

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS
HUKUM TANAH ULAYAT**

(Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

KARINA LOLO CAPAH

NPM. 1406200238



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukti Tar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : KARINA LOLO CAPAH
NPM : 1406200238
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH ULAYAT (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

PENDAFTARAN : Tanggal 07 Februari 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


MIRSA ASTUTI, S.H., M.H.
NIDN: 0105016901

Pembimbing II


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 14 Februari 2019, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : KARINA LOLO CAPAH
NPM : 1406200238
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH ULAYAT (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua



Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

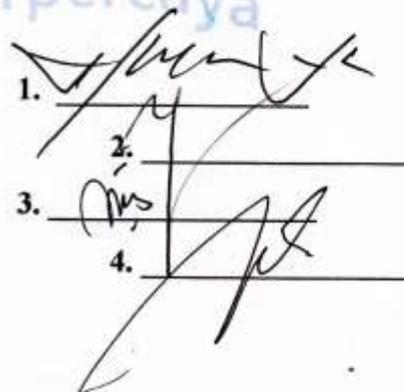
Sekretaris



FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum.
2. HARISMAN, S.H., M.H.
3. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H.
4. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : KARINA LOLO CAPAH
NPM : 1406200238
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH ULAYAT (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 23 Oktober 2018

Pembimbing I


MIRSA ASTUTI, S.H., M.H.
NIDN: 0105016901

Pembimbing II


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH ULAYAT (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

**KARINA LOLO CAPAH
NPM. 1406200238**

Di Kabupaten Dairi masih terdapat tanah ulayat, yang di atasnya terdapat hak ulayat yaitu suatu sifat komunalistik yang menunjuk adanya hak bersama oleh para anggota masyarakat hukum adat atas suatu tanah tertentu. Perubahan status kepemilikan tanah di Kabupaten Dairi sangat berpengaruh dari berbagai sebab yaitu keinginan suatu kelompok, keinginan untuk menjadi kaya, keinginan untuk membagi tanah yang bukan hak milik kepada anak ataupun cucu mereka nanti. Perubahan status tanah merupakan suatu peristiwa yang dilakukan bisa juga dalam rangka mengalihkan tanah kepada pihak lain dengan melepas hak yang lama menjadi status hak atas tanah yang baru seperti hak milik bersama atas tanah adat sebagai suatu tanah ulayat dengan berubah menjadi hak milik perorangan (individu).

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana kedudukan tanah ulayat di Kabupaten Dairi, untuk mengetahui bagaimana perubahan status hukum dari tanah ulayat di Kecamatan Sidikalang, untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap perubahan status hukum tanah ulayat di Kecamatan Sidikalang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris yang bersifat deskriptif analisis, dengan sumber data yang digunakan adalah bersumber dari data primer dan data sekunder yang dikumpulkan atau dihimpun berdasarkan studi lapangan (file research) dan studi kepustakaan (library research) yang pengolahan data dengan analisis kualitatif yang terfokus kepada permasalahan (1) Bagaimana kedudukan tanah ulayat di Kabupaten Dairi, (2) Bagaimana perubahan status hukum tanah ulayat di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi, (3) Bagaimana akibat hukum terhadap perubahan status hukum tanah adat di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

Berdasarkan hasil penelitian ini adalah dimana (1) kedudukan tanah ulayat di Kabupaten Dairi adalah Tanah Marga yang dikuasai oleh marga sebagai pemilik tanah ulayat tersebut. (2) perubahan status hukum tanah ulayat di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi yaitu berubahnya status tanah adat yang semula bersifat komunal (hak bersama) menjadi hak milik adat. (3) akibat hukum terhadap perubahan status hukum tanah adat di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi sah nya perubahan status tanah ulayat terhadap penguasaan tanah yang dibuktikan dengan alat bukti secara tertulis dapat disebut juga alas hak kemudian dilakukan pensertifikatan.

Kata kunci: Perubahan Status, Tanah Ulayat, Kabupaten Dairi

KATA PENGANTAR

**Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr.Wbr.**

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi).

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Mirsa Astuti, S.H., M.H, selaku Pembimbing I, dan Bapak Muhammad Syukron Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn, selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda: dr. H. Reinfil Capah, M.Kes dan Hj. Mardiah Lingga, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, dan telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Terimakasih yang paling tulus ini penulis sampaikan kepada kedua orang tua atas segalanya yang telah diberikan kepada penulis yang tak pernah bisa penulis balas dengan apapun, semoga Allah memberikan kesehatan dan rejeki kepada keduanya dan diberikan pula umur yang panjang, hingga akhirnya dapat melihat ananda kelak sukses dan dapat membahagiakan keduanya.

Terimakasih juga penulis kepada adik sepupu penulis Rahmat, Evika Lingga, Hany Anastasia yang telah memberikan do'a dan dukungan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, berharap kepada adik-adik agar tetap semangat dan terus belajar sehingga nantinya akan menjadi orang berguna bagi keluarga, bangsa dan agama.

Tiada tali yang paling indah, kecuali tali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan yaitu Dhea Deninta S.H dan Puput Wulandari S.H, untuk teman perdataku Abdul Husein Daulay S.H, begitu juga sahabatku D-1 Filzah Balatif, Sonya Kusumawati S.H, Vitria Melindasari, Muhaimin Al-Hafiz S.H, M. Lutfie Arief Terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. dan teruntuk Abdul Latif Panjaitan Terimakasih banyak atas bantuannya selama ini akhirnya tamat bareng. Kepada semua pihak yang tidak disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud

mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamualaikum Wr. Wbr.

Medan,

Penulis,

KARINA L. CAPAH

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	7
C. Metode Penelitian	8
1. Sifat Penelitian	8
2. Sumber Data	8
3. Alat Pengumpul Data	10
4. Analisis Data	11
D. Definisi Operasioanal	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tanah Ulayat	13
B. Perubahan Status Tanah	19
C. Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi	27
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Kedudukan Tanah Ulayat Di Kabupaten Dairi	38
B. Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi	51

C. Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.....	67
---	----

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN 79

A. Kesimpulan	79
---------------------	----

B. Saran	80
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Hampir semua aktivitas manusia yang berhubungan dengan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk tempat tinggal, tempat mencari nafkah, dan juga sebagai tempat penguburan pada saat meninggal. Manusia selalu membutuhkan tanah padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan.

Indonesia adalah Negara Hukum. Sebagai negara hukum maka, segala tindakan harus berdasar atau bersumber pada aturan yang berlaku. Salah satunya adalah aturan mengenai pertanahan yaitu Hukum Tanah.

Menurut Effendi Perangin-angin Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang No 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

¹ Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria: kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman 10

Masalah tanah merupakan masalah yang senantiasa menarik perhatian oleh karena masalah tanah menyangkut berbagai aspek kehidupan dan penghidupan masyarakat. Bertambahnya penduduk dan adanya kecenderungan berkurangnya tanah untuk digarap akan menimbulkan permasalahan-permasalahan dibidang sosial ekonomi dan politik.

Dalam masyarakat hukum adat, antara tanah dengan masyarakat memiliki hubungan yang sangat erat. Sifat tanah ulayat yang ada di Indonesia itu bersifat komunal yang artinya, tanah tersebut dimiliki oleh seluruh anggota masyarakat adat. Status kepemilikan tanah komunal tidak dapat dibuktikan berupa alat seperti surat sertifikasi tanah oleh negara, tetapi berdasarkan cerita silsilah sejarah keberadaan komunitas marga atau beberapa suku yang memiliki suatu wilayah. Kepemilikan tanah adat pada umumnya dimiliki secara kolektif, berdasarkan etnis atau klan tertentu.

Masih terdapat permasalahan-permasalahan dibidang pertanahan sebagai akibat dari peninggalan zaman kolonial belanda yaitu belum diperolehnya jaminan dan kepastian hak atas tanah adat yang dikuasai oleh perorangan atau keluarga/kaum sebagai akibat dari tanah-tanah adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, maka di dalam proses pensertifikatannya sering terjadi masalah-masalah berupa sengketa, baik dalam hal batas maupun sengketa dalam siapa-siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.²

Indonesia memiliki 1.340 suku bangsa menurut sensus BPS tahun 2010. Dan di Provinsi Sumatera Utara sendiri terdapat banyak suku. Salah satu suku yang ada di Provinsi Sumatera Utara adalah Suku Pak-Pak. Dimana domisilinya ada di Kabupaten Dairi, dan Kabupaten Pak-Pak Bharat.

²Sajuti Thalib. 1985. *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*. Jakarta: Bina Aksara, halaman 2

Kabupaten Dairi Terdiri dari 15 (lima belas) kecamatan yaitu Kecamatan Sidikalang, Kecamatan Gunung Sitember, Kecamatan Berampu, Kecamatan Parbuluan, Kecamatan Lae parira, Kecamatan SiempatNempu, Kecamatan SiempatNempu Hilir, Kecamatan SiempatNempu Hulu, Kecamatan Pegagan Hilir, Kecamatan Silahisabungan, Kecamatan Sumbul, Kecamatan Silima Pungga-Pungga, Kecamatan Sitinjo, Kecamatan Tanah Pinem, Kecamatan Tiga Lingga. Dengan ibukota Kabupaten adalah Sidikalang.

Suku asli yang mendiami Kabupaten Dairi dan khususnya Sidikalang adalah suku Pak-Pak. Pada masyarakat Dairi dikenal Lembaga adat Sulang Silima, dimana Sulang Silima memiliki peran dan kewenangan pada persoalan yang berkaitan dengan pertanahan, perkawinan, pewarisan, dan juga mengatur tentang kekerabatan pada masyarakat Pak-Pak.

Di Kabupaten Dairi masih terdapat tanah ulayat, yang di atasnya terdapat hak ulayat yaitu suatu sifat komunalistik yang menunjuk adanya hak bersama oleh para anggota masyarakat hukum adat atas suatu tanah tertentu. Para warga sebagai anggota kelompok, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, namun tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Oleh karena itu penguasaan tanahnya dirumuskan dengan sifat individual.³

Hak individual bukanlah bersifat pribadi karena bahwasanya tanah yang dikuasai dan digunakan tersebut adalah tanah bersama. Maka dari itu tanah tersebut bukan hanya untuk kepentingan pribadi melainkan untuk kepentingan bersama yang mengandung

³www.kompasiana.com/aliafriandy/hukum-agraria-indonesia-tanah-ulyat-antara-kenyat-dan-harapan_5512268da33311dd56ba7e3f/, diakses Senin, 8 januari 2018, pukul 21.00 wib.

unsur kebersamaan. Perubahan status kepemilikan tanah di Kabupaten Dairi sangat berpengaruh dari berbagai sebab yaitu keinginan suatu kelompok, keinginan untuk menjadi kaya, keinginan untuk membagi tanah yang bukan hak milik kepada anak ataupun cucu mereka nanti.

Perubahan status hak atas tanah dari hak ulayat (tanah adat) menjadi hak milik perorangan (pribadi) sering kali menimbulkan masalah diakibatkan tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia. Sehingga manusia saling memperebutkan hak atas tanah. Perubahan status tanah merupakan suatu peristiwa yang dilakukan bisa juga dalam rangka mengalihkan tanah kepada pihak lain dengan melepas hak yang lama menjadi status hak atas tanah yang baru seperti hak milik bersama atas tanah adat sebagai suatu tanah ulayat dengan berubah menjadi hak milik perorangan (Individu) dengan hak milik sendiri dimana perubahan status perorangan (individu) yang merubah status tanah yang semula tanah ulayat menjadi tanah hak milik.

Melalui Surat Edaran Bupati Dairi Nomor 590/8859 Pada Tanggal 18 (delapan belas) oktober 2001, perihal keberadaan tanah ulayat/tanah marga, dijelaskan di awal pembuka surat edaran tersebut bahwa mencermati perkembangan akhir-akhir ini dan mensiasati kehidupan masyarakat pada era reformasi saat ini, mengacu kepada UUPA yaitu Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Pasal 3 (tiga) dan 5 (lima) jis. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No 2 Tahun 2000, bahwa untuk meminimalkan dan mengantisipasi persoalan pertanahan dikarenakan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah para pihak-pihak pemerintahan baik para camat, para kepala desa dan lurah serta Notaris/PPAT Se Kabupaten Dairi diminta arif dan bijaksana serta senantiasa membina kemitraan dan berdampingan secara serasi dengan Lembaga Adat. Dengan

dasar surat edaran tersebut semakin menguatkan kedudukan, peranan dan kewenangan yang dimiliki oleh Lembaga Adat.

Hal ini dilatar belakangi adanya persoalan tanah secara umum yang riwayat tanah tersebut berasal dari tanah marga tapi kemudian ditengah-tengah masyarakat diperjual belikan tanpa melibatkan Lembaga Adat Sulang Silima Marga, dan belakang hari pengurus Lembaga Adat Sulang Silima Marga melakukan protes atas status tanah tersebut, hal ini merupakan semakin tumbuh suburnya kesadaran masyarakat Pak-Pak akan kedudukannya sebagai pemangku ulayat disatu sisi, kemudian disatu sisi yang lain kebutuhan akan tanah semakin meningkat. di tambah dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk. Maka surat edaran tersebut di terbitkan guna mensepadankan pihak-pihak yang terkait untuk mencapai keselarasan pertanahan di Kabupaten Dairi dan meminimalisir tumpang tindih ataupun carut marut persoalan pertanahan di Kabupaten Dairi.⁴

Demi menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁵Jika status tanah mengalami perubahan hak kepemilikan, guna menjaga agar tidak adanya permasalahan mengenai hak kepemilikan seseorang. Maka, hak seseorang atas tanah haruslah didukung dengan bukti hak, dapat berbentuk

⁴ Ramly Yusuf Angkat. 2013. *Kewenangan Lembaga Adat Sulang Silima Di Bidang Pertanahan Pada Masyarakat Pakpak Di Kecamatan Sidikalang Kab Dairi* (Tesis) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, halaman 5.

⁵AartjeTehupeiory. 2012. *Pentingnya pendaftaran tanah di indonesia*. Jakarta: Raihasa Sukses, halaman 6.

sertifikat, bukti hak tertulis non sertifikat dan atau pengakuan atau keterangan dari seseorang yang dapat dipercaya kebenarannya.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapat penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.⁶

Berdasarkan uraian diatas maka disusunlah skripsi ini dengan judul:

“Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat (Studi Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian, adapun rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bagaimana Kedudukan Tanah Ulayat Di Kabupaten Dairi?
- b. Bagaimana Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi?
- c. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi?

2. Faedah Penelitian

Faedah dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut :

⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum pendaftaran tanah, edisi revisi*. Medan: CV. Mandar Maju, halaman 233.

