya.

Diketahui ada permasalahan dalam praktik pendaftaran tanah ini yang di mana bahwa Khususnya dalam prakteknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli, yang di mana Pendaftaran tanah milik adat diproses melalui pemberian hak atas tanah negara, pada hal kenyataan di tengah-tengah masyarakat masih mengakui adanya status tanah adat tersebut bahkan tanah adat (*tano adat*) tersebut menurut masyarakat hukum adat ialah “*tano adat nami doon ami do napuna on sian ompu nami*” artinya tanah yang berasal dari nenek moyang mereka.¹¹ Sedangkan menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, keberadaan tanah haruslah dengan Penetapan masyarakat hukum adat berdasarkan peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan keputusan bupati / wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan keberadaan tanah milik adat, haruslah dengan Penetapan masyarakat hukum adat berdasarkan peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menghilangkan status tanah adat tersebut tentunya merupakan pelanggaran atas UU yang dengan sengaja mengingkari realitas ada dan diakuinya tanah-tanah yang berdasarkan Hukum Adat.

Berdasarkan realitas sosial dan kultur tersebutlah bahwa tanah-tanah adat berdasarkan Hukum Adat tersebut masih diakui keberadaannya dengan pertimbangan melihat pada kenyataan yang ada di masyarakat yang disesuaikan dengan riwayat pemilik tanah warga masyarakat Khususnya di daerah Kabupaten Tapanuli Selatan terkhusus Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais yang pada umumnya perolehan tanah didasarkan ketentuan Hukum Adat setempat.

¹¹ Wawancara dengan Ompung Tiaguna, *Tokoh Masyarakat Desa Pargarutan Jae*, Pargarutan, Tapanuli Selatan 13 Mei 2025.

Apabila tanah tersebut dikuasai dan diusahai secara terus menerus akan menjadi tanah milik adat yang dapat dimiliki secara turun-temurun dan dapat dialihkan, dengan catatan sekalipun tanah milik adat tersebut dialihkan, status tanahnya tetap menjadi tanah milik adat, karena pengalihan dimaksud tetap didasarkan kepada ketentuan Hukum Adat setempat, maka dapat ditentukan sepanjang telah dimiliki oleh warga masyarakat secara individual statusnya adalah tanah milik adat dan dapat diproses melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak, kecuali terhadap tanah milik adat yang telah dilepaskan/ditanggalkan haknya dan juga terhadap tanah yang dilepaskan dari kawasan hutan, maka dapat diproses melalui pemberian hak atas tanah negara.¹² Tetapi dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan Memproses pendaftaran tanah milik adat tersebut melalui Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan menganggap bahwa Tidak ada tanah milik adat di Kabupaten Tapanuli Selatan, Penjelasan “Kabupaten Tapanuli Selatan” sudah merujuk kepada Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais dikarenakan adanya keberadaan tanah milik adat, haruslah dengan Penetapan masyarakat hukum adat berdasarkan peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan memanfaatkan data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, UUD 1945, KUHP, serta berbagai undang-undang dan peraturan pemerintah terkait pertanahan dan notaris), bahan hukum sekunder (buku, artikel jurnal, tesis, dan karya ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus, ensiklopedia, media cetak) yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta didukung wawancara dengan pejabat dan tokoh masyarakat setempat, kemudian dianalisis secara kualitatif deskriptif untuk memberikan gambaran konstruktif mengenai permasalahan hukum yang diteliti dengan mengacu pada norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan Indonesia.

¹² Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, p.230.

¹³ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn, *Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kabupaten Tapanuli Selatan*, Tapanuli Selatan, 2 Desember 2024.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Status Tanah yang Dijadikan Sebagai Objek Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais?
2. Bagaimana Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran dan Tanah Milik Adat Melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR)?
3. Bagaimana Peran Kantor Pertanahan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah?

B. PEMBAHASAN

1. Status Tanah yang Dijadikan sebagai Objek Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais

Berdasarkan data Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) jumlah bidang tanah yang belum terdaftar (belum sertipikat) dapat dijelaskan secara ringkas sebagai berikut:¹⁴

- a. Jumlah Bidang (APL) = 363.686 Bidang
- b. Estimasi jumlah bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Tapanuli Selatan = 249.000 Bidang = 76 %
- c. Estimasi yang sudah terdaftar di Kabupaten Tapanuli Selatan = 87.686 Bidang = 24 %

Berdasarkan uraian di atas maka eksistensi tanah adat di dalam masyarakat adat Tapanuli Selatan masih diakui oleh masyarakat adat Kabupaten Tapanuli Selatan itu sendiri. Terkhususnya pada penelitian ini berfokus pada Desa Pargarutan Jae Kecamatan Angkola Timur, Desa Sialagundi Kecamatan Sipirok dan Desa Muara Tais Kecamatan Angkola Barat. Adapun karakteristik tanah ulayat sebagai berikut:

1. Adanya unsur masyarakat hukum adat (Subjek) , yaitu terdapat sekelompok orang yang anggotanya atau warganya masih terikat oleh tatanan hukum adatnya dan menjalankan ketentuan-ketentuan hukum adat tersebut dalam kehidupan sehari-hari.