- a. Secara Teoritis yaitu untuk menambah wawasan dan khazanah ilmu hukum pada umumnya, khususnya dalam bidang hukum perdata mengenai akibat hukum terhadap perubahan status hukum tanah ulayat.
- b. Secara Praktis sebagai sumbangan pemikiran bagi saya sendiri, mahasiswa jurusan hukum perdata, masyarakat, serta pihak yang berkepentingan lainnya.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini berdasarkan latar belakang masalah diatas bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui kedudukan tanah ulayat di kabupaten dairi.
2. Untuk mengetahui perubahan status hukum tanah ulayat di kecamatan sidikalang kabupaten dairi.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perubahan status hukum tanah ulayat di kecamatan sidikalangkabupaten dairi.

C. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang dilakukan terdiri dari:

1. Sifat Penelitian

Adapun metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang hanya semata-mata menggambarkan keadaan obyek peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan

yang berlaku secara umum. Penelitian ini mengarah pada penelitian yuridis empiris yakni yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*). Dan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural, dan *das sein*). Dengan meneliti data primer yang diperoleh dilapangan yaitu studi langsung di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi dan Lembaga Adat Sulang Silima Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan sekunder, Data primer adalah data yang belum diolah dan diperoleh langsung dari lapangan (*fieldresearch*) dengan melakukan observasi dan wawancara di lingkungan dalam hal ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Dairi dan Lembaga Adat Sulang Silima Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung. Data sekunder yang digunakan dalam Penelitian ini berupa :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer ini pada dasarnya berkaitan dengan bahan-bahan pokok penelitian yang sifatnya mengikat dan biasanya berbentuk himpunan peraturan perundang-undangan seperti:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- g) Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- h) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu beberapa buku, serta tulisan lain yang berkaitan dengan materi penulisan ini.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan dari ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi, kamus yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

3. Alat Pengumpul Data

Di dalam penelitian, pada umumnya dikenal tiga jenis alat pengumpuldata, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview.⁷

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Studi dokumen, dilakukan dengan cara mempelajari dan membahas hasil penelitian mengenai peraturan-peraturan dan buku-buku serta mempelajari dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan perubahan status hukum tanah ulayat.
- 2) Wawancara, adalah metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan pihak-pihak terkait. Dalam penulisan kali ini, teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya dan pertanyaannya dapat berkembang dengan jalannya wawancara.

4. Analisis Data

Data yang diolah selanjutnya dilakukan analisis data. Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu data tidak berupa angka sehingga tidak menggunakan rumus statistik tetapi menilai berdasarkan logika dan diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang kemudian dianalisis dengan peraturan perundang-undangan, pendapat para sarjana dan pendapat ahli.

D. Definisi Operasional

⁷Soerjono Sukanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-PRESS), halaman 21.

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi - definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.⁸ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu “Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian, yaitu:

1. Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁹
2. Perubahan Status Hukum adalah serangkaian transformasi dari status lama ke status yang baru. Perubahan tersebut yang berubah ialah status hukumnya dan akan berdampak pada status hukum yang baru dari hak milik bersifat komunal yaitu tanah ulayat berubah menjadi hak milik pribadi atau perorangan.
3. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu.¹⁰

⁸ Tim Penyusun. 2010. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 5

⁹“akibat hukum” melalui, www.e-kampushukum.blogspot.co.id/2016/05/akibat-hukum.html, diakses pada tanggal 17 november 2017, pukul 14.44 wib.

¹⁰Sutan Tinggi Barani Perkasa Alam & Zainal efendi Hsb. 2015. *Hukum Tanah Adat Tapanuli Bagian Selatan*. Medan: CV. Partama Mitra Sari, halaman 7

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah Ulayat

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kemudian pada Pasal 2 ayat (4) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Pengaturan inilah yang menjadi dasar bagi pengaturan tanah ulayat.

UUPA sendiri tidak mendefinisikan apa yang dimaksud dengan tanah ulayat. Dalam Pasal 3 UUPA memang terdapat istilah "hak ulayat dan hak-hak yang serupa dengan itu". Dalam penjelasan Pasal 3 UUPA dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang di dalam perpustakaan hukum adat disebut "*beschikkingsrecht*". Bunyi selengkapnya Pasal 3 UUPA adalah sebagai berikut: " Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak

boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Definisi tanah ulayat baru dapat kita temui dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat (Permen Agraria No. 5 Tahun 1999), yang menyebutkan bahwa Tanah Ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Sedangkan, masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.

Sementara itu, Putu Oka Ngakanet.al dalam buku *Dinamika Proses Desentralisasi Sektor Kehutanan di Sulawesi Selatan* (hlm. 13) mendefinisikan tanah ulayat (hak kolektif/*beschikkingsrecht*) sebagai “tanah yang dikuasai secara bersama oleh warga masyarakat hukum adat, di mana pengaturan pengelolaannya dilakukan oleh pemimpin adat (kepala adat) dan pemanfaatannya diperuntukan baik bagi warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan maupun orang luar.” Jadi, hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Sedangkan Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.¹¹

Tanah ulayat merupakan tanah kepunyaan bersama yang diyakini sebagai karunia suatu kekuatan gaib atau peninggalan nenek moyang kepada kelompok yang

¹¹ Anonim. “tanah ulayat” diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f1654e73aad1/prosedur-pengakuan-tanah-ulyat>, pada senin, 1 Oktober 2018 pukul 12.30.

merupakan masyarakat hukum adat sebagai unsur pendukung utama bagi kehidupan dan penghidupan kelompok tersebut sepanjang masa.¹²

Tanah ulayat adalah suatu lahan yang dikuasai oleh sekelompok masyarakat adat yang dipimpin oleh kepala suku. Secara hukum adat tanah ulayat ini diserahkan pengelola dan pemanfaatannya kepada masing-masing suku yang ada. Kebiasaan ini secara turun-temurun telah berlangsung sejak lama, sehingga status tanah ulayat secara adat sangat kuat. Hasil tanah ulayat sebagian besar digunakan sebagai penunjang kehidupan. Didalamnya juga terkandung berbagai jenis kayu yang bernilai ekonomis, dan keanekaragamannya biota yang tinggi sehingga kelestariannya sangat dijaga oleh masyarakat.

Tanah ulayat adalah tanah milik komunal yang tidak boleh dan tidak dapat didaftarkan atas nama satu atau beberapa pihak saja. Dalam hukum adat, yang dikenal adalah sebutan tanahnya dan hutannya yang berada dalam masyarakat hukum adat dengan bahasa adat setempat. Misalnya Minangkabau dikenal empat macam tingkatan tanah ulayat, yaitu tanah ulayat *rago*, tanah ulayat *nagari*, tanah ulayat *suku*, dan tanah ulayat *kaum (tanah pusako tinggi)*.¹³

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Tanah Ulayat dan Pemanfaatannya, Pasal 1 angka 7 yang berisi “Tanah ulayat adalah bidang tanah pusaka beserta sumber daya alam yang ada di atasnya dan didalamnya diperoleh secara turun menurun merupakan hak masyarakat hukum adat di provinsi Sumatra barat”

¹² Helmy Panuh. 2012. *Peranan Kerapatan Adat Nagari Dalam Proses Pendaftaran Tanah Adat Di Sumatera Barat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 7.

¹³ Dewi Sulastri. 2015. *Pengantar Hukum Adat*. Bandung: CV Pustaka Setia, halaman 98.

Pengertian “ulayat” di Minangkabau, lebih kuat kearah pengertian tanah milik komunal seluruh suku Minangkabau. Tanah ulayat di Minangkabau adalah pusaka yang diwariskan turun-temurun, yang haknya berada pada perempuan. Pemegang hak atas tanah adalah mamak kepala waris.

Penguasaan dan pengelolaan tanah ulayat yang dimaksudkan untuk melindungi dan mempertahankan kehidupan serta keberadaan masyarakat, serta tanah ulayat mengandung unsur religi, kesejarahan, bahkan unsur magis serta bertujuan memakmurkan rakyat di dalamnya.¹⁴

Di wilayah Provinsi Sumatera Utara masih ada dijumpai tanah adat dan hak ulayat, seperti di Kabupaten Dairi disebut dengan nama tanah marga.¹⁵ Tanah merupakan satu kesatuan dengan kehidupan masyarakat Dairi atau menunjukkan identitas tentang keberadaan anggota masyarakat tersebut sehingga tanah menentukan hidup matinya masyarakat tersebut. Tanah dikuasai oleh marga sebagai pemilik ulayat tersebut.

Status tanah adat dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. Tanah hak ulayat (tanah milik seluruh warga masyarakat adat secara bersama).

Terhadap tanah hak ulayat pada prinsipnya tidak diperbolehkan bagi warga luar persekutuan turut menggarap tanah ulayat beserta segala tumbuh - tumbuhan, binatang yang ada di atasnya;

¹⁴ Ibid., halaman 99

¹⁵ Mhd.Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, Op.Cit.,halaman 216

2. Tanah milik perorangan: apabila hak milik perorangan yang menguat, maka hak ulayat akan menipis, sebaliknya apabila perorangan menipis (ditinggalkan) maka tanah tersebut menjadi tanah Hak Ulayat.¹⁶

Hak ulayat dan hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat didefinisikan sebagai kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu diwilayah tertentu merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam termasuk tanah, dan wilayah tersebut, baik kelangsungan hidup dan kehidupannya yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan betiniah turun menurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah bersangkutan.

Dalam Hukum Adat, hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah Hak Ulayat yang mengandung 2 unsur yang beraspek hukum keperdataan dan hukum publik. Dengan demikian, Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat tersebut selain mengandung hak kepunyaan bersama atas tanah bersama para anggota atau warganya, yang termasuk bidang hukum perdata dan juga mengandung tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaannya, yang termasuk bidang hukum publik.¹⁷

Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu Masyarakat Hukum Adat, yang berkaitan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya,

¹⁶Rosnidar Sembiring. 2008. *Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Masyarakat Adat Simalungun*. Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 94.

¹⁷Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, halaman 230.

yang sebagian telah diuraikan di atas merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.¹⁸

Beberapa pakar hukum adat yang mengemukakan pendapatnya tentang hak ulayat yakni:¹⁹

RoestandiArdiwilaga dalam Ida Nurlinda (2009:68), mengemukakan bahwa hak ulayat adalah hak dari persekutuan (masyarakat) hukum adat untuk menggunakan dengan bebas tanah tanah yang merupakan hutan belukar dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota anggotanya; juga untuk kepentingan orang-orang di luar persekutuan hukum itu dengan izin terlebih dahulu, dan membayar pengakuan/recognisi.

Ter Haar menyebut Hak Ulayat sebagai Hak Pertuanan (*Beschikkingsrecht*). Beliau menggambarkan Hak Pertuanan sebagai suatu hubungan hidup antara Masyarakat Hukum Adat dengan tanah dimana mereka diam (tinggal), hubungan ini digambarkan oleh Ter Haar sebagai suatu pertalian hukum (*rechtsbetreking*). Pertalian tersebut terjalin antara Masyarakat Hukum Adat dan tanah yang merupakan tempat tinggal, tempat mencari penghidupan bahkan tanah pemakaman nenek moyang Masyarakat Hukum Adat.

Imam Sudiyat menggunakan istilah hak purba untuk merujuk kepada hak ulayat, dimana hak purba adalah hak yang dimiliki oleh suatu suku (*clan/gens/stam*), sebuah serikat desa-desa (*dorpenbond*) atau biasanya oleh sebuah desa saja untuk menguasai seluruh tanah seisinya dalam lingkungan wilayahnya.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 186.

¹⁹ Anonim. "Pengertian Hak Ulayat" diakses melalui <https://www.suduthukum.com/2017/03/pengertian-hak-ulayat.html>, pada senin 8 Oktober 2018 pukul 12.00.

Boedi Harsono, mengartikan hak ulayat sebagai seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah dalam wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.²⁰

Menurut Prof. Mr. Dr. Soekanto, hak ulayat adalah hubungan antara persekutuan hukum dengan tanah yang diduduki (ditinggali). Hubungan ini terjadi sebab tanah tersebut memberi penghisapan bagi warga persekutuan hukum tersebut, dimana atas hak tersebut persekutuan hukum yang bersangkutan mempunyai hak untuk menguasai tanah, hak atas pohon-pohon, dan lain-lain dalam wilayah tersebut.

Kedudukan hak ulayat lebih tegas dinyatakan dalam pasal 3 UUPA yang menyebutkan bahwa :... pelaksanaan hak ulayat dan hak – hak yang serupa itu dari masyarakat – masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang – undang dan peraturan – peraturan lain yang lebih tinggi.²¹

B. Perubahan Status Tanah

Perubahan status suatu bidang tanah berdasarkan Pasal 23 ayat (1) menentukan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA

²⁰ A. Suriaman Mustari Pide. 2015. *Hukum Adat dahulu, kini dan akan datang*. Jakarta: Kencana, halaman 119

²¹ Ibid., halaman 125.

ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 ayat (1) menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.²²

Pasal 38 ayat (1) menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat - syarat pemberiannya. Ayat (2) menentukan pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.²³

Berdasarkan hal diatas maka perubahan status tanah yang harus didaftarkan sesuai dengan apa yang terjadi dalam status tanah tersebut, baik itu karena perubahan hak, karena hapusnya hak tersebut, dan berakhirnya jangka waktu dari hak atas tanah tersebut.

1. Penyebab Perubahan Status Tanah

Terjadinya perubahan status tanah yaitu dikarenakan beberapa sebab yang melatar belakangnya , sebab yang mengakibatkan adanya perubahan status tanah tersebut yaitu:

²² Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum agraria*. Medan: UMSU Press, halaman 84

²³ *Ibid.*, halaman 85.

a. Karena perubahan hak

Suatu bidang tanah dapat berubah status dikarenakan terjadinya perubahan hak atas tanah seperti perubahan hak atas tanah hak milik yang diwakafkan yang mengakibatkan status hak atas hak milik perorangan menjadi milik suatu kelembagaan untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Perubahan atas tanah yang mengakibatkan berubahnya status tanah bisa juga seperti perubahan status hak atas tanah ulayat menjadi hak milik dimana hak atas tanah ulayat merupakan suatu hak atas tanah bersama oleh masyarakat hukum adat yang bila dirubah menjadi hak milik perorangan maka hak atas tanah bersama oleh masyarakat adat tersebut menjadi hapus yang kemudian didaftarkan oleh perorangan menjadi hak miliknya pribadi. Maka perubahan status tanah yang beralih bisa karena telah hapusnya dan berakhirnya hak yang lama tersebut.

b. Karena penurunan hak

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai terdapat 2 (dua) macam hak atas tanah yang dapat diturunkan, yaitu:

Hak Milik dapat diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan

WNI atau badan hukum Indonesia diturunkan menjadi Hak Pakai atas permohonan pemegang hak atau kuasanya dengan jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun.