¹⁴ *Ibid.*

2. Adanya unsur wilayah (Objek) , yaitu terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidup sehari-hari.
3. Adanya unsur hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanahnya, yaitu terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh warga persekutuan tersebut.¹⁵

Dalam parameter tersebut dapat diuraikan sebagaimana, Desa Pargarutan jae, dahulu desa ini didirikan pertama kali oleh raja yaitu Mangaraja Ompun Jurung dengan rakyatnya, yang di mana dalam pendirian kampung (*huta*) di Desa Pargarutan Jae tersebut berdirilah pemukiman masyarakat, Perkebunan maupun Persawahan yang usahi bersama-sama masyarakat Desa Pargarutan Jae, yang dipimpin oleh Mangaraja Ompun Jurung, kepemilikan tanah terdahulu itu diyakini dimiliki oleh Mangaraja Ompun Jurung dan Masyarakat Desa Pargarutan Jae, menurut karakteristik tanah ulayat tanah tersebut merupakan tanah ulayat (*tano adat*) masyarakat Desa Pargarutan Jae.¹⁶

Setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria Tanah ini tetap dimiliki bersama oleh Masyarakat desa pargarutan jae, tetapi sekitar tahun 1980an masyarakat mulai melakukan peralihan tanah (jual beli) tetapi di perjualbelikan kepada kerabat terdekat ataupun dengan tetap sesama masyarakat Desa Pargarutan Jae,¹⁷ yang di mana dalam pengakuan ini berarti tanah yang semulanya dimiliki oleh bersama menjadi dimiliki oleh perseorangan.

Di era sekarang masyarakat adat pargarutan jae tetap eksis dengan kebiasaan adat, tetapi masyarakat desa pargarutan jae tidak lagi dipimpin oleh raja/kepala adat melainkan dipimpin oleh kepala desa, terkait tanah adat (*tano adat*) masyarakat desa pargarutan jae tetap mengakui tanah yang ada di desa pargarutan jae tersebut milik mereka, memang Tanah Pemukiman dan ada banyak juga lahan perkebunan, persawahan yang telah dimiliki perseorangan tetapi ada lahan yang digunakan sebagai lahan Perkebunan Masyarakat yang di atasnya ditanami sayur mayur,

¹⁵ Tim Pelaksana Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Provinsi Sumatera Utara, *PPT Ringkasan Hasil Penelitian Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Provinsi Sumatera Utara*, 2022.

¹⁶ Wawancara dengan Ompung Tiaguna.

¹⁷ *Ibid.*

pohon durian, Pohon Mangga, Pohon Kelapa yang di mana masyarakat desa pargarutan jae boleh memanen atau menanam apapun di atas tanah tersebut, adanya Mesjid, dan adanya tanah lapang yang digunakan sebagai tempat mengembala ternak, lapangan sepak bola, bahkan digunakan sebagai tempat perayaan hari-hari besar masyarakat desa pargarutan jae misalnya perayaan: 17 Agustus dan lain sebagainya tempat ini sering disebut masyarakat *Parbalan*. Masyarakat mengakui secara *de facto*, Hal ini pun terlihat dalam pengakuan masyarakat Desa Pargarutan Jae “*tano adat namidoon, hami do napuna on ngon ompu nami najolo*” artinya tanah adat tersebut milik keturunan dari nenek moyang mereka.¹⁸ Di masa sekarang masyarakat menyebutnya dengan “Tano Adat”.

Kemudian hal inipun serupa dengan Desa Sialagundi dan Desa Muara Tais, menurut sejarahnya pembukaan kampung (huta) Desa Sialagundi pertama kalinya dibuka oleh Keturunan Siregar, sama halnya seperti Desa Pargarutan Jae, Desa Sialagundi juga digunakan sebagai tempat pemukiman, perkebunan, dan pertanian masyarakat, selain itu terdapat pula Bagas Godang yang didirikan di atas tanah adat (*tano adat*) masyarakat Desa Sialagundi, Bagas Godang yang disebut juga Bagas Adat adalah tempat tinggal raja huta yang yakni pemimpin huta (desa) yang mengatur desa dan menegakkan keadilan (hukum) serta menjaga adat. Bagas Godang memiliki fungsi yang diadatkan oleh masyarakat yang mendiami suatu desa satu marga yang melambangkan *bona bolu* artinya bahwa kampung tersebut telah memiliki satu kesatuan dan adat istiadat. Disamping itu Bagas Godang juga berfungsi sebagai tempat berkumpul dalam kerja adat misalnya untuk merayakan perkawinan, sunah rasul dan acara-acara adat lainnya, tempat perlindungan bagi setiap anggota masyarakat yang mendapat gangguan dari luar dan tempat persinggahan bagi orang yang kemalaman di jalan.

Terdapat pula Masjid Sri Alam Dunia yang dibangun dengan semangat gotong royong masyarakat Desa Silagundi pada tahun 1933 dan diresmikan pada tahun 1926 mesjid ini tidak semata-mata tempat beribadah saja, tetapi sebagai saksi dan pusat peradaban islam di Sipirok. Masyarakat Desa Sialagundi mengakui hal ini secara *de facto*, bahwa bagas godang maupun masjid tersebut merupakan milik bersama masyarakat Desa Sialagundi.