Permohonan untuk mengubah Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:

1. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar.
2. Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum.
3. Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan.
4. Bukti identitas pemohon.

Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya belum terdaftar, maka permohonan pendaftaran perubahan hak dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Milik tersebut dan penyelesaian pendaftaran perubahan haknya dilaksanakan sesudah Hak Milik itu didaftar sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu, dan kemudian mendaftar

peralihan haknya, dengan tetap memperhatikan ketentuan mengenai Hak Milik yang belum terdaftar yang telah dibahas sebelumnya.

c. Karena peningkatan hak

Menurut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, terdapat 2 (dua) cara untuk meningkatkan hak atas tanah menjadi Hak Milik:

- 1) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik.
- 2) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan WNI yang luasnya 600m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak. Untuk pemberian Hak Milik tersebut, penerima hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara sesuai ketentuan yang berlaku. Permohonan pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan surat sesuai bentuk sebagaimana yang terdapat dalam lampiran Kepmeneg Agraria No. 6/1998.²⁴

²⁴Teresia C Pasaribu, "Penurunan dan peningkatan hak atas tanah", melalui <https://www.hukumproperti.com>, diakses Sabtu, 17 Maret 2018, Pukul 15.00 wib

2. Perbedaan Perubahan dan Peralihan

a. Perubahan

Terjadinya hak milik atas perorangan atas tanah persekutuan atau hak ulayat dikarenakan perorangan dengan keluarganya membuka tanah hutan lingkungan hak ulayat untuk perladangan sampai menjadi tempat kediaman atau tempat usaha pertanian. Dari perubahan hak atas tanah ulayat menjadi hak milik perseorangan mengakibatkan perubahan status tanah ulayat milik bersama masyarakat hukum adat menjadi hak milik atas tanah perorangan yang dapat dimohonkan pendaftarnya untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang dialihkan.

Perubahan status tanah adalah suatu proses dalam peningkatan maupun penurunan status hak atas tanah yang mengalami pembaharuan status hak atas tanah tersebut. Perubahan status yang memperbaharui status tanah dengan meningkatkan status tanah yaitu seperti memperbaharui status tanah Hak guna Bangunan (HGU) menjadi Hak Milik, begitu sebaliknya pembaharuan tanah dengan menurunnya status tanah tersebut yaitu seperti perubahan status tanah Hak Milik menjadi status tanah HGB.

Perubahan status tanah merupakan suatu peristiwa yang dilakukan bisa juga dalam rangka mengalihkan tanah kepada pihak lain dengan melepas hak yang lama menjadi status hak atas tanah yang baru seperti hak milik bersama atas tanah adat sebagai suatu tanah ulayat dengan berubah menjadi hak milik perorangan (Individu) dengan hak milik sendiri dimana perubahan status perorangan (individu) yang merubah status tanah yang semula tanah ulayat menjadi tanah hak milik.

Pengalihan tanah ulayat menjadi tanah hak milik yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah ulayat yang secara otomatis hapusnya tanah ulayat membuat tanah tersebut kembali menjadi tanah negara, tanah yang dikuasi negara yang telah lepas dari hak atas tanah ulayat tersebut baru dapat didaftarkan oleh orang perorangan yang ingin menguasainya dengan memohonkan pendaftaran atas tanah tersebut menjadi hak miliknya. Perubahan status tanah merubah alas hak atas tanah yang semula menjadi alas hak yang baru melalui pembaharuan yang harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Peralihan

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Pemindahan hak ditafsirkan sebagai perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang dibuktikan.²⁵ Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

1) Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak

²⁵ Nin Yasmine Lisasih, "Peralihan Hak Atas Tanah", melalui <https://ninyasminelisasih.com>, diakses Kamis, 15 Februari 2018, Pukul 01.00 wib.

atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang di wariskan.

Ketentuan mengenai peralihan karena warisan terdapat dalam Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Sejak itu ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.²⁶

Ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dengan menyertakan dokumen berupa surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris), surat keterangan sebagai ahli waris, sertifikat hak atas tanah, bukti identitas ahli waris. Maksud pendaftaran pewarisan tersebut adalah untuk dicatatkan dalam buku tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.

2) Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang. Perbuatan hukum tersebut dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sedangkan perbuatan hukum berupa lelang dibuktikan dengan berita acara atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

²⁶ A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Madju, halaman 140

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.²⁷

C. Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi

Kabupaten Dairi merupakan salah satu dari 33 kabupaten/kota yang ada di Provinsi Sumatera Utara dengan luas wilayah 192.780 hektare, yaitu sekitar 2,69% dari luas Provinsi Sumatera Utara (7.160.000 hektare) yang terletak di sebelah barat laut Provinsi Sumatera Utara. Pada umumnya Kabupaten Dairi berada pada ketinggian rata-rata 700 s.d. 1.250 m di atas permukaan laut, dengan 15 kecamatan.²⁸

Geografis Kabupaten Dairi : 02015'00" - 3000'00" Lintang Utara (LU) NorthLatitude

: 98000' - 98030' Bujur Timur (BT) EastLongitude

Batas-batas wilayah :

a. Sebelah Utara : Kabupaten Aceh Tenggara (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam) dan Kabupaten Tanah Karo.

b. Sebelah Selatan : Kabupaten Pakpak Bharat.

c. Sebelah Barat : Kabupaten Aceh Selatan (Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam).

²⁷ “Peralihan Hak Atas Tanah”, melalui <https://perpuskhoi.blogspot.com/2017/05/perali-han-hak-atas-tanah.html?m=1>, diakses pada tanggal 19 Juni 2018 pukul 20.34.

²⁸Anonim, “Kabupaten Dairi” diakses melalui, https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Dairi pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 11.01.

d. Sebelah Timur : Kabupaten Samosir.²⁹

Jumlah penduduk Kabupaten Dairi akhir tahun 2004 adalah sebanyak 271.521 jiwa dengan banyaknya rumah tangga sebesar 59.197. Kabupaten Dairi terdiri dari 15 kecamatan yaitu :

Berampu, Gunung Sitember, Lae Parira, Parbuluan, Pegagan Hilir, Sidikalang, SiempatNempu, SiempatNempu Hilir, SiempatNempu Hulu, Silahisabungan, Silima Pungga-Pungga, Sitinjo, Sumbul, Tanah Pinem, Tigalingga.



Gambar 1. Kabupaten Dairi

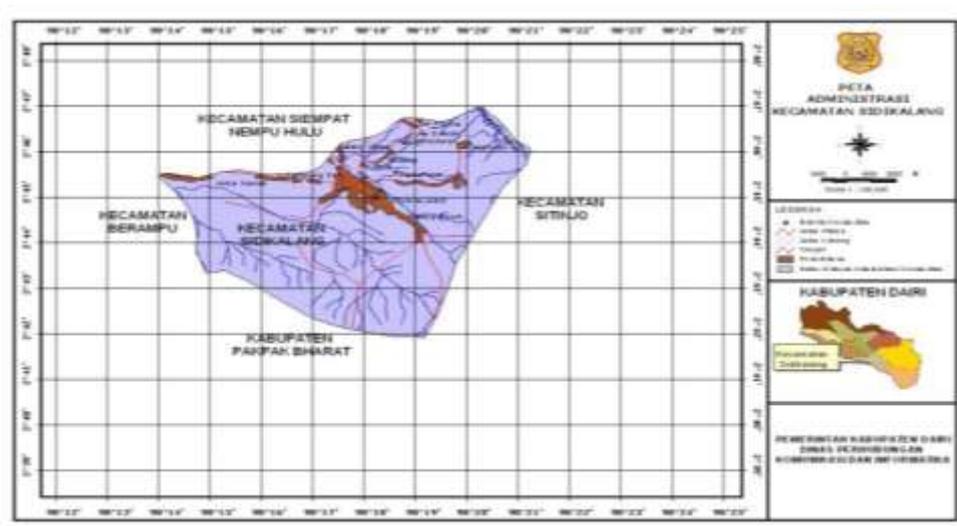
Sumber: id.wikipedia.org

Kecamatan Sidikalang terletak diantara 2E-3E lintang utara dan 98E-98E30' bujur timur dan terletak diketinggian 700-1100 meter diatas permukaan laut dan ketinggian kota Sidikalang sebagai ibu kota Kecamatan Sidikalang dan sekaligus ibu kota Kabupaten Dairi adalah 1.066 m diatas permukaan laut. Kecamatan Sidikalang memiliki luas wilayah : 70.67km² atau total 4,20% dari total luas Kabupaten Dairi.³⁰

²⁹ *Kabupaten Dairi Dalam Angka Dairi Regency In Figure*. 2017. Integrasi Pengolahan Dan Diseminasi Statistik

³⁰ *Kecamatan Sidikalang Dalam Angka Sidikalang In Figures*. 2017. Integrasi Pengolahan Dan Dseminasi Statistik.

1. Geografis Kecamatan Sidikalang : 20 30' - 20 45' Lintang Utara (LU) / NorthLatitude
: 980 30' - 98045' Bujur Timur (BT) / EastLongitude
2. Luas Wilayah/ Area : 70,67 km²
3. Letak di atas Permukaan Laut : 700-1.100 meter
4. Batas-batasnya :
 - a. Sebelah Utara : Kecamatan SiempatNempu
 - b. Sebelah Selatan : Kabupaten Pakpak Bharat
 - c. Sebelah Barat : Kecamatan Berampu
 - d. Sebelah Timur : Kecamatan Sitingjo³¹



Gambar 2. Kecamatan Sidikalang
Sumber: Darikab.go.id

Daerah Tingkat II Dairi yang memanjang dari arah utara ke tenggara dimana sebagian besar arealnya terdiri dari pegunungan yang bergelombang dan hanya sebagian kecil yang datar/rata. Jumlah Penduduk Kecamatan Sidikalang pada tahun 2016 adalah 50.265 jiwa, yang terdiri dari 25.258 jiwa laki-laki dan 25.007 jiwa

³¹ Ibid.,

perempuan. Dari komposisi jumlah laki-laki dan perempuan tersebut, Kecamatan Sidikalang memiliki nilai sex ratio sebesar 101, hal ini menunjukkan bahwa dalam 100 jiwa perempuan terdapat 101 jiwa laki-laki.

Dengan luas wilayah 70,67 km² dan jumlah penduduk 50.265 jiwa, ternyata menghasilkan kepadatan penduduk sebesar 711, yang artinya dalam setiap 1 km² dihuni oleh sekitar 711 orang. Kecamatan Sidikalang mempunyai 11.145 jumlah keluarga dengan rata-rata jumlah warga dalam keluarga adalah empat orang. Jumlah tersebut hampir merata di semua desa/kelurahan.³²

Karakteristik sosial adat istiadat di Kecamatan Sidikalang dipengaruhi oleh penduduk yang ada, seperti suku Pak-Pak, Karo, Toba, Simalungun, dan suku yang lainnya serta sifatnya masih dipengaruhi oleh suku-suku tersebut, sehingga kegiatannya masih dipengaruhi oleh norma adat yang berlaku.

Suku asli yang mendiami Kabupaten Dairi dan khususnya Sidikalang adalah suku Pak-Pak. Suku Pak-Pak merupakan suatu kelompok suku bangsa yang terdapat di Sumatera Utara. Secara tradisional wilayah komunitasnya disebut tanoh Pakpak. Tanoh Pakpak terbagi atas sub wilayah yakni: Simsim, Keppas, Pegagan (Kab Dairi), Kelasén (Kec. Parlilitan – Humbahas) dan Kec. Manduamas (Tapteng) Serta Boang (Aceh Singkil).

Kesatuan komunitas terkecil yang umum di kenal hingga saat ini disebut *Lebuh* dan *Kuta*. *Lebuh* merupakan bagian dari *Kuta* yang di huni oleh klan kecil sementara *kuta* adalah gabungan dari *lebuh-lebuh* yang dihuni oleh suatu klan besar (marga)

³² Ibid.,

tertentu. Jadi setiap *lebu* dan *kuta* dimiliki oleh klan atau marga tertentu dan dianggap sebagai penduduk asli, sementara marga tertentu dikategorikan sebagai pendatang.

Selain itu orang Pak-Pak menganut prinsip *Patrilineal* dalam memperhitungkan garis keturunan dan pembentukan klen (kelompok kekerabatan)nya yang disebut marga. Dengan demikian berimplikasi terhadap sistem pewarisan dominan diperuntukkan untuk anak laki-laki saja. Bentuk perkawinannya adalah *eksogami* marga, artinya seseorang harus kawin diluar marganya dan kalau kawin dengan orang semarga dianggap melanggar adat karena dikategorikan sebagai sumbang (*incest*).³³

Dalam *Lapihen/Laklak* (buku berbahan kulit kayu) disebutkan penduduk pertama daerah Pak-Pak adalah pendatang dari India yang memakai rakit kayu besar yang terdampar di Barus. Persebaran orang Pak-Pak Boang dari daerah Aceh Singkil ke daerah Simsim, Keppas, dan Pegagan. Terdamparnya armada dari India Selatan di pesisir barat Sumatera, tepatnya di Barus yang kemudian berasimilasi dengan penduduk setempat.

Berdasarkan sumber tutur serta sejumlah nama marga yang ada di Suku Pak-Pak yang mengandung ke India-an seperti marga Lingga, Maha dan Maharaja, boleh jadi di masa lalu memang pernah terjadi kontak antara penduduk pribumi Pak-Pak dengan para pendatang dari India. Oleh karena itu pengamatan terhadap produk-produk budaya baik yang *tangible* maupun *intangible* diperlukan untuk memaparkan fakta adanya kontak tersebut.

Pada suku pak-pak lembaga adat mempunyai peranan penting adapun pengertian lembaga adat sebagai berikut . Lembaga adat merupakan kata yang berasal dari

³³ “ Suku Pak-Pak” melalui, <http://www.eddyberutu.com/content/dr-ir-eddy-keleng-ate-berutu-ma-chfc-cfp-suku-pakpak-sumatera-utara> diakses pada tanggal 02 maret 2018 pukul 19.51

gabungan antara kata lembaga dan kata adat. Kata lembaga dalam bahasa Inggris disebut dengan *institution* yang berarti pendirian, lembaga, adat dan kebiasaan. Dari pengertian literatur tersebut, lembaga dapat diartikan sebagai sebuah istilah yang menunjukkan kepada pola perilaku manusia yang mapan terdiri dari interaksi sosial yang memiliki struktur dalam suatu kerangka nilai yang relevan. Menurut ilmu budaya, lembaga adat diartikan sebagai suatu bentuk organisasi adat yang tersusun relative tetap atas pola-pola kelakuan, peranan- peranan, dan relasi-relasi yang terarah dan mengikat individu, mempunyai otoritas formal dan sanksi hukum adat guna tercapainya kebutuhan-kebutuhan dasar.³⁴

Pengertian lembaga adat menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan, Lembaga Adat adalah Lembaga Kemasyarakatan baik yang sengaja dibentuk maupun yang secara wajar telah tumbuh dan berkembang di dalam sejarah masyarakat atau dalam suatu masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah hukum dan hak atas harta kekayaan di dalam hukum adat tersebut, serta berhak dan berwenang untuk mengatur, mengurus dan menyelesaikan berbagai permasalahan kehidupan yang berkaitan dengan dan mengacu pada adat istiadat dan hukum adat yang berlaku.