¹⁸ *Ibid.*

Kemudian pada Desa Muara tais, pembukaan kampung (huta) Desa Muara Tais didirikan oleh Raja Isori dan Putranya Porkas Manjuang serta Raja Nagaganajungal Dalimunthe yang merupakan sepupu dari Raja Isori dan beberapa masyarakat yang dibawa dari Dolok Sibalanga yang ada di timur sosa, sama halnya dengan kedua desa di atas, setelah adanya Undang-Undang Pokok Agraria, kepemilikan tanah tidak lagi dikuasai oleh Raja, melainkan dimiliki bersama oleh masyarakat, selain tempat pemukiman, dan perkebunan, masyarakat desa Muara Tais juga memiliki lubuk larangan, merupakan sungai yang dilarang menangkap ikan dalam kurun waktu tertentu dan telah disepakati bersama.¹⁹

Seperti yang diketahui pengakuan terhadap tanah milik adat memiliki pengertian yang ambigu oleh pemerintahan, yang di mana disatu sisi tanah milik adat ini diakui oleh hukum formal yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi disisi lain dianggap sebagai “Tanah Negara” karena tidak ada alas hak di atasnya (masih banyak tanah masyarakat desa yang belum terdaftar), padahal seperti yang diketahui tanah negara bukanlah tanah ulayat, uraian di atas cukup menggambarkan karakteristik tanah adat, yang seharusnya pemerintah dan undang-undang memiliki persepsi yang sejalan.

Pengakuan secara *de facto* masyarakat ternyata tidak sejalan dengan pendapat Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, faktanya menurut Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan, seluruh status tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Tapanuli Selatan Khususnya Desa Pargarutan Jae, dikatakan dengan tanah negara, dikarenakan menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan sendiri Tanah Adat haruslah dilekatkan dengan keputusan Penetapan masyarakat hukum adat berupa peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang di mana Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.²⁰

¹⁹ Wawancara dengan Edimar Dalimunthe, *Tokoh Masyarakat Desa Muara Tais*, Tapanuli Selatan, 14 Mei 2025.

²⁰ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

Hal inipun tidak selaras dengan apa yang tertuang di dalam aturan, dikarenakan menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria “Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara yang selanjutnya disebut Tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayatdan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/barang milik daerah” Pengertian ini terdapat pula dalam Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dari uraian itu tanah milik adat masyarakat Desa Pargarutan Jae, Sialagundi, dan Muara Tais tidaklah dapat dikatakan sebagai tanah negara, karena disini yang membuka tanah pertama sekali ialah Masyarakat Adat itu sendiri yang dipimpin oleh Raja, Tanah yang dimiliki Masyarakat itu tersebut ialah tanah yang sudah dikuasai secara turun temurun, yang di mana sudah terdapat hak didalamnya tetapi belum terdaftar, seharusnya tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan tersebut tetap dikatakan sebagai Tanah Milik Adat dikarenakan Pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional rakyat atas tanah tunduk pada hukum adat tersebut secara gamblang diatur dalam Pasal 18-B Undang-Undang Dasar 1945 (Perubahan II tahun 2000) yang 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-Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang.²¹ Hal inipun tertuang Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Maka dari pada itu jelas undang-undang mengakui dan menghormati atas hak-hak tradisional dari masyarakat hukum adat, termasuk tanah milik adat tersebut.

²¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Op.Cit.*, p.213.

Terkait hal tersebut tentunya masyarakat Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Desa Muara Tais tidak mengetahui bahwa hak mereka sebagai masyarakat adat tidak sejalan dengan pengakuan dan apa yang telah dianut oleh mereka, bahwa masyarakat tersebut hanya mengetahui “*Tano Adat*” mereka tersebut merupakan milik mereka, di usahi oleh mereka, ditinggali oleh mereka, bahwa masyarakat desa tersebut tidak mengetahui bahwa “*Tano Adat*” mereka tersebut diakui sebagai Tanah Negara oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan.²²

Maka dari pada itu merujuk pada teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch menerangkan dalam teori kepastian hukum ada 4 hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:²³

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.

Penghormatan dan Pengakuan terhadap hak-hak tradisional masyarakat hukum adat telah disebutkan dibeberapa peraturan perundang-undangan salah satunya 18-B Undang-Undang Dasar 1945 (Perubahan II tahun 2000) yang 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-Prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang, maupun dalam Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

²² Wawancara dengan Juliansyah Harahap, *Tokoh Masyarakat*, Tapanuli Selatan, 13 Mei 2025

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.19.

2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan kenyataan.

Hukum didasarkan pada sebuah fakta, yang di mana faktanya hukum adat lebih dahulu lahir daripada hukum formal sendiri, sehingga landasan dari pembentukan hukum formal ialah hukum adat sendiri apalagi telah dijelaskan bahwa hukum yang berlaku atas tanah ialah hukum adat tetapi yang telah di *saneer*. Bahwa sebelum dibentuknya hukum formal yaitu Undang-Undang Pokok Agraria, Pendirian Desa Pargarutan Jae sudah ada, yang dipimpin oleh Mangara Ompun Jurung, Desa Sialagundi didirikan oleh Keturunan Siregar, dan Pendirian Desa Muara Tais oleh Raja Isori dan Raja Nagaganajungal.

3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

Kenyataan Masyarakat Hukum adat terlihat jelas melalui sejarah pendirian Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais serta pengakuan tanah milik adat (*Tano Adat*) diakui secara *de facto* oleh masyarakat, yang mana pula hal ini tertuang dalam Undang-Undang juga sudah mengatur, menyebutkan, mengakui dan mengormati hak-hak tradisional atas masyarakat hukum adat, tetapi dalam hal ini ada perbedaan persepsi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan tentang artian dan aturan “Tanah Milik Adat” tersebut.

4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Artinya Hukum Positif tidak dapat diubah, dan dalam pengakuan terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat Kabupaten Tapanuli Selatan Khususnya Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais terhadap tanah adat, harusnya diakui secara *de facto* oleh Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan, dikarenakan secara *de jure* hukum telah berbicara secara eksplisit.

2. Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran dan Tanah Milik Adat Melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR)

Karakteristik tanah adat telah menggambarkan bahwa tanah yang ada di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais merupakan Tanah milik adat. Di Pargarutan Jae, peralihan tanah (Jual Beli Tanah) yang dilakukan oleh masyarakat dilakukan dihadapan Kepala Desa Hal inipun terlihat dalam Surat Jual Beli Tanah yang di mana Dirman Siregar yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama, kemudian Sofyan Chandrajaya yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua, Pihak Pertama benar telah menjual tanah yang terletak di Haramania/ Tindosan Desa Pargarutan Jae Kecamatan Angkola Timur Kabupaten Tapanuli Selatan Kepada Pihak Kedua berukuran $\pm 20.000 \text{ M}^2$ dengan harga Rp.10.000.000.-. Dengan batas-batas sebagai berikut: sebelah utara berbatas dengan tanah Dirman Siregar, sebelah timur, selatan, dan barat berbatasan dengan tanah Ipan Risqi Hakiki Hasibuan. Sejak tanggal surat ini dibuat dan ditanda tangani maka hapuslah hak milik pihak pertama atas tanah tersebut dan beralih menjadi pihak kedua dan surat jual beli ini sebagai tanda bukti pembayaran yang syah. Hal ini pun ditandatangani Para Pihak, dan disaksikan oleh saksi-saksi yang ikut menandatangani pula serta disahkan oleh Kepala Desa dengan materai lengkap.²⁴

Terdapat pula Surat Ganti Rugi Tanah yang diketahui Kepala Desa pula yang dimana dilakukan oleh Rodia disebut pihak pertama dan Ridwan disebut pihak kedua, dengan ini benar pihak pertama telah menerima uang ganti rugi dengan ukuran $\pm 2 \text{ Ha}$ yang terletak di Gunung tua, Desa Pargarutan Jaa, Kecamatan Angkola Timur Kabupaten Tapanuli Selatan, dengan harga sebesar Rp. 15.000.000.- (Lima Belas Juta Rupiah) Tunai. Dengan batas-batasnya, maka sejak ditanda tangani surat ganti rugi tanah tersebut oleh kedua belah pihak maka lepaslah hak milik Pihak Pertama (I) terhadap tanah tersebut diatas dan beralih menjadi hak milik pihak Kedua (II). Apabila terjadi dibelakang hari ada silang sengketa terhadap tanah tersebut maka Pihak Pertama (I) bersedia bertanggung jawab dan menyelesaikan kepada pihak kedua, demikianlah Surat Ganti Rugi Tanah ini diperbuat dengan sebenarnya dengan pikiran yang waras serta tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan seperlunya,

²⁴ Kabupaten Tapanuli Selatan, *Arsip Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah*.

ditandatangani oleh pihak pertama dan kedua disaksikan oleh 4 orang saksi dan diketahui serta ditanda tangani oleh Kepala Desa Pargarutan Jae.²⁵

Kemudian terdapat Ganti Rugi Tanah yang diketahui Kepala Desa pula yang dimana dilakukan oleh Mangoba Harahap disebut pihak pertama dan Ali Roslin disebut pihak kedua, dengan ini benar pihak pertama telah menerima uang ganti rugi dengan ukuran ± 1 Ha yang terletak di Baringin, Desa Sialagundi, Kecamatan Sipirok Kabupaten Tapanuli Selatan, dengan harga sebesar Rp. 19.000.000.- (Sembilan Belas Juta Rupiah). Dan untuk penerimaan uang di atas, surat ganti rugi ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang syah (kwitansi) dengan batas-batasnya, maka sejak ditandatangani surat ganti rugi tanah tersebut oleh kedua belah pihak maka lepaslah hak milik Pihak Pertama (I) terhadap tanah tersebut diatas dan beralih menjadi hak milik pihak Kedua (II). Apabila terjadi dibelakang hari ada silang sengketa terhadap tanah tersebut maka Pihak Pertama (I) bersedia bertanggung jawab dan menyelesaikan kepada pihak kedua, demikianlah Surat Ganti Rugi Tanah ini diperbuat dengan sebenarnya dengan pikiran yang waras serta tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan seperlunya, ditandatangani oleh pihak pertama dan 5 orang saksi dan diketahui serta ditanda tangani oleh Kepala Desa Sialagundi.²⁶

Kemudian terdapat Ganti Rugi Tanah yang diketahui Kepala Desa pula yang di mana dilakukan oleh Masniari disebut pihak pertama dan Hanapi Nasution disebut pihak kedua, Dengan ini benar pihak pertama telah menerima uang ganti rugi dengan ukuran ± 1 Ha yang terletak di Parau Sorat, Desa Sialagundi, Kecamatan Sipirok Kabupaten Tapanuli Selatan, dengan harga sebesar Rp. 25.000.000 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Dan untuk penerimaan uang di atas, surat ganti rugi ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang syah (kwitansi) Dengan batas-batasnya, maka sejak ditandatangani surat ganti rugi tanah tersebut oleh kedua belah pihak maka lepaslah hak milik Pihak Pertama (I) terhadap tanah tersebut di atas dan beralih menjadi hak milik pihak Kedua (II). Jika terjadi di belakang hari ada silang sengketa terhadap tanah itu maka Pihak Pertama bersedia bertanggung jawab dan menyelesaikan kepada pihak kedua, demikianlah Surat Ganti Rugi Tanah ini diperbuat dengan sebenarnya dengan pikiran yang waras,

²⁵ Kabupaten Tapanuli Selatan, *Arsip Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah*.