Dulunya Kepala Adat pada masyarakat Pak-Pak disebut dengan *Pertaki* atau *Kampung* (kepala kampung) yang menjadi pimpinan dan penanggung jawab dari suatu *Lebbuh* atau *Kuta* dengan Sulang Silima sebagai pelaksana tugasnya, oleh Karena perkembangan zaman dan perkembangan daerah istilah *Pertaki* ini perlahan-lahan menghilang keberadaannya dan Sulang Silima yang dianggap sebagai ketua adatnya.

³⁴ "*lembaga adat*" diakses melalui, <https://www.slideshare.net/inomimou/lembaga-adat> pada tanggal 17 februari 2018 pukul 12.07

Lambat laun Sulang Silima yang tadinya terdiri dari lima unsur yaitu : Perisang-Isang (anak paling besar), Perekur-Ekur (anak paling bungsu), Pertulang Tengah (anak tengah), PerpuncaNdiadep (anak perempuan), Perbetekken (teman semarga) juga mengalami perubahan, Sulang Silima yang ada dan yang sekarang hanya beranggotan dari marga-marga Pak-Pak yang ada.³⁵

Pada sekarang ini istilah *Pertaki* atau *Kampung* (kepala kampung) sudah tidak dipergunakan lagi tetapi sudah diganti menjadi kepala desa sesuai dengan Pengaturan Pemerintah dalam Undang-Undang No 32 tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, dulunya dialah yang berkewenangan penuh dalam pelaksanaan hukum adat terutama masalah pertanahan setelah *Pertaki* atau *Kampung* (kepala kampung) tidak lagi digunakan yang berpengaruh saat ini adalah Sulang Silima.

Sulang Silima yang menjadi penentu dan pembuat keputusan dan sumber dari segala sumber hukum adat Pak-Pak yang berkaitan dengan hukum pertanahan, hukum perkawinan, hukum pewarisan dan juga mengatur tentang kekerabatan pada masyarakat Pak-Pak, dimana dalam pelaksanaannya di luar dari kelima unsur yang ada dalam Sulang Silima diangkatlah satu orang dengan marga yang sama kepala adat, fungsi kepala adat di sini hanyalah sebagai perantara masyarakat dengan kelima unsur Sulang Silima, kepala adat di sini tidak berhak untuk mengambil keputusan dalam pelaksanaan adat, kepala adat ini hanya berfungsi dengan baik pada saat acara-acara adat saja, sedang Sulang Silima sama dengan peranan *Pertaki* atau *Kampung* (kepala kampung).

³⁵ Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018

Kelima unsur yang terdapat dalam Sulang Silima bukan satu ketetapan yang mana isi dari kelima unsur masih merupakan satu keluarga dari satu garis keturunan.

Sulang Silima sekarang yang dikenal di Sidikalang dan masih diakui eksistensinya adalah Lembaga Adat Sulang Silima yang dibentuk dan anggotanya dipilih sendiri oleh para marganya. Walaupun Sulang Silima ini menjadi satu kesatuan, tetapi dalam pembentukannya juga masih berdasarkan keturan keluarga satu empungnya (kakek).³⁶

Lembaga Adat Sulang Silima adalah suatu badan dalam suku pak-pak yang mengatur tata cara hidup dan penghidupan masyarakatnya sendiri.³⁷ Juga menjadi penentu dan pembuat keputusan dan sumber dari segala sumber hukum adat Pak-Pak yang berkaitan dengan hukum pertanahan, hukum perkawinan, hukum pewarisan, dan juga mengatur tentang kekerabatan pada masyarakat Pak-Pak.³⁸

Sulang Silimasebagai suatu organisasi formal mulai dibentuk sekitar 15-20 tahun yang lalu dan berkembang hingga kini. Sebahagian besar marga Pak-Pak telah membentuk organisasi sulang silima baik di Dairi maupun di Pak-Pak Bharat. Selanjutnya fenomena tersebut diikuti masing-masing *lebbuh* dari marga-marga. Formalitas tersebut ditandai dengan adanya kepengurusan dan badan hukum Sulang Silima marga atau *lebbuh*. Secara tradisional jelas tidak ada kepengurusan dan badan hukum dari Sulang Silima. Struktur kepengurusan Sulang Silima biasanya mengacu pada struktur organisasi kemasyarakatan (ormas) umumnya, yang terdiri dari unsur

³⁶Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018

³⁷M.N.Angkat. 1993. *Seluk-Beluk Budaya Pak-Pak*. Sidiangkat, halaman 1.

³⁸ Ramly Yusuf Angkat. *Loc.cit.*,

ketua, sekretaris, bendahara dan seksi-seksi. Badan hukumnya memiliki akte notaris dan didaftarkan di Kesbanglinmas masing-masing kabupaten.

Berdasarkan tingkatan serta cakupan peran dan fungsi dapat dikategorikan 5 jenis sulang silima, yaitu:

1. *Sulang SilimaJabu*; berarti lima unsur ada di tingkat keluarga inti.
2. *Sulang silimaSibeltek Bapa*; berarti lima unsur ada di tingkat keluarga luas khususnya ayah bersaudara.
3. *Sulang SilimaSibeltekMpung*; berarti ada di tingkat keluarga luas khususnya kakek bersaudara.
4. *Sulang SilimaLebbuh*; berarti ada di tingkat kelompok kerabat yang dihitung berdasarkan garis laki-laki dari suatu komunitas kerabat suatu marga yang lebih besar yang dapat dikategorikan sebagai klen kecil.
5. *Sulang Silima marga*. Berarti ada di tingkat marga tertentu, misalnya marga Capah, Angkat, Ujung, Bintang, Bancin, Manik, Berutu dan marga Pak-Pak lainnya. Sulang silima marga Berutu misalnya terdiri dari : *Sukut*(Mangmang, sinabul, sikuraja), *Puang*(Tinambunen, Tumangger) dan *Berru*(Bancin dan Munthe).³⁹

Secara tradisional Sulang Silima berperan dalam berbagai aspek kehidupan baik dalam sistem kekerabatan, upacara adat, proses pengambilan keputusan maupun dalam penyelesaian sengketa, baik di tingkat *jabu* (keluarga inti), *sibeltek bapa dan sibeltek empung* (keluarga luas), komunitas *Kuta*, *lebbuh (klen kecil)*, maupun marga (*klen*

³⁹“sulang-silima” melalui, <http://listerberutu.blogspot.co.id/2016/05/sulang-silima-pakpak.html>. diakses pada tanggal 20 november 2017, pukul 23.00 wib.

besar). Secara singkat berikut dijelaskan peran dan fungsi sulang silima dalam kebudayaan /adat istiadat Pak-Pak:

1. Dalam sistem kekerabatan sulang silima mengatur berbagai hak dan kewajiban dalam sistem perkawinan mulai dari pembatasan dan penentuan jodoh, *mengkata utang*, adat *merbayo* dan *balik ulbas*. Sulang silima juga mengatur adat sopan santun kekerabatan (*pertuturen*),
2. Dalam Upacara adatkelima unsur sulang silima sangat menentukan, baik upacara adat sepanjang lingkaran hidup (*Life CycleRites*) maupun upacara adat lainnya.
3. Dalam proses Pengambilan keputusan di tingkat keluarga inti, keluarga luas, *lebbuh*, *kuta*, dan marga sangat menentukan keabsahan suatu keputusan. Misalnya dalam penentuan suatu upacara adat, *runggulebbuh*, *runggu kuta* dan *malah rungu aur*.
4. Pengalihan hak dan kewajiban. Pembagian warisan di tingkat keluarga inti, keluarga luas dan pengalihan hak tanah kepada marga lain atau marga kelompok *berru* (*radingberru*).
5. Penyelesaian sengketa. Sengketa dalam keluarga inti, sengketa keluarga luas, sengketa tanah, sengketa *lebbuh*, sengketa *kuta*, sengketa marga biasanyasulang silima sangat berperan karena penyelesaian dengan lima unsur tersebut lebih diakui dan sah secara adat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Tanah Ulayat Di Kabupaten Dairi

Sebelum berlakunya UUPA, tanah adat masih merupakan milik dari suatu persekutuan dan perseorangan. Tanah adat tersebut mereka gunakan sesuai dengan kebutuhan mereka dalam memanfaatkan dan mengolah tanah itu, para anggota persekutuan mempunyai hak untuk mengolahnya tanpa adanya pihak yang melarang.

Hukum adat yang dimaksud dalam UUPA adalah hukum asli golongan rakyat pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Pernyataan hukum adat dapat dijumpai dalam UUPA pada : *Konsiderans UUPA berpendapat " Bahwa Hukum Tanah disusun berdasarkan Hukum Adat "* dan dalam Penjelasan Umum angka III (1), dinyatakan sebagai berikut :

"Dengan sendirinya hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat Indonesia sebagian besar hukum tunduk pada hukum adat, maka Hukum Agraria baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan *sosialisme* Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalia dan masyarakat swapraja yang feoda "

Dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa 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.

Kewenangan berupa penguasaan tanah–tanah oleh persekutuan hukum mendapat pembatasan sedemikian rupa dari kewenangan pada masa–masa sebelumnya karena sejak saat itu segala kewenangan mengenai persoalan tanah terpusat pada kekuasaan negara. kalau demikian bagaimana kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah yang disebut hak ulayat tersebut, apakah juga masih diakui berlakunya atau mengalami perubahan sebagaimana halnya dengan ketentuan–ketentuan hukum adat tentang tanah.⁴⁰ Mengenai hal tersebut dapat dilihat dalam beberapa ketentuan dari UUPA, antara lain :

- a. Pasal 2 ayat (4) “Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah – daerah swatantra dan masyarakat–masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut Peraturan Pemerintah.”
- b. Pasal 3 “ Dengan mengugat ketentuan – ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak–hak yang serupa dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataan masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan

⁴⁰ “hukum adat” melalui, <http://www.sangkoeno.com/2014/01/hukum-adat-di-indonesia.html> diakses pada tanggal 02 maret 2018 pukul 20.07

bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang – undang dan peraturan–peraturan yang lebih tinggi.

- c. Pasal 22 ayat (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan Pemerintah.”

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setelah berlakunya UUPA ini, tanah adat di Indonesia mengalami perubahan. Maksudnya segala yang bersangkutan dengan tanah adat, misalnya hak ulayat, tentang jual beli tanah dan sebagainya mengalami perubahan. Jika dulu sebelum berlakunya UUPA, hak ulayat masih milik persekutuan hukum adat setempat yang sudah dikuasai sejak lama dari nenek moyang mereka dahulu masih diakui dan tetap berlaku, hal ini dapat dilihat dari pasal 3 UUPA, hak ulayat dan hak–hak yang serupa dari masyarakat hukum adat masih diakui sepanjang dalam kenyataan di masyarakat masih ada.

Hukum Adat yang melekat pada masyarakat Hukum Adat tidak hanya diartikan sebagai hukum positif yakni sebagai rangkaian norma-norma hukum. Namun apabila ditinjau lebih lanjut maka hukum adat disusun dalam satu tatanan atau sistem, dengan lembaga-lembaga hukum yang senantiasa berubah dan diperlukan dalam memenuhi kebutuhan kongkrit masyarakat-masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Dengan demikian jelaslah sudah bahwa hukum tanah adat di Indonesia telah mengalami perkembangan dalam berbagai hal, karena ini disesuaikan dengan adanya perkembangan zaman tidak tertulis, tepat keberadaannya masih tetap dipandang kuat oleh para masyarakat. Begitu juga kiranya dengan tanah adat yang sudah merupakan bagian dari diri mereka dan tetap dipertahankan kelestariannya jika ada pihak - pihak yang ingin merusaknya. Memang, setelah perkembangan zaman ditambah lagi setelah

berlakunya UUPA, hukum tanah adat masih tetap diakui sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara.

Tanah ulayat merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah yang dilakukan secara bersama, hak ulayat sebagai istilah teknis hukum adalah hak yang melekat sebagai kompetensi hak pada masyarakat hukum adat berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar.

Dalam konsepsi hak bersama, para anggota masyarakat diliputi suasana magis religious, pemikiran yang melihat kejadian-kejadian atau usul-usul tidak berdasarkan pada pemikiran yang bersifat rasional atau akal sebagai keyakinan bahwa tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, karena itu mereka menyadari kewajibannya untuk menjaga, menggunakan, serta memelihara dengan baik sesuai dengan norma-norma sebagai kristalisasi nilai luhur kehidupan yang telah dibentuk dan dihormati dulu.⁴¹

Kabupaten Dairi memiliki berbagai jenis tanah sebagai hasil peletusan Gunung Toba dimasa lalu, seperti jenis tanah liparit dengan luas sekitar 103.812,03 ha atau 53,85 % dari luas total Kabupaten Dairi menyebar di seluruh kecamatan, permokarbon sekitar 62.190,83 ha atau 32,26 %, palaegon sekitar 3.527,87 ha atau 1,83 %, garbodiabasepentijin sekitar 23.017,93 ha atau 11,94 % dan sisanya jenis tanah jura sekitar 231,34 ha . Kedalaman efektif tanah diperinci menurut kedalaman < 30 cm, 30 - 60 cm, 60 - 90 cm dan > 90 cm. Kedalaman efektif tanah < 30 cm terdapat di Kecamatan SiempatNempu dan Silima Pungga-pungga, kedalaman efektif tanah 30 – 90 cm terdapat di sebelah Selatan Kecamatan Parbuluan, kedalaman efektif tanah 60 - 90

⁴¹ Mhd. Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.*, halaman 94

cm tersebar merata di seluruh Kecamatan. Tekstur tanah diperinci menurut halus dan kasar, tekstur halus menyebar di seluruh Kecamatan sedangkan tekstur kasar berada disebelah Barat Kabupaten Dairi, yaitu di Kecamatan SiempatNempu dan Silima Punga-punga.⁴²

Sidikalang adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Dairi dimana tanah ulayat yang ada disana terbagi atas tanah dari marga-marga suku pak-pak yang ada. Khusus di Kecamatan Sidikalang tanah ulayat nya terbagi kepemilikannya atas beberapa marga suku pak-pak.