²⁶ Kabupaten Tapanuli Selatan, *Arsip Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah*.

serta tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan seperlunya, ditandatangani oleh pihak pertama dan 4 orang saksi dan diketahui serta ditanda tangani oleh Kepala Desa Sialagundi.²⁷

Terdapat pula Surat Ganti Rugi Tanah yang diketahui Kepala Desa Muara Tais yang di mana dilakukan oleh Edimar Dalimunthe disebut pihak pertama dan Ansori Siregar disebut pihak kedua, Dengan ini benar pihak pertama telah menerima uang ganti rugi dengan ukuran 400m² yang terletak di Bangun Purba , Desa Muara Tais I , Kecamatan Batang Angkola Kabupaten Tapanuli Selatan, dengan harga sebesar Rp. 10.000.000- (Sepuluh Juta Rupiah). Dengan batas-batasnya, maka sejak ditanda tangani surat ganti rugi tanah tersebut oleh kedua belah pihak maka lepaslah hak milik Pihak Pertama (I) terhadap tanah tersebut diatas dan beralih menjadi hak milik pihak Kedua (II). Apabila terjadi dibelakang hari ada silang sengketa terhadap tanah tersebut maka Pihak Pertama (I) bersedia bertanggung jawab dan menyelesaikan kepada pihak kedua, demikianlah Surat Ganti Rugi Tanah ini diperbuat dengan sebenarnya dengan pikiran yang waras serta tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan seperlunya, ditandatangani oleh pihak pertama dan kedua disaksikan oleh 4 orang saksi dan diketahui serta ditandatangani oleh Kepala Desa Muara Tais. Terlihat dari uraian di atas Peralihan Tanah yang dilakukan oleh masyarakat Tapanuli Selatan Khususnya Desa Pargarutan Jae, Sialagundi, dan Muara Tais. banyak dilakukan di hadapan Kepala Desa, peralihan tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, tentunya hal ini sah saja karena berkiblat pada pasal 1320 BW.²⁸

Mengacu pada hal tersebut maka dapat dikatakan peralihan tanah tersebut sah menurut hukum, akan tetapi mengutip terhadap suatu hak atas tanah belum didaftar baik sistematis atau sporadis yang berarti tanah tersebut tidak memiliki alat bukti, yang di mana biasanya jual beli atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah, Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, kecuali dilakukan pembuatan akta perjanjian otentik di hadapan pejabat yang berwenang (*in casu* PPAT).²⁹

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2021, p.106.

Syarat bahwa jual beli hak atas tanah baik yang telah bersertifikat harus dibuktikan dengan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan Hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan *clan* perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Seperti uraian di atas dapat terlihat bahwa masyarakat Desa Pargarutan Jae masih banyak menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui kepala desa. Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku yang mengharuskan transaksi dilaksanakan di hadapan pejabat umum.

Hal inipun banyak terjadi, tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan objek tanah maka cukup dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh kepala desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta yang disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara *eks officio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara.³⁰

Keharusan adanya akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dilakukan dengan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka proses jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh Kepala desa/lurah setempat di atas kertas bermaterai secukupnya.

³⁰ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2009, p.64.

Dengan telah dibuat akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru.³¹

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui pendaftaran tanah secara sporadis³² Pendaftaran tanah secara sporadis tertuang dalam PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Secara sporadis yakni aktivitas pendaftaran tanah yang dilakukan secara sendiri sendiri, Maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka harus dilakukan proses jual beli ulang oleh penjual dan pembeli dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Jadi, apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka bukti jual belinya cukup melalui akta di bawah tangan yang dibuat oleh kedua pihak dan dibenarkan dalam arti diketahui dan ditandatangani serta dicatat dalam buku mutasi hak atas tanah oleh Kepala Desa/Lurah. Sedangkan jika jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997, maka pembuktian adanya jual beli hak atas tanah tersebut harus dibuat dengan Akta PPAT. Setelah itu barulah diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan melalui Pendaftaran Sporadis.³³

Namun, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, sangat sah dilakukan dihadapan kepala desa/lurah, tentunya hal ini sah saja karena berkiblat pada pasal 1320 BW. Tentunya akta dibawah tangan tersebut seperti contoh yang telah diuraikan di atas,

³¹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, p.108.

³² Putu Reza Aditya Tirandika, *Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.8, No.1 (April 2023).

³³ Putu Reza Aditya Tirandika, *Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021*.

dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan tanah untuk permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali, tanpa harus melaksanakan jual beli ulang menggunakan akta PPAT.³⁴

Dan terhadap pendaftaran Tanah Milik Adat, Pendaftaran tanahnya seharusnya hanya dilakukan melalui konversi saja. Tetapi dikarenakan tanah masyarakat Desa Pargarutan Jae, Silagundi dan Muara Tais yang belum terdaftar tersebut tidak diakui sebagai tanah milik adat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan melainkan sebagai tanah negara maka proses peralihannya dilakukan dengan pelepasan hak dengan ganti rugi (PHGR). Dalam hal ini pula, atas pengakuan masyarakat Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais mereka hanya mengetahui sebatas pendaftaran tanah dapat dilakukan untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM), dengan mengikuti tata cara yang dianjurkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, tanpa mengetahui Tanah Milik Adat, pendaftarannya dapat dilakukan melalui konversi.³⁵

No.	Kecamatan	Jumlah
1.	Batang Angkola	4
2.	Sayur Matinggi	7
3.	Tano Tombangan Angkola	4
4.	Angkola Muara Tais	4
5.	Angkola Timur	327
6.	Angkola Selatan	380
7.	Angkola Barat	622
8.	Angkola Sangkunur	3
9.	Batang Toru	4
10.	Marancar	3
11.	Muara Batang Toru	48
12.	Sipirok	295
13.	Arse	214
14.	Saipar DoloknHole	2
15.	Aek Bilah	-

Tabel I. Daftar Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik pada Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2022-2024

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan

³⁴ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

³⁵ Juliansyah Harahap, *Op.Cit.*, p.22.

No.	Kantah	Kecamatan	Desa	NIB	Luas Peta
1.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00451	7012,432
2.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00448	558,52
3.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00297	201,13
4.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00895	187,29
5.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00970	471, 84
6.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00449	2077,49
7.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00447	1724,04
8.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Timur	Pargarutan Jae	00450	480,16

Tabel 2. Data Pendaftaran Tanah Menjadi Sertifikat Hak Milik Secara Sporadik di Desa Pargarutan Jae 2024

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan

No.	Kantah	Kecamatan	Desa	NIB	Luas Peta
1.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00027	397,146
2.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00143	3110,26
3.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00052	19971,34
4.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00105	7999,37

5.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00008	543,87
6.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00021	11435
7.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00109	24071
8.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00022	11004,791
9.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00042	1435,91
10.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00176	182,48
11.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00098	1671,9
12.	Kab. Tapanuli Selatan	Sipirok	Sialagundi	00188	11789

Tabel 3. Data Pendaftaran Tanah Menjadi Sertifikat Hak Milik Secara Sporadik di Desa Sialagundi 2024

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan

No.	Kantah	Kecamatan	Desa	NIB	Luas Peta
1.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Muara Tais	Muara Tais I	00372	2488,97
2.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Muara Tais	Muara Tais I	00314	12000,46
3.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Muara Tais	Muara Tais I	00110	6544,65
4.	Kab. Tapanuli Selatan	Angkola Muara Tais	Muara Tais III	00025	2431,6

Tabel 4. Data Pendaftaran Tanah Menjadi Sertifikat Hak Milik Secara Sporadik di Kecamatan Angkola Muara Tais 2024

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan

Maka terlihat tabel diatas adalah Data Pendaftaran Tanah Menjadi Sertifikat Hak Milik Secara Sporadik di Desa Pargarutan Jae, Desa Sialagundi, dan Desa Muara Tais, telah diuraikan sebelumnya bahwa tanah yang ada di ketiga desa tersebut merupakan tanah milik adat (*tano adat*) yang di mana pendaftarannya seharusnya hanya melalui konversi saja, tetapi bisa kita melihat dari tabel tersebut pendaftaran tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik dengan mekanisme mekanisme pemberian hak atas tanah negara.³⁶

Menarik kepada teori efektifitas hukum, efektivitas hukum dapat diartikan dengan kemampuan hukum untuk menciptakan atau melahirkan keadaan atau situasi seperti yang dikehendaki atau diharapkan oleh hukum. Soerjono Soekanto telah memberikan pendapat bahwa hukum dapat dilaksanakan secara efektif apabila memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu:

- a. Telah tercapainya suatu tujuan yang dikehendaki, yang utama di dalam pembentukan hukum dan pelaksanaan hukum yang bersangkutan.
- b. Hukum akan efektif sehingga mudah untuk dilaksanakan, abila perilaku masyarakat sesuai dengan apa yang telah diharapkan oleh hukum.³⁷

Maka dari pada itu, efektifitas hukum yang dimaksud belum tercapai, dikarenakan ada ketidak sesuaiaan aturan yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, terkait proses pendaftaran tanah dan terkait peralihan tanah sudah jelas tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah Milik Adat, dan sudah jelas dituangkan dalam PP 24 Tahun 1997, tetapi masih ada perbedaan persepsi terkait pengertian tanah milik adat diakui sebagai tanah negara, memang proses peralihan tanah secara adat di Kabupaten Tapanuli Selatan tetap diakui oleh Kantor Pertanahan dengan melakukan peralihan secara terang dan tunai (Hukum Adat), yang dalam halnya dilakukan di hadapan Kepala Desa/Lurah. Dan juga tetap memperbolehkan melakukan permohonan pendaftaran tanah yang hanya mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa Surat Jual Beli ataupun Surat Ganti Rugi Tanah yang dibuat oleh kepala desa yang bermaterai lengkap, tanpa harus melakukan jual beli ulang di hadapan PPAT.

³⁶ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, p.99.

Adapun alur secara ringkas sebagai berikut: Pemohon/kuasa mengajukan permohonan Pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dan untuk berasal dari tanah negara diproses melalui pemberian hak. Adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan sebagai berikut :

- a. Formulir permohonan yang diisi dan ditandatangani oleh Pemohon/kuasa di atas materai yang cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi Identitas (KTP, KK) Pemohon atau kuasa
- d. Asli Bukti Perolehan Tanah/alas hak
- e. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan

Setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap dan tanah yang dimohon tidak silang sengketa dan dikuasai secara fisik, sebelum dilakukan Pengukuran oleh Petugas pemohon/kuasa wajib memasang tanda batas (patok) dan meminta tandatangan persetujuan tetangga yang berbatasan dituangkan di dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas, selanjutnya dilakukan Pengukuran oleh petugas berdasarkan Penunjukkan pemohon dan dicocokkan dengan dasar perolehan tanahnya. Hasil Pengukuran tersebut adalah Peta Bidang Tanah.