Luas Wilayah dan Rasio Terhadap Luas Kecamatan Sidikalang Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016

No.	Nama Desa/ Kelurahan	Luas Area (km ²)	Rasio Terhadap Total Kecamatan (100%)
1.	Sidiangkat	16,00	22,64
2.	Batang Beruh	6,48	9,17
3.	Bintang Hulu	6,50	9,20
4.	Kalang Simbara	5,25	7,43
5.	Bintang	8,75	12,37
6.	Kalang	6,00	8,49
7.	Kota Sidikalang	4,00	5,66
8.	Belang Malum	4,39	6,21
9.	Kuta Gambir	2,60	3,68

⁴²Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemkab Dairi. 2016. *Rencana Terpadu dan Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2/JM) 2016 – 2020*. Dairi: PT. Artek Utama.

10.	Huta Rakyat	4,45	6,30
11.	Bintang Mersada	6,25	8,84
	Jumlah / Total	70.67	100.00

Tabel 1 . Sumber: Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemkab Dairi

Dalam Suku Pak-Paktanah marga disebut juga *Beras Pati Tanah*, pengertiannya adalah bahwa tanah ini mempunyai *Tendi*(ruh), sehingga harus dihormati agar ruh tersebut tidak membuat celaka kepada manusia. Masyarakat Pak-pak masih kental dengan tradisi adat istiadat yang berlaku hingga sekarang.

Sebagai contoh, apabila ingin menggunakan tanah menjadi sebuah perladangan atau perkebunan maka dilakukannya cara *menoto*, yaitu mengambil tanah sekapal dan kulit kayu yang didapat dari tanah yang ingin digunakan tersebut. Kemudian tanah sekapal tersebut di bungkus dan malam harinya ditaruh dibawah bantal, apabila mimpinya baik maka tanah tersebut cocok untuk digunakan. Apabila mimpinya buruk seperti ditikam harimau dll, maka tanah tersebut tidak cocok untuk digunakan dan segera ditinggalkan dan mencari tanah yang baru.

Dalam suku Pak-pak tanah terbagi dibagi dalam 4 (empat) jenis yaitu :⁴³

1. *TanohPerkutaan* : *Tanohperkutaan* ini biasanya terbatas sehingga manusia juga terbatas dalam kuta yang tinggal disitu, sehingga bila manusia semakin banyak terpaksa dilaksanakan perluasan maka untuk itu tanah diperkampungan dapat dibagisbb:

⁴³M.N.Angkat, *Op.Cit.*,halaman 12

- a. *Kuta Mbellang* : Perkampungan demikian ini ditempati oleh *Pertaki* (kepala suku), *berru,kula-kula*, beserta saudara-saudara dekatnya yang menjadi pembantu *pertaki*.
- b. *Kuta* : Perkampungan ini adalah anak dari *kuta mbellang* dan yang berhak membuka *kuta* ini dari saudara *pertaki* atau anaknya, karena yang menjadi pemimpin nantinya di *kuta* itu harus dari marga itu sendiri. *Kuta* ini belum resmi bila belum dilaksanakan acara adat kepada *sulang silima*, dengan pelaksanaannya antara lain :
 - 1). Bila *kuta* ini ingin berpisah terlebih dahulu mengajukan permintaan kepada *Pertaki*, kemudian *Pertaki* mengundang *Sulang Silima* untuk memusyawarahkan apakah sudah wajar atau sesuai didirikannya *kuta*. Bila *sulang silima* setuju maka ditentukan yang harus dipenuhi oleh calon *kuta* yaitu: *Oles* minimal 5 (lima) lembar ditambah dengan *balengtanoh*, *Haliunya* minimal ternak seperti kerbau dan lain-lain, *Batu ni sulang* minimal 3 (tiga) *riar*, dilaksakanditempat yang akan menjadi *kuta* dan ditentukan batas-batas yang akan menjadi kawasan *kuta* tersebut.
- c. *Kutanuse* ialah *kuta* (kampung) pertama sekali nenek moyang marga itu sendiri tinggal dan *kuta* demikian ini adalah hak seluruh warga marga tersebut.
- d. *Barung – barung* adalah tempat perumahan yang terpencil dengan kata lain, disitu rumahnya disitu pula ladangnya.
- e. *Sosor* ialah rumah yang ditempati oleh orang pendatang atau pun marga lain dan mereka tetap tunduk kepada aturan *kuta* (kampung) tersebut.

2. *Pertahumaan* (*Perladangan*).

Pertahumaan diberikan oleh *pertaki* kepada *ginemgemnya* adalah bersifat hak pakai dan tidak pernah diberikan berupa hak milik dan mengenai tanah *pertahumaan* ini diuraikan sebagai berikut:

- a. *Perjumaan* mengenai perjumaan ini yaitu tanah perladangan yang diberikan oleh *pertaki* kemudian diadakan *menoto* kemudian *pertaki* membagikan kepada masyarakatnya. Jika perladangan ini ditinggalkan dan kayu *nderrung* telah besar ± 3 tahun, maka tanah tersebut kembali kepada *pertaki*.
- b. *Mpaden* ini dimaksudkan perladangan yang khusus menanam ubi yang dapat diolah oleh pemakainya hanya 2kali menanam ubi kayu yaitu sekitar $\pm 1,5$ tahun dan setelah itu tanah dikembalikan kepada *pertaki*.
- c. *Bungus* ialah bekas tanah perladangan yang ditanami dengan tanaman keras seperti *tarutung* (durian), *parira* (petai), *jerring* (jengkol), *kemenjen* (kemenyan), *pola* (enau) dll. Jika tanah tersebut tidak dimanfaatkan selama ± 5 tahun maka *pertaki* akan menggunakan tanah tersebut sebagai tempat *perpulungan* (kumpu-kumpul). Dan tanamannya dapat dijual.
- d. *Perkaliin* (Persawahan) ialah air yang diangkat dan dialirkan dijadikan persawahan. Menjadi hak pakai selama diusahai dan bila diusahai kembali menjadi milik kepala adat *pertaki*.
- e. *Taro – taro* yaitu persawahan yang airnya tidak dialirkan dengan air keatas tapi dengan menurunkan sawah yang lokasinya ada di dalam lembah (*baruren*). Sawah yang demikian ini juga tetap menjadi hak pakai selama diusahai yang bersangkutan. Dan gugur jika tidak diusahai selama 5 tahun.

- f. *Penigihen* adalah lokasi penanaman kemenyan baik ditanam secara teratur atau langsung tumbuh sendiri. Melalui persetujuan kepala adat/*pertaki*.
- g. *Tanohpulungen* ialah pengelolanya dilaksanakan secara bersama dan tanah pulung ini sewaktu- waktu dapat berubah statusnya. Hasil perkebunan dari *tanohpulungen* ini dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakatnya dan kepentingan desa itu sendiri.
- h. *Perdebaan* adalah tanah untuk perkuburan dan tanah ini tetap tanah marga dan bila ada yang akan dikuburkan disana maka harus meminta persetujuan *pertaki* dan ditentukan tempatnya. Kemudian, bila ada yang berkeinginan memindahkan kuburan maka keluarganya ini berkewajiban membayar adat *nakansadambari* , *ulos*, dan *batu ni sulang* kepada *sulang silima*.

3. *TanohHabuun* (tanah tak bertuan)

Tanohhabuun adalah tanah yang tidak terpakai secara langsung, baik kepentingan pribadi maupun kepentingan umum sehingga dengan demikian tanah hubuun ini dapat disebut tanah sisa dari tanah marga itu sendiri, ataupun tanah tidak bertuan.

Maka pembagiannya adalah sebagai berikut :

- a. *Kerangen longo – longo* adalah merupakan hutan belantara. Untuk itu siapa saja yang akan mengambil kayu, rotan, damar, menangkap binatang liar, burung, dan lain-lain harus sepengetahuan atau seizin dari *pertaki*. Bila ada yang melanggar ketentuan tersebut akan didenda sesuai dengan kesalahannya, dan bila ia izin maka ia harus menyerahkan hasil nya sebesar 10 % kepada *pertaki*.
- b. *Kerangenntua* adalah hutan yang sering dijalani / dilintasi oleh manusia tetapi kayunya sudah besar-besar dan tua. Sama dengan *kerangen longo – longo*.

- c. *Rambah ntua* adalah tanah perladangan yang telah lama tidak digunakan sehingga kayunya sudah besar-besar.
 - d. *Balik batang* adalah hutan yang telah digunakan untuk diladangi dan kayunya sudah tumbuh besar paling besar (garis menengah sekitar ± 50 cm).
 - e. *Rambah keddep* adalah kayu – kayu yang masih kecil dan kebanyakan hanya dapat digunakan menjadi tiang rumah. Hutan ini tidak boleh diperladangu kecuali telah mendapat persetujuan dari Sulang Silima.
 - f. *Ntalunntua* adalah tanah – tanah bekas perladangan dapat diusahai oleh penduduk dengan seizin/sepengertian *pertaki* tetapi hanya bersifat hak pakai.
 - g. *Tanah bidinglae* adalah tanah yang di pinggirannya merupakan sungai dan harus dijaga kelestariannya, tidak boleh diperladangi dan kayu kayunya tidak dapat ditebang.
 - h. *Tanah sembahen* (tempat keramat) adalah tanah tersebut tidak dapat dipergunakan dan tidak dapat diganggu.
 - i. *Tanah sembahenkaliben* (keramat perorangan dan bagi marga tanah itu) adalah tanah keramat, apabila ingin dipakai maka harus minta izin kepada roh leluhur melalui dukun.
4. Menurut Penguasaan Tanah (Tanah yang dikuasai oleh marga)
- a. *RadingBerru* adalah tanah yang diberikan kepada pihak perempuan karena telah berjasa menikah dengan anak pihak *kula – kula*. Maka dengan keputusan sulang silima diberikan lah sebagian tanah kepada pihak *berru* dengan syarat membayar adat yang sesuai dengan perjanjian.

- b. *Talu Graha* adalah tanah yang didapat dari kekalahan perang dengan marga lain, maka sebagian tanah harus diberikan kepada yang menang.
- c. *Lae* adalah Sungai dan sungai tersebut dikuasai oleh marga yang tinggal disitu. Seluruh hasil dari sungai tersebut dapat dimanfaatkan setelah adanya persetujuan dari kepala adat (*pertaki*).
- d. *BalengTanoh* adalah batas tanah yang dibatasi oleh keadaan alam, yaitu :
 - 1) Batas tanah *tahuma* adalah batas berupa sebuah pohon atau tanaman.
 - 2) Batas *kuta* dengan *kuta* adalah berupa sungai, lembah, gunung, dan bila tidak ada maka dapat dibatasi oleh bambu atau *jabi-jabi*.
 - 3) Batas *aur* dengan *aur* lain yaitu dibatasi oleh tempat yang paling menonjol seperti gunung, sungai, tanah longsor/*meruhruh*, dll.
- e. *Ali* adalah ganti rugi ini terjadi bila seseorang telah menguasai tanah tapi karena sesuatu hal yaitu memerlukan uang, karena nyatanya tanah tersebut tidak dapat di jual dan harus seizin dan sepengetahuan kepala adat (*pertaki*).
- f. *Belah Pinang* adalah merupakan bagi hasil dari adanya kesepakatan oleh seseorang yang memiliki tanah dengan seseorang yang mengolah tanah tersebut. Bagi hasil tersebut harus sepengetahuan kepala adat (*pertaki*) agar terhindar dari perselisihan.

Masyarakat hukum adat mempunyai cara tertentu untuk memelihara dan mempertahankan hak ulayatnya. Pertama, dengan menetapkan batas-batas di sekeliling wilayahnya biasanya dengan batas fisik, berupa batu, penanaman pohon, bukit, sungai,

dan sebagainya. Kedua, dengan menunjuk pejabat-pejabat tertentu, *jaring* (minangkabau), *terusan* (minahasa), *kepala kewang* (ambon), *lelipis*(bali).⁴⁴

Boedi Harsono berpendapat tidak selalu mudah untuk mengetahui secara pasti batas-batas tanah ulayat. Sedangkan masyarakat genealogis dapat diketahui dengan membedakan mana yang termasuk tanah bersama. Ketidakjelasan ukuran yang digunakan dalam menentukan batas-batas hak ulayat seringkali menimbulkan konflik dibidang pertanahan hukum adat. Untuk menentukan batas-batas hak ulayat diperlukan kerjasama masyarakat hukum terutama yang berbatasan. Batas-batas merupakan yang sangat penting dalam menentukan eksistensi masyarakat hukum adat atau hak ulayat. Karena itu perlu perumusan yang jelas mengenai batas-batas tersebut, karena masing-masing daerah berbeda. Konflik yang terjadi karena ketidakjelasan tidak terjadi kalau ada ketegasan-ketegasan hukum dalam bidang pertanahan.⁴⁵

Status tanah di Kabupaten Dairi dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu Tanah Adat (ulayat) dan Tanah Negara/Kehutanan dengan luasan masing-masing, yaitu

- a) Tanah Adat (ulayat) seluas 84.407 ha;
- b) Tanah Negara/Kehutanan seluas 108.373 ha⁴⁶

Seiring berkembangnya jaman, tanah marga sebagai tanah ulayat masyarakat adat Pak-Pakdi Kecamatan Sidikalang sudah berkurang. Tanah-tanah marga yang kepemilikannya bersama sudah banyak mengalami perubahan status menjadi hak milik secara individu, sehingga kepemilikan bersama makin lama menjadi makin kecil cakupan luasan penguasaannya. Hal ini terlihat dari adanya tanah-tanah yang sudah

⁴⁴Rosnidar Sembiring. 2017. *Hukum pertanahan adat*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, halaman 20

⁴⁵Ibid., halaman 21

⁴⁶Loc.cit., Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemkab Dairi

didaftarkan oleh masyarakat menjadi hak milik pribadi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi.⁴⁷

Tanah Adat di Kecamatan Sidikalang masih dapat ditemukan di Kelurahan Batang Beruh, Desa Huta Rakyat, dan Desa Kalang Simbara. Tetapi status tanah adatnya sudah berkurang karena sudah berubah menjadi hak milik perorangan.⁴⁸

Status Tanah di Kabupaten Dairi						
No.	Kecamatan	Luas Wilayah (ha)	Status Tanah			
			Adat		Negara/ Hutan	
			Luas (ha)	%	Luas (ha)	%
1	Sidikalang	15.800	8.098	9,59	7.702	7,11
2	Sitinjo	-	-	-	-	-
3	Berampu	-	-	-	-	-
4	Parbuluan	22.700	8.173	9,68	14.527	13,41
5	Sumbul	26.820	18.370	21,76	8.450	7,8
6	Silahi Sabungan	-	-	-	-	-
7	SilimaPunggapungga	14.440	2.440	2,89	12.000	11,07
8	Lae Parira	-	-	-	-	-
9	SiempatNempu	6.030	3.281	3,89	2.749	2,54
10	SiempatNempu Hulu	9.360	7.527	8,92	1.833	1,7
11	SiempatNempu Hilir	10.450	9.992	11,84	458	0,42
12	Tiga Lingga	27.707	10.529	12,47	17.178	15,85
13	Gunung Sitember	-	-	-	-	-
14	Pegagan Hilir	15.533	8.183	9,7	7.350	6,78
15	Tanah Pinem	43.940	7.814	9,26	36.126	33,32
Kabupaten Dairi		192.780	84.407	100	108.373	100

Sumber: Dinas Kehutanan dan Perkebunan Kabupaten Dairi

Status kepemilikan tanah di Kabupaten Dairi terdiri dari Hak Milik sebanyak 18.256 sertifikat, Hak Guna Bangunan 42 sertifikat, Hak Pakai 252 sertifikat dan Hak Guna Usaha 2 sertifikat.⁴⁹

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018.