Kemudian setelah kegiatan pengukuran selesai dilanjutkan dengan Pemeriksaan Lapang oleh Panitia A yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapang dan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A, selanjutnya jika Panitia A Berkesimpulan atas permohonan tersebut setuju untuk diberikan hak Milik, maka dilanjutkan dengan usulan kepada Kepala Kantor untuk diterbitkan Keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan kemudian setelah terbit Surat Keputusan tersebut didaftarkan oleh Pemohon/kuasanya dengan memenuhi diktum-diktum di dalam SK tersebut, barulah diterbitkan Sertipikat Hak Miliknya.³⁸

3. Peran Kantor Pertanahan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak atas Tanah

Menurut Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwasanya Badan Pertanahan Nasional (BPN)

³⁸ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mem punyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.³⁹

Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi untuk penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan, pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan, pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah, pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu, pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan menginventarisir tanah-tanah aset pemerintah, pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat, penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan, pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah, pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan, pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta, pengkoordinasian penelitian dan pengembangan, Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan, dan pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, serta pelayanan.⁴⁰

³⁹ Achmad Ali Chomzah, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002, p.78.

⁴⁰ Calvin Sumual, *Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam Rangka Endaftaran Tanah Berdasarkan Uupa dan PP No. 24 Tahun 1997*, Lex Administratum, Vol.7, No.3 (Juli-September 2020), p.8.

Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah tersebut, kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah yang berisi data fisik dan data yuridis. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka subjek hak dan objek haknya menjadi nyata. Penyelenggara pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA.

a. Faktor Pendukung

- 1) Melakukan sosialisasi dan penyuluhan melalui radio, ke balai desa untuk memperkenalkan program pertanahan yang saat ini sangat menyentuh masyarakat yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adapun sosialisasi dan penyuluhan tersebut dilakukan dan melibatkan pemangku kepentingan seperti FORKOPIMDA, Lurah, Kepala Desa, tokoh adat, tokoh agama, tokoh pemuda akan pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat guna kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah.
- 2) Dan juga berkolaborasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pelayanan masyarakat termasuk juga mengedukasi pentingnya Sertipikat Tanah guna kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah;
- 3) Tindakan Aktif Pemerintah dalam menihilkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk PTSL terutama dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.⁴¹

b. Faktor Penghambat

- 1) Kurangnya/minimnya partisipasi masyarakat dalam mengikuti program pertanahan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terkadang disebabkan kurangnya kesadaran hukum dan dukungan dari Kepala Desa beserta perangkatnya;
- 2) Biaya yang menjadi beban pemohon dan masyarakat terutama dalam pendaftaran tanah sporadik
- 3) Pelaksanaan Pendaftaran tanah tidak bisa dilaksanakan Kantor Pertanahan Sendiri karena proses permohonannya harus dilengkapi dengan surat-surat.

⁴¹ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

- 4) Kekeliruan persepsi masyarakat bahwa tanah yang sudah sertipikat pajaknya menjadi mahal dan tentunya hal ini sudah tercerahkan jika sosialisasi dan penyuluhan dilakukan secara maksimal.⁴²

Hambatan-hambatan lain yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

- a) Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang diatur di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

- b) Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti: 1. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut. 2. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.⁴³

⁴² *Ibid.*

⁴³ Reda Manthovani, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Vol.2, No.2 (Juli 2017), p. 26.

- c) Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat.

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.

- d) Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.

Masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

- e) Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Dengan sistem negatif ini maka terbuka kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak kepastian hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subjek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.⁴⁴

⁴⁴ Samun Ismail, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, p.122.

c. Solusi

- 1) Melakukan sosialisasi dan penyuluhan serta koordinasi kepada pemangku kepentingan secara maksimal supaya masyarakat mendapatkan informasi yang akurat tentang permohonan sertipikat tanah dan menimbulkan kesadaran untuk mensertipikatkan tanahnya baik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ataupun pendaftaran tanah secara sporadik.
- 2) Perlu adanya sanksi yang tegas secara hukum apabila oknum pemangku kepentingan tidak mendukung kegiatan Pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maupun pendaftaran tanah secara sporadik.⁴⁵

Maka dari pada itu berdasarkan penjelasan di atas, merujuk pada menarik kepada teori efektifitas hukum, efektivitas hukum dapat diartikan dengan kemampuan hukum untuk menciptakan atau melahirkan keadaan atau situasi seperti yang dikehendaki atau diharapkan oleh hukum. Soerjono Soekanto telah memberikan pendapat bahwa hukum dapat dilaksanakan secara efektif apabila memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu:

- a. Telah tercapainya suatu tujuan yang dikehendaki, yang utama di dalam pembentukan hukum dan pelaksanaan hukum yang bersangkutan.
- b. Hukum akan efektif sehingga mudah untuk dilaksanakan, abila perilaku masyarakat sesuai dengan apa yang telah diharapkan oleh hukum. Bahwa dalam hal ini melihat dari perannya kantor pertanahan telah melakukan sosialisasi dan penyuluhan juga berkolaborasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pelayanan masyarakat termasuk juga mengedukasi pentingnya Sertipikat Tanah guna kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, dalam menihilkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk PTSL terutama dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Walaupun ada beberapa hambatan yang terjadi, tetapi sudah banyak masyarakat yang telah mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah tersebut.