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan bapak Rasmon Sinamo, M.A.P, Kepala Kantor BPN Kabupaten Dairi, pada Tanggal 24 Oktober 2018

Status Kepemilikan Tanah di Kabupaten Dairi					
No.	Kecamatan	Hak Milik	Hak Guna Bangunan	Hak Pakai	Hak Guna Usaha
1	Sidikalang	5.594	28	112	1
2	Sitinjo	981	-	6	-
3	Berampu	265	1	5	-
4	Parbuluan	1.098	1	11	1
5	Sumbul	2.236	1	34	-
6	Silahi Sabungan	58	-	5	-
7	SilimaPunggapungga	1.152	2	13	-
8	Lae Parira	651	-	11	-
9	SiempatNempu	769	2	18	-
10	SiempatNempu Hulu	863	1	11	-
11	SiempatNempu Hilir	241	-	11	-
12	Tiga Lingga	1.995	2	4	-
13	Gunung Sitember	558	1	-	-
14	Pegagan Hilir	583	1	-	-
15	Tanah Pinem	1.211	2	11	-
Kabupaten Dairi		18.255	42	252	2

Sumber: Dinas Kehutanan dan Perkebunan Kabupaten Dairi

B. Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi

Tanah ulayat merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah yang dilakukan secara bersama, hak ulayat sebagai istilah teknis hukum adalah hak yang melekat sebagai kompetensi hak pada masyarakat hukum adat berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun keluar.

⁴⁹ Dinas kehutanan dan perkebunan kabupaten dairi. diakses melalui, <http://sipppa.ciptakarya.pu.go.id>, pada tanggal 10 agustus 2018 pukul 12.30 wib.

Apabila ditelusuri dari sejarah dari pada struktur penguasaan tanah adat tersebut adalah dikarenakan ketika dahulu kala marga tersebut adalah orang yang pertama kali membuka lahan atau bertempat tinggal ke daerah tersebut yang pada waktu itu masih kosong (semak belukar) dan pertama kali mendirikan kampung *kuta*).

Dalam hal ini Marga berhak mengatur pemakaian tanah dan membuat peraturan-peraturan yang menyangkut dengan tanah seperti: perkembangan penggunaan hutan, penggunaan tanah untuk perladangan dan persawahan serta membuat peraturan-peraturan tentang tata tertib terhadap kehidupan masyarakat sehingga jika orang yang datang dan tinggal menetap di kampung tersebut haruslah seijin pendiri kampung yang disebut sebagai kepala *kampung/kuta*. Status tanah adat dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. Tanah hak ulayat (tanah milik seluruh warga masyarakat adat secara bersama). Terhadap tanah hak ulayat pada prinsipnya tidak diperbolehkan bagi warga luar persekutuan turut menggarap tanah ulayat beserta segala tumbuh-tumbuhan, binatang yang ada di atasnya;

2. Tanah milik perorangan: apabila hak milik perorangan yang menguat, maka hak ulayat akan menipis, sebaliknya apabila perorangan menipis (ditinggalkan) maka tanah tersebut menjadi tanah Hak Ulayat.

Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini menyebabkan nilai ekonomi tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting, sehingga pembuktian hak atas tanah tersebut juga semakin penting untuk memberikan jaminan atas kepemilikan tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah

yang bersangkutan. Pemilikan tanah dapat terjadi antara lain karena perolehan tanah, baik karena pembukaan tanah pertama kali atau karena peralihan hak.

Dengan berubahnya status tanah adat yang semula bersifat komunal (hak bersama) menjadi hak milik adat, maka hubungan antara masyarakat dengan tanah tersebut lepas. Lepas artinya pemilik tanah telah bebas menentukan sendiri kegunaan tanah tersebut. Dari pengertian hak milik di atas bahwa meskipun pemilik tanah berkuasa penuh terhadap tanahnya, namun masih terikat beberapa hak masyarakat seperti memberikan hak penggembalaan ternak atau membolehkan sedikit tanahnya dibuat jalan yang semuanya merupakan untuk kepentingan umum.

persekutuan atau masyarakat hukum adat.

Seiring perkembangan zaman dan perkembangan daerah istilah *pertaki/kepala kappung* perlahan-lahan menghilang keberadaannya dan Sulang Silima yang dianggap sebagai Ketua Adatnya. Lambat laun Sulang Silima yang tadinya terdiri dari 5 (lima) unsur yaitu : *Perisang- isang* (anak paling besar), *perekur-ekur* (anak paling bungsu), *pertulang tengah* (anak tengah), *perpunyandiadep* (anak boru) dan *perbetekken* (teman satu marga) juga mengalami perubahan.

Adapun peranan Sulang Silima pada saat ini sangat terlihat dalam usaha untuk pengamanan amanah atau warisan tanah ulayat marganya. Dalam pelaksanaannya sendiri Sulang Silima merupakan lembaga adat tertinggi, bilamana ada perubahan - perubahan hukum serta permasalahan mengenai tanah marga, maka penyelesaiannya diserahkan kepada Sulang Silima sebagai Lembaga Adat Tertinggi suku Pak-Pak di Dairi pada masa sekarang ini. Tanah di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi didominasi kepemilikannya oleh marga ujung. Sidikalang merupakan kota dari

Kabupaten Dairi, tanah ulayat yang kepemilikan marga ujung sekarang sudah terbagi-bagi karena demi pembangunan didaerah Kabupaten Dairi.⁵⁰

Sebahagian tanah sudah berubah statusnya dari tanah marga/ ulayat menjadi tanah negara yang dikuasai oleh negara. Adapun segala sesuatunya yang menyangkut mengenai aktifitas perubahan status atau peralihan hak atas tanah harus mendapat izin terlebih dahulu dari Lembaga Adat Sulang Silima marga ujung yang mana sidikalang merupakan tanah ulayatnya. Dalam akta pendiriannya, Lembaga Adat Pakpak Sulang Silima Marga Ujung menjelaskan dengan singkat bahwa mukadimah sesungguhnya Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung telah ada dan berfungsi sebagai tatanan pelaksanaan mekanisme kebudayaan dan penyelenggaraan adat istiadat Pakpak dalam keluarga Marga Ujung. Sejak adanya Marga Ujung sejajar dengan keberadaan-keberadaan marga-marga Pakpak Silima Suak ditanah Pakpak dahulu kala.⁵¹

Menyangkut pergeseran/pengalihan tanah tidak ada dalam hukum adat Pakpak, kecuali tanah RadingBerru (tanah yang diberikan kepada anak perempuan/menantu sepanjang masih dipakai) dan bila tidak dipakai lagi harus dikembalikan kepada kula-kulanya atau yang memberikan tanah RadingBerru.

Tetapi dalam hal perkembangan sidikalang yang berkembang dengan pesat serta kebutuhan akan tanah dan kepentingan akan uang pergeseran/pengalihan tanah yang dikatakan tidak ada tersebut dapat dikesampingkan asal sesuai dengan tata cara adat dan telah mendapat izin dari Sulang Silima. Disinilah peran serta dan pentingnya Sulang Silimasebagai Kepala Adat.

⁵⁰*Hasil Wawancara* dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018

⁵¹*Hasil Wawancara* dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018

Untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁵² Jika status tanah mengalami perubahan hak kepemilikan, guna menjaga agar tidak adanya permasalahan mengenai hak kepemilikan seseorang. Maka, hak seseorang atas tanah haruslah didukung dengan bukti hak, dapat berbentuk sertifikat, bukti hak tertulis non sertifikat dan atau pengakuan atau keterangan dari seseorang yang dapat dipercaya kebenarannya.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapat penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.⁵³

Perubahan status hukum tanah ulayat dapat berubah dari tanah ulayat menjadi hak milik pribadi, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain-lain tetapi disini penulis ingin menjelaskan mengenai perubahan status tanah ulayat menjadi tanah milik pribadi. Sebelum status tanah ulayat tersebut berubah, maka hal yang pertama kali dilakukan adalah dilakukannya pendaftaran tanah ulayat tersebut.

⁵²AartjeTehupeiory. Loc. Cit

⁵³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Loc.Cit..

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran yang belum didaftar, dengan kata lain pendaftaran Tanah tersebut bersifat original atau murni/perdana.⁵⁴

Pasal 12 ayat (1) menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran Tanah untuk pertama kali meliputi:

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

Berdasarkan pasal 3 UUPA, hak ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataannya masih ada”. Dengan demikian, tanah ulayat tidak dapat dialihkan menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataan masih ada, misalnya dibuktikan dengan adanya masyarakat hukum adat bersangkutan atau kepala adat bersangkutan maka. Sebaliknya, tanah ulayat dapat berubah status menjadi tanah hak milik apabila tanah ulayat tersebut menurut kenyataannya tidak ada atau statusnya sudah berubah menjadi “bekas tanah ulayat”.⁵⁵

Hak atas tanah ulayat dapat dijadikan sebagai hak milik perorangan apabila status tanah ulayat tersebut sudah menjadi “tanah negara”. Tanah bekas ulayat merupakan tanah yang tidak dihaki lagi oleh masyarakat hukum adat, untuk itu berdasarkan UUPA tanah tersebut secara otomatis dikuasai langsung oleh negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan tanah negara. Tanah negara itulah yang

⁵⁴Ibid., halaman 413.

⁵⁵Ibid., halaman 414

dapat berubah menjadi hak milik perseorangan. Tanah Ulayat dapat berubah menjadi hak milik perseorangan apabila tanah tersebut sudah menjadi tanah negara seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

Tata cara perubahan status tanah negara menjadi hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 (Permenag/KBPN No. 9/1999). Menurut Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 11 Permenag/KBPN No. 9/1999, Permohonan Hak Milik atas tanah negara diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut memuat (Pasal 9 ayat (2) Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999):⁵⁶

a. Keterangan mengenai pemohon:

- 1) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahan oleh Pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik;

⁵⁶Mutia Putri Artha, "Tanah Ulayat", www.hukuonline.com, diakses Rabu, 7 Februari 2018, Pukul 16.00 wib.

- 1) Dasar penguasaan atau alas haknya, dalam hal ini bisa berupa girik atau surat – surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) Letak, batas – batas dan luasnya;
- 3) Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- 4) Rencana penggunaan tanah;
- 5) Status tanahnya, dalam hal ini adalah tanah Negara.

c. Lain – lain:

- 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah – tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2) Keterangan lain yang dianggap perlu. Selain itu, permohonan hak milik tersebut juga diikuti dengan lampiran

sesuai pasal 10 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 yakni sebagai berikut:

a) Mengenai pemohon:

- (1). Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia.
- (2).Jika badan hukum: fotocopy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b) Mengenai tanahnya:

- (1). Data yuridis, dalam hal ini sertifikat, girik atau surat – surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - (2). Data fisik (apabila ada) surat ukur, gambar situasi dan IMB;
 - (3). Surat lain yang dianggap perlu.
- c) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah– tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.

Dilihat berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu menyebutkan pengalihan hak komunal dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) menerangkan bahwa:

1. Hak komunal masyarakat hukum adat peralihannya berdasarkan ketentuan hukum adat yang berlaku pada masyarakat hukum adat yang bersangkutan.
2. Hak komunal masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain kecuali karena pewarisan.

Perubahan status tanah ulayat menjadi Hak Milik perorangan yang mengakibatkan tanah ulayat menjadi bekas tanah milik adat. Kalau bekas tanah milik adat ini didaftarkan (disertifikatkan) oleh pemiliknya dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maka prosedurnya adalah:

a. Pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan melampirkan:

- 1) Asli petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia, atau Kutipan (Register) Letter C tanah yang bersangkutan.
- 2) Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) pemilik tanah yang masih berlaku.
- 3) Asli riwayat tanah yang akan didaftarkan (disertifikatkan).
- 4) Asali surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik).
- 5) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tanhun terakhir tanah yang mau didaftarkan(disertifikatkan).
- 6) Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris apabila tanah yang mau didaftarkan (disertifikatkan) adalah tanah warisan.
- 7) Asli bukti perolehan tanah yang mau didaftarkan (disertifikatkan).⁵⁷

b. Pengukuran bidang tanah yang mau didaftarkan (disertifikatkan) oleh petugas ukur dari kantor pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggungjawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam pelaksanaannya, pengukuran bidang dilakukan oleh petugas ukur.

Sebelum melaksanakan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terlebih dahulu menempatkan batas-batas bidang dan

⁵⁷ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, halaman 120

pemohon memasang tanda-tanda batas tanah yang dimohon untuk didaftar. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas dilaksanakan, maka dilakukan pengukuran bidang tanah dan pemetaan bidang tanah. Pengukuran dilakukan dalam rangka pembuatan gambar ukur tanah yang akan didaftarkan.

Berita acara pengukuran bidang tanah ditandatangani oleh pemohon, pemilik tanah yang berbatasan, dan Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat. Pengukuran bidang tanah dilakukan untuk mengetahui data fisik dan pembuatan surat ukur. Pada waktu pengukuran bidang tanah, pemohon pendaftaran tanah secara sporadik menunjukkan batas-batas bidang tanahnya dengan tanah pihak lain. Penunjukan batas-batas tanah disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan.⁵⁸

c. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas. Untuk keperluan hak-hak lama, pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam hal penelitian dokumen ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis tidak lengkap atau dalam hal hak yang dapat diajukan tidak lengkap atau tidak ada, maka penelitian data yuridis tersebut dilanjutkan oleh Panitia A. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

⁵⁸ Ibid., halaman 122

Penegasan konversi dilakukan apabila hak atas tanah yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau orang lain berdasarkan persetujuan pemohon. Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir.