⁴⁵ Wawancara dengan Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn.

C. PENUTUP

1. Status Tanah yang belum terdaftar di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais ialah Tanah Negara. Di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi, dan Muara Tais terdapat tanah milik adat selain terlihat dari pendirian Kampung (huta) desa tersebut hal inipun diakui secara *de facto* masyarakat ketiga desa tersebut, Akan tetapi menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli haruslah ada penetapan masyarakat adat dengan dasar keputusan penetapan masyarakat hukum adat berupa peraturan daerah atau peraturan/keputusan gubernur, peraturan keputusan bupati/wali kota yang menetapkan keberadaan masyarakat hukum adat, sehingga tanah masyarakat yang ada di Kabupaten Tapanuli Selatan khususnya Desa Pargarutan Jae status tanahnya yang belum terdaftar tidak dikatakan sebagai Tanah Milik Adat melainkan sebagai Tanah Negara.
2. Menurut hukum adat, peralihan hak atas tanah yang sering juga disebut dengan Jual Beli Tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang artinya perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa peraturan pemindahan hak dan pembayaran harga tanahnya dilakukan secara kontan. Peralihan hak atas tanah milik adat dapat dilakukan melalui akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, dalam praktiknya, karena tanah adat belum diakui secara formal oleh Kantor Pertanahan, proses peralihan dilakukan melalui mekanisme Pelepasan Hak Ganti Rugi (PHGR). Dalam hal ini di Desa Pargarutan Jae, Sialagundi dan Muara Tais banyak masyarakat melakukan peralihan tanah dengan hanya melalui surat ganti rugi yang diketahui oleh Kepala Desa, yang kemudian surat ganti rugi tanah tersebut bisa dijadikan dasar bukti kepemilikan tanah, untuk melakukan pendaftaran pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan, dan pendaftarannya melalui mekanisme pemberian hak atas tanah negara.

3. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan memiliki peran/tugas dan fungsi salah satunya menyelenggarakan pendaftaran tanah yang akan menerbitkan sertifikat atas tanah yang berisikan tentang data fisik dan data yuridis dari sebidang tanah, dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tentunya tidak luput dari faktor pendukung dan faktor penghambat, adapun faktor pendukung perannya kantor pertanahan telah melakukan sosialisasi dan penyuluhan juga berkolaborasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pelayanan masyarakat termasuk juga mengedukasi pentingnya Sertipikat Tanah guna kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, dalam menihilkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk PTSL terutama dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan adapun faktor penghambatnya yaitu kurang pahamnya masyarakat atas arti pentingnya melakukan pendaftaran tanah serta kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat hak atas tanah, serta kekeliruan persepsi masyarakat bahwa tanah yang sudah sertipikat pajaknya menjadi mahal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chomzah, Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. (Jakarta: Gunung Agung).
- Harsono, Boedi. 2003. *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hartanto, Andy. 2021. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. (Surabaya: Laksbang Justitia).
- Ismail, Samun. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. (Bandung: Mandar Maju).
- Rahardjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Sembiring, Rosnidar. 2019. *Hukum Pertanahan Adat*. (Depok: Rajawali Pers).
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*. (Bandung: Alumni).
- Sudiyat, Imam. 2010. *Asas-Asas Hukum Adat Bekal Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty).
- Sutedi, Adrian. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Thamrin, Husni. 2009. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. (Yogyakarta: Laksbang Pressindo).

Publikasi

- Gideon, Marcho. *Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021*. Jurnal Lex Privatum. Vol.10. No.5 (Agustus 2021).
- Manthovani, Reda. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jurnal Program Studi Magister Ilmu Hukum. Program Pascasarjana. Vol.2. No.2 (Juli 2017).
- Sumual, Calvin. *Kedudukan Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan dalam Rangka Pendaftaran Tanah Berdasarkan Uupa dan PP No. 24 Tahun 1997*. Lex Administratum. Vol.7. No.3 (Juli-September 2020).
- Tirandika, Putu Reza Aditya. *Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021*. Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol.8. No.1 (April 2023).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- TAP MPR Nomor XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mita Yasmina Harahap, Muhammad Yamin Lubis dan Rosnidar Sembiring
Kajian Yuridis Peralihan Tanah Milik Adat melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Tapanuli Selatan

Peraturan Pemerintah Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Sumber Lain

Kabupaten Tapanuli Selatan. *Arsip Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah*.

Tim Pelaksana Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Provinsi Sumatera Utara. 2022. *PPT Ringkasan Hasil Penelitian Inventarisasi dan Identifikasi Tanah Ulayat Provinsi Sumatera Utara 2022*.

Wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kabupaten Tapanuli Selatan, Bapak Andri Anata Lubis, S.H., M.Kn., Tapanuli Selatan, 2 Desember 2024.

Wawancara dengan Tokoh Masyarakat Desa Muara Tais, Bapak Edimar Dalimunte, Tapanuli Selatan, 14 Mei 2025.

Wawancara dengan Tokoh Masyarakat Desa Pargarutan Jae, Ompung Tiaguna, Tapanuli Selatan, 13 Mei 2025.

Wawancara dengan Tokoh Masyarakat, Bapak Juliansyah Harahap, Tapanuli Selatan, 13 Mei 2025.