Pengakuan hak diberikan apabila hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun. Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan diakui sebagai Hak Milik.

d. Pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya.⁵⁹

Untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon untuk didaftar, maka data fisik dan data yuridis bidang tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dan Balai Desa/Kantor Kelurahan setempat selama 60 (enam puluh) hari. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis bidang tanah tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.

⁵⁹ Ibid., halaman 123

Pada akhir masa pengumuman, Kepala Desa/Kepala Kelurahan setempat menandatangani surat pengantar pengumuman data fisik dan data yuridis. Apabila dalam masa pengumuman ini ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menghentikan proses pendaftaran ini sampai ada penyelesaian oleh pihak pemohon pendaftaran tanah secara sporadik dengan pihak yang mengajukan keberatan.

e. Pembukuan hak

Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berhalangan atau dalam rangka melayani pendaftaran tanah secara massal, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat melimpahkan kewenangan menandatangani Buku Tanah tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran.⁶⁰

f. Penerbitan sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah Sertifikat Hak Milik, baik yang diterbitkan melalui penegasan konversi atau pengakuan hak. Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, maka Kepala Kantor

⁶⁰ Ibid., halaman 124

Pertanahan Kabupaten/Kota dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

g. Penyampaian sertifikat

Sertifikat Hak Milik atas tanah diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran tanah secara sporadik.⁶¹

Uraian diatas adalah proses perubahan status tanah ulayat menjadi hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan. Adapun Prosedur pendaftaran hak milik atas tanah yang berasal dari tanah ulayat berdasarkan hukum adat di Kabupaten Dairi.

Proses pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi terhadap pelepasan hak ulayat mendasarkan pada surat pelepasan adat sebagai alas hak bukti kepemilikan tanah. Pelepasan adat sebagai syarat mendapatkan penegasan hak/pengakuan hak dalam penerbitan sertipikat hak atas Tanah. Di Kecamatan Sidikalang harus lah mendapatkan izin dari Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung. Karena tidak akan sah suatu sertifikat hak milik perorangan tanpa adanya persetujuan dari Lembaga adat tersebut.⁶²

Kemudian Seseorang yang hendak mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu harus membuat suatu permohonan kepada *Pertaki/Kepala adat/sulang silima* dengan menyerahkan sejumlah uang atau yang disebut "*Tulak Cakkul/Pago*" sebagai dasar bahwa hak tanah marga tersebut sudah dilepaskan dan diperbolehkan untuk didaftarkan atau dibuatkan sertifikatnya. Bentuk penyerahan "*Tulak Cakkul/Pago*" tersebut dibuat

⁶¹ Ibid., halaman 125

⁶² Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018.

dalam upacara adat seperti makan bersama sebagai bukti bahwa pemilik tanah ulayat yang diwakili oleh sulang silima yang sudah menyerahkan haknya atas tanah marga tersebut. Untuk uang *Tulak Cakkul* pada masyarakat pak-pak sistem hitungan memakai ketentuan angka 12, 24, 48, dan hitungan inilah yang menjadi hitungan dasar dalam suku pak-pak. Hitungan ini dipakai dalam kegiatan yang berhubungan dengan hitungan seperti jual beli, denda, gantirugi (*gamba*) disesuaikan menurut ukuran tanah, jenis tanahnya, dan lain-lain. Contoh jika ukuran tanahnya kecil $5 \times 5 \text{ m}^2$ disepakati memakai angka 24 maka *tulak cakkul* dari tanah tersebut adalah 24.000, 240.000, 2.400.000, 24.000.000. disesuaikan menurut ketentuan diatas tadi. Jika kedua belah pihak antara sulang silima dan pemilik tanah tersebut sudah menyetujui angkanya, maka nilai tersebut sah sebagai *tulak cakkul*.⁶³

Pada saat melakukan proses pelepasan hak adat tersebut dilakukan secara adat di hadapan *Pertaki*/Kepala desa dan surat pelepasan hak atas tanah ditandatangani oleh *Pertaki*/Kepala desanya sebagai saksi. Setelah proses tersebut selesai, apabila pihak yang telah menerima hak atas tanah itu ingin mendaftarkan tanah di kantor pertanahan. Cukup membawa surat pelepasan tanah itu sebagai alas bukti haknya disertai dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, surat pernyataan patok, surat pernyataan penguasaan fisik bidang Tanah, kartutanda penduduk, kartu keluarga dan lainnya.

⁶³Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018.

C. Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat di Kabupaten Dairi

Pelaksanaan hak meguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah-daerah Swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA).

Perubahan status hukum tanah ulayat di Kabupaten Dairi. Perubahan tersebut bisa dari tanah ulayat menjadi hak milik, menjadi hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain-lain. Demi menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.⁶⁴ Jika status tanah mengalami perubahan hak kepemilikan, guna menjaga agar tidak adanya permasalahan mengenai hak kepemilikan seseorang. Maka, hak seseorang atas tanah haruslah didukung dengan bukti hak, dapat berbentuk sertifikat, bukti hak tertulis non sertifikat dan atau pengakuan atau keterangan dari seseorang yang dapat dipercaya kebenarannya.

Seseorang dapat dikatakan mempunyai hak atas tanah atau mendapat penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah, yang tidak

⁶⁴AartjeTehupeiory., Loc.cit

ditentang oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya.⁶⁵

Dalam hal adanya persyaratan bahwa pemberian/penetapan hak atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya dasar penguasaan yang menunjukkan adanya hubungan hukum dengan tanah tersebut. Setelah ada dasar penguasaan dimaksud maka selanjutnya dapat saja diformalkan hak tersebut dengan penetapan Pemerintah. Apabila hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan alat bukti-bukti tertulis yang pernah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada daerah yang sudah bersentuhan dengan administrasi dan yurisdiksi hukum pertanahan seperti pada masyarakat di daerah swapraja/kotapraja maupun bukti-bukti tidak tertulis pada daerah-daerah yang realitas sosial budanya tunduk pada ketentuan hukum adat setempat dan status tanahnya masih ditemukan hak ulayat dan hak milik adat, dalam hal ini dilakukan pendaftaran tanahnya, dengan proses konversi dan pengakuan/penegasan hak.

Namun untuk daerah yang tidak pernah dilakukan administrasi pertanahan dan juga pada daerah-daerah yang status hukum tanahnya tidak diakui lagi sebagai tanah adat atau dapat dikatakan status tanah di daerah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, maka kegiatan administrasi dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan dengan cara penetapan Pemerintah melalui pemberian/penetapan hak.

Terhadap penguasaan tanah yang dibuktikan dengan alat bukti secara tertulis dapat disebut juga alas hak. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti penguasaan atas tanah secara yuridis dapat

⁶⁵ Mhd. Yamin Lubis. Loc.cit

berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang.

Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pengakuan, akta otentik maupun surat di bawah tangan dan lain-lain. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan diatas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan

dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya “sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah : a) dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya; b) letak, batas-batas dan luasnya; dan c) jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan).

Semenjak diundangkannya UUPA Tahun 1960 barulah pada tahun 1998 diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diperintahkan pada Pasal 7 Ayat 3 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No 37/1998). Perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan atas hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Peranan PPAT dalam administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah harus sesuai dengan Keadaan dan status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah tertentu seperti yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 seperti mutasi hak, pemberian hak baru, dan pengikatan hak tanggungan disamping juga untuk membuat surat kuasa hak tanggungan.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini. Oleh karena tugas ke PPAT-an merupakan sebagian dari tugas pendaftaran tanah, maka tugas itu harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia dan keberadaannya harus menjangkau seluruh wilayah nusantara baik didaerah yang sudah berkembang maupun yang terpencil.

Berkenaan dengan itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pejabat Pemerintah yang juga dapat diangkat sebagai PPAT sementara adalah Kepala Desa. Penunjukan Kepala Desa terutama dilakukan di wilayah-wilayah terpencil yang tidak mungkin dilayani oleh PPAT, sehingga masyarakat dipermudah untuk melakukan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah dan memperoleh aktanya yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT adalah pejabat, dan demikian pula akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik. Dimaksud akta otentik bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda

tangan dari pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.

Menurut Raja Ardin Ujung, tanah ulayat disepanjang wilayah kecamatan sidikalang kelurahan batang beruh tidak diketahui pasti jumlah tanah yang belum dilakukan penyerahan kepada masyarakat. Hal ini disebabkan karena Sulang Silima Marga Ujung belum pernah melakukan penghitungan jumlah luas tanah tersebut.⁶⁶ Maka dari itu, untuk mengetahui jumlah tanah yang sudah berubah statusnya menjadi hak milik dilakukanlah pendaftaran tanah ulayat tersebut.

Kemudian adapun Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Atas dasar ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan sewaktu-waktu dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut.⁶⁷

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau keberatan dari pihak lain maka ditetapkanlah pasal 32 ayat (2), yaitu: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan

⁶⁶Hasil Wawancara dengan Raja Ardin Ujung Ketua Lembaga Adat Sulang Silima Marga Ujung Tanggal 4 Mei 2018

⁶⁷ Urip Santoso. 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* . Jakarta: Kencana, halaman 276

itikad baik dan secara nyata meguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kantor Badan Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”⁶⁸

Adanya proses perubahan status tanah-tanah marga tersebut menjadi milik masyarakat umum dan ketika itu dilakukan dengan lisan dan ditambah dengan adanya perkembangan dan sesuai dengan kebutuhan, maka tanah-tanah tersebut harus disertifikasikan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan Pendaftaran Tanah. Dan kebutuhan administrasi tersebut haruslah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan di Negara Republik Indonesia. Kebutuhan administrasi tersebut tentunya berkaitan dengan Pemerintah selaku pelaksana utama dalam merealisasikan perintah Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan tersebut.

Dikarenakan tanah-tanah di Sidikalang pada awalnya adalah tanah-tanah marga maka Lembaga Adat Sulang Silima Marga menjadi lembaga yang berwenang untuk menerbitkan alas hak tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 dan Pasal 5 UUPA yang pada intinya mengakui dan menjadikan hukum adat berlaku sepanjang tidak beertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Alas hak tanah yang diterbitkan oleh Lembaga Adat Sulang Silima Marga menjadi bukti awal yang menjadi dasar bagi masyarakat Sidikalang bahwa yang menerima alas hak tanah tersebut adalah pemilik

⁶⁸Ibid.,

tanah. Dan setelah diterbitkannya alas hak tanah oleh Lembaga Adat Sulang Silima marga maka akan diteruskan pensertifikasiannya menjadi hak milik perorangan.

Dasar hukum perhitungan biaya pembuatan sertifikat tanah yaitu Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 Pasal 1 menyebutkan bahwa:

1. Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah penerimaan yang berasal dari:

- a) Pelayanan Survei, Pengukuran dan Pemetaan
- b) Pelayanan Pemeriksaan Tanah
- c) Pelayanan Konsolidasi Tanah Swadaya
- d) Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan
- e) Pelayanan Pendaftaran Tanah f) Pelayanan Informasi Pertanahan
- g) Pelayanan Lisensi
- h) Pelayanan Pendidikan
- i) Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Warga Negara Belanda
- j) Pelayanan dibidang pertanahan yang berasal dari kerjasama dengan pihak lain
- k) Tarif Pelayanan

Dilihat dari Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 menyebutkan tentang:

Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung berdasarkan rumus:

- a) Luas tanah sampai 10 hektar $Tu = (L / 500 \times HSBKu) + Rp\ 100.000$
- b) Jika luas tanah di atas 10 hektar sampai dengan 1000 hektar $Tu = (L / 4000 \times HSBKu) + Rp\ 14.000.000$
- c) Jika luas tanah diatas 1000 hektar $Tu = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp\ 134.000.000$

Satu hektar adalah sama dengan $10000m^2$, selanjutnya berdasarkan Pasal 7 Ayat (1) yang memperjelas bahwa:

“Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, dihitung berdasarkan rumus”:

$$Tpa = (L / 500 \times HSBKpa) + Rp\ 350.000$$

Keterangan:

Tu = Tarif ukur,

L = Luas tanah,

HSBKu = Harga satuan biaya khusus kegiatan pengukuran,

Tpa = Tarif Panitia Penilai A

HSBKpa = Harga satuan biaya khusus panitia penilai A

Inilah contoh perhitungan biaya peninjauan dan pengukuran tanah beserta. Sebidang tanah dengan luas sebesar $200\ m^2$ terletak di Jakarta Barat dengan harga jual sebesar Rp 500.000.000. Harga Satuan Biaya Khusus Pengukuran (HSBKu) yang berlaku sebesar Rp 80.000 dan Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A (HSBKpa) yang berlaku sebesar Rp 67.000. NPOPTKP DKI Jakarta sebesar Rp 60.000.000.

Sebelum kita membahas bagaimana perhitungan biaya pengukuran dan peninjauan tanah, kita harus tahu bahwa Harga Satuan Biaya Khusus Pengukuran

(HSBKpu) dan Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A (HSBKpa) tergantung pada wilayah masing-masing.

Biaya pengukuran:

$$Tu = (200/ 500 \times \text{Rp } 80.000) + \text{Rp } 100.000 = \text{Rp } 132.000$$

Biaya pemerintah tanah:

$$Tpa = (200/500 \times \text{Rp } 67.000) + \text{Rp } 350.000 = \text{Rp } 390.000$$

Biaya pendaftaran tanah pertama kali sebesar Rp 50.000.

Maka jumlah biaya yang harus kamu setor ke kantor BPN adalah Rp 132.000 + Rp 390.000 + Rp 50.000 = Rp 572.000 .

Biaya transport dan konsumsi petugas pengukur sebesar Rp 250.000 dan diberikan langsung ke petugas lapangan. Berdasarkan biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), diperoleh dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) – NPOTKP setelah itu dikalikan 5%-nyam maka:

$$\text{Rp } 200.000.000 - \text{Rp } 60.000.000 = \text{Rp } 140.000.000$$

$$\text{Rp } 140.000 \times 5\% = \text{Rp } 7.000.000$$

Biaya sebesar Rp 7.000.000 merupakan jumlah yang disetor ke kas pemerintah dan BPHTB ini harus dibayarkan sebelum sertifikat tanah diterbitkan.⁶⁹

Setelah adanya bukti kepemilikan tanah yaitu berupa Sertifikat Hak Milik maka, seseorang yang memiliki sertifikat tersebut haruslah membayar pajak.

Pengertian Pajak bumi dan bangunan(PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan undang-undang nomor 12 tahun 1985tentang

⁶⁹ Anonim, “Biaya Pendaftaran Tanah”, melalui www.sepulsa.com, diakses Senin 19 Maret 2018, Pukul 03.00 wib

pajak bumi dan bangunan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 12 tahun 1994.

PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terhutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Objek Pajak

Objek pajak adalah “ Bumi dan atau bangunan”.

1. Bumi : permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada di pedalaman serta laut wilayah indonesia. Contoh : sawah, ladang, kebun, tanah, pekarangan, tambang.
2. Bangunan : konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan. Contoh : rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, emplasemen, pagar mewah, dermaga, taman mewah, fasilitas yang lain yang memberi manfaat, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai.

Orang atau Badan yang menjadi subjek PBB harus mendaftarkan objek pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tersebut dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak atau (SPOP) yang tersedia gratis di KPP atau KP2P setempat.⁷⁰ Setelah memiliki Sertifikat Hak Milik maka seseorang tersebut harus membayar SPT (Surat Pemberitahuan Tahunan) Pajak setiap tahun sebagai bukti bahwa seseorang tersebut sudah memiliki objek pajak.

⁷⁰ Melalui www.pajak.go.id, diakses pada tanggal 10 September 2018 pukul 11.32 wib.

Setelah adanya sertifikat hak milik, maka sulang silima tetap memiliki peran setelah berubahnya status tanah ulayat tersebut menjadi hak milik. Adapun peranan sulang silima yaitu setiap tanah ulayat yang berubah menjadi hak milik perorangan tersebut dijual ataupun dihibahkan, diwariskan, dan lainnya, Seseorang pemilik tanah tersebut diwajibkan harus memberitahukan atau menginformasikan kepada sulang silima. Gunanya adalah agar tanah tersebut dinyatakan bebas dari sengketa adat dan lainnya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan tanah ulayat di kabupaten dairitanah adat dan hak ulayat disebut dengan nama tanah marga. Tanah dikuasai oleh marga sebagai pemilik ulayat tersebut. Dalam Suku Pak-Pak tanah marga disebut juga *Beras Pati Tanah*, pengertiannya adalah bahwa tanah ini mempunyai *Tendi*(ruh), sehingga harus dihormati agar ruh tersebut tidak membuat celaka kepada manusia. Namun seiring berkembangnya jaman, tanah marga sebagai tanah ulayat masyarakat adat Pak-Pak di Kecamatan Sidikalang sudah berkurang. Tanah-tanah marga yang kepemilikannya bersama sudah banyak mengalami perubahan status menjadi hak milik secara individu, sehingga kepemilikan bersama makin lama menjadi makin kecil cakupan luas dan penguasaannya.
2. Perubahan status hukum tanah ulayat di Kabupaten Dairi berubahnya status tanah adat yang semula bersifat komunal (hak bersama) menjadi hak milik adat, maka hubungan antara masyarakat dengan tanah tersebut lepas. Tanah di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi didominasi kepemilikannya oleh marga ujung. Sidikalang merupakan kota dari Kabupaten Dairi, tanah ulayat yang kepemilikan marga ujung sekarang sudah terbagi-bagi karena demi pembangunan di daerah Kabupaten Dairi. Sebahagian tanah sudah berubah statusnya dari tanah marga/ ulayat menjadi tanah negara yang dikuasai oleh negara. Adapun segala sesuatunya yang

menyangkut mengenai aktifitas perubahan status atau peralihan hak atas tanah harus mendapat izin terlebih dahulu dari Lembaga Adat Sulang Silima marga ujung yang mana kecamatan sidikalang merupakan tanah ulayatnya.

1. Akibat Hukum Terhadap Perubahan Status Hukum Tanah Adat Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi. Sah nya perubahan status tanah ulayat terhadap penguasaan tanah yang dibuktikan dengan alat bukti secara tertulis dapat disebut juga alas hak. Lembaga Adat Sulang Silima Marga menjadi lembaga yang berwenang untuk menerbitkan alas hak tanah. Alas hak tanah yang diterbitkan oleh Lembaga Adat Sulang Silima Marga menjadi bukti awal yang menjadi dasar bagi masyarakat Sidikalang bahwa yang menerima alas hak tanah tersebut adalah pemilik tanah. Dan setelah diterbitkannya alas hak tanah oleh Lembaga Adat Sulang Silima marga maka akan diteruskan pensertifikasiannya menjadi hak milik perorangan. jika tanah tersebut sah menjadi hak milik perorangan maka seseorang tersebut memiliki sertifikat hak milik dan wajib membayar pajak bumi dan bangunan.

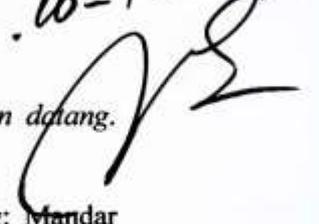
B. SARAN

1. Sebaiknya perlu dikaji lebih dalam mengenai adat pertanahan dalam suku Pak-Pak. Hal ini bermanfaat agar nilai-nilai budaya yang terkandung dalam adat suku Pak-Pak tetap dipelihara dan dalam pelaksanaanya hukum adat pertanahan tidak bertentangan dengan hukum pertanahan nasional.
2. Kewenangan Sulang SilimaMarga-Marga Pakpak dalam penerbitan hak alas tanah sehingga menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah dan sampai menjadi sertifikat tanah maka kebutuhan akan diatur melalui peraturan daerah sangatlah diperlukan, guna memfasilitasi melalui hukum pertanahan. Sehingga dengan adanya

Peraturan Daerah tersebut harapannya adalah semakin memperkuat proses hukum pertanahan di Kabupaten Dairi bahkan sampai terciptanya tertib hukum yang baik.

3. Maka setelah seseorang yang sudah memiliki sertifikat hak milik atas tanah diharuskan untuk menjaga sertifikat tanah agar tidak hilang, rusak, dan tidak digunakan untuk hal-hal yang melanggar hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Meg Bedas
Pulu . 2019
Jtl . 10-1-2019


A. BUKU

A Suriaman Mustari Pide. 2015. *Hukum Adat dahulu, kini dan akan datang*. Jakarta: Kencana

A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Madju

Aartje Tehupeiry. 2012. *Pentingnya pendaftaran tanah di indonesia*. Jakarta: Raihasa Sukses

Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan

BPS Kabupaten Dairi. 2017. *Kecamatan Sidikalang Dalam Angka Sidikalang In Figures*. Dairi: Integrasi Pengolahan Dan Diseminasi Statistik

..... 2017. *Kabupaten Dairi Dalam Angka Dairi Regency In Figure*. Dairi: Integrasi Pengolahan Dan Diseminasi Statistik

Dewi Sulastri. 2015. *Pengantar Hukum Adat*. Bandung: CV Pustaka Setia

Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemkab Dairi. 2016. *Rencana Terpadu dan Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2/JM) 2016 – 2020*. Dairi: PT. Artek Utama.

Helmy Panuh. 2012. *Peranan Kerapatan Adat Nagari Dalam Proses Pendaftaran Tanah Adat Di Sumatera Barat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

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

M.N.Angkat. 1993. *Seluk-Beluk Budaya Pak-Pak*. Sidiangkat

Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum agraria*. Medan: UMSU Press

Rosnidar Sembiring. 2008. *Eksistensi Hak Ulayat Atas Tanah Dalam Masyarakat Adat Simalungun*. Medan: Pustaka Bangsa Press

..... 2017. *Hukum pertanahan adat*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada

- Sajuti Thalib. 1985. *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*. Jakarta: Bina Aksara
- Soerjono Sukanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-PRESS)
- Sutan Tinggi Barani Perkasa Alam & Zainal efendi Hsb. 2015. *Hukum Tanah Adat Tapanuli Bagian Selatan*. Medan: CV. Partama Mitra Sari
- Tim Penyusun. 2010. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria: kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana
- 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* . Jakarta: Kencana
-2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985. Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- Peraturan Menteri Agraria/kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan.'

C. MAJALAH, KARYA ILMIAH DAN INTERNET

- Ahmad Khoiruddin, "Peralihan Hak Atas Tanah", melalui [https://perpuskhai.blogspot.com/2017/05/peralihan-hak-atas tanah.html?m=1](https://perpuskhai.blogspot.com/2017/05/peralihan-hak-atas-tanah.html?m=1), diakses pada tanggal 19 Juni 2018 pukul 20.34 wib.
- Anonim, "hukum adat", melalui <http://www.sangkoeno.com/2014/01/hukum-adat-di-indonesia.html> diakses pada tanggal 02 maret 2018 pukul 20.07 wib.
- Anonim, "Biaya Pendaftaran Tanah", melalui www.sepulsa.com, diakses pada tanggal 19 Maret 2018, Pukul 03.00 wib.
- Anonim. "Hak Ulayat", melalui [https://www.suduthukum.com/2017/03/pengertian-hak- ulyat.html](https://www.suduthukum.com/2017/03/pengertian-hak-ulyat.html), pada tanggal 8 Oktober 2018 pukul 12.00 wib.
- Anonim, " Pajak Bumi dan Bangunan ", melalui www.pajak.go.id, diakses pada tanggal 10 September 2018 pukul 11.32 wib.
- Anonim, "Kabupaten Dairi", melalui https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Dairi. pada tanggal 20 Februari 2018, pukul 11.01 wib.
- Anonim, "tanah ulayat", melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4f1654e73aad1/prosedur-pengakuan-tanah-ulyat>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2018 pukul 12.30 wib .
- Ali Afriandy, " hukum agrarian Indonesia tanah ulayat antara kenyataan dan harapan", melalui www.kompasiana.com/aliafriandy/hukum-agraria-indonesia-tanah-ulyat-antara-kenyataan-dan-harapan_5512268da33311dd56ba7e3f/, diakses pada tanggal 8 januari 2018, pukul 21.00 wib.
- Dedi Andi Winata, "akibat hukum", melalui <http://e-kampushukum.blogspot.co.id/2016/05/akibat-hukum.html>, diakses pada tanggal 17 november 2017, pukul 14.44 wib.
- Dinas kehutanan dan perkebunan kabupaten dairi, melalui <http://sippa.ciptakarya.pu.go.id>, pada tanggal 10 agustus 2018 pukul 12.30 wib.
- Eddy Berutu, "Suku Pak-Pak" melalui, <http://www.eddyberutu.com/content/dr-ir-eddy-keleng-ate-berutu-ma-chfc-cfp-suku-pakpak-sumatera-utara>, diakses pada tanggal 02 maret 2018 pukul 19.51 wib.
- Lister Berutu, "sulang-silima" melalui, <http://listerberutu.blogspot.co.id/2016/05/sulang-silima-pakpak.html>. diakses pada tanggal 20 november 2017, pukul 23.00 wib.
- Mutia Putri Artha, "Pengaturan Hukum Pengalihan Tanah Ulayat", melalui www.hukuonline.com, diakses pada tanggal 7 Februari 2018, Pukul 16.00 wib.
- Ramly Yusuf Angkat. 2013. *Kewenangan Lembaga Adat Sulang Silima Di Bidang Pertanahan Pada Masyarakat Pakpak Di Kecamatan Sidikalang Kab Dairi* (Tesis) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan
- Retno Wulandari, "lembaga adat", melalui <https://www.slideshare.net/inomimou/lembaga-adat> , diakses pada tanggal 17 februari 2018 pukul 12.07 wib.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DAIRI
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jalan Sisingamangaraja No. 134 Sidikalang. Telp: 0627- 21461

SURAT KETERANGAN

Nomor : 482/0.12.300/X/2018

Memenuhi maksud Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tanggal 05 Oktober 2018 No. 1420/II.3-AU/UMSU-06/F/2018, Hal : Mohon Izin Riset di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi, dengan ini diterangkan bahwa :

Nama : Karina Lolo Capah
NPM : 1406200238
Fakultas : Hukum
Prodi / Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat

Telah melakukan riset untuk tujuan Penyusunan Skripsi dengan kesimpulan :

- a. Bahwa di Kabupaten Dairi masih ditemukan Status Tanah Milik Adat yang lebih tepat dikenal dengan sebutan Tanah Marga;
- b. Bahwa Tanah Milik Adat atau yang dikenal dengan sebutan Tanah Marga tersebut masih ditemukan di Kecamatan Sidikalang, diantaranya terdapat di Kelurahan Batang Beruh, Desa Huta Rakyat, dan Desa Kalang Simbara;
- c. Bahwa Tanah Milik Adat tersebut dalam Proses Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Dairi, dapat diproses melalui Pengakuan Hak Milik (PHM) apabila Alas Hak (Bukti Perolehan Tanahnya) telah mendapat Pengakuan dan Pengesahan dari Sulang Silima Marga Ujung yang bertindak Selaku Marga Tanah Sebagai Pemangku Tanah Milik Adat.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya..

Sidikalang, 25 Oktober 2018
KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN DAIRI

Drs. RASMON SINAMO, M.A.P
NIP. 19650611 199303 1 002



LEMBAGA ADAT PAKPAK
SULANG SILIMA

MARGA UJUNG

Badan Hukum Nomor: 2.- Tanggal 25 April 1995

No. 35/LEG LEM SSMU/IV/2011/PN SDK

Sekretariat : Jl. Ujung/Keppas No. 17 Sidikalang. Kab. Dairi

Nomor : / LASSIM/ /2018
Hal : Izin Riset
Lamp : Hasil Wawancara 4 Lembar

Sidikalang, 13 Oktober 2018

Kepada Yth :

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di

Medan

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan surat Permohonan Izin Riset Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara tanggal 09 Oktober 2018 Nomor : 1423/II.3-AU/UMSU-06/F/2018 :

Nama : Karina Lolo Capah
N P M : 1406200238
Fakultas : Hukum
Prodi/ Bagian : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum Perubahan Status Hukum Tanah Ulayat (Studi di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)

Dengan ini kami tidak keberatan mahasiswa tersebut melakukan riset di lembaga kami.

Demikian surat ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya. Atas perhatiannya kami sampaikan terima kasih

LEMBAGA ADAT PAKPAK
SULANG SILIMA MARGA UJUNG
KETUA UMUM



ARDIN UJUNG, S.PdI



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul, Cerdas, Terpercaya

KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : KARINA LOLO CAPAH
NPM : 1406200238
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH ULAYAT (Studi Di Kecamatan Sidikalang Kabupaten Dairi)
PEMBIMBING I : MIRSA ASTUTI, SH., MH
PEMBIMBING II : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
8-9-2018	Revisi opsional Tinjauan pustaka		
12-9-2018	Perubahan Daftar pustaka		
18-9-2018	Perubahan 1 2 3. Revisi		
9-10-2018	Daftar isi		
13-10-2018	Daftar kepustakaan I		
13-10-2018	bimbingan.		
15-10-2018	bab II, III tulisan edit lagi.		
19-10-2018	kesimpulan. catatan akhir		
23-10-2018	ace untuk di uji dan di pabryel		

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ida Harifah, S.H., M.H)

(Mirsa Astuti, SH., MH)

(M. Syukran Yamin Lubis, SH., M.KN)