

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK MILIK ADAT PAKPAK
MELALUI JUAL BELI DI KECAMATAN SALAK
(STUDI PADA KECAMATAN SALAK KABUPATEN PAKPAK BHARAT)**

SITTI ROHAYA HASIBUAN

ABSTRACT

Land transact in Salak Subdistrict is still done according to the custom; land transact is done before the Village Head, witnessed by the relatives of the seller and the buyer, and by Sukut Nitalun. Land status as a transact object in Salak Subdistrict is an adat land which has been used and cultivated from generation to generation and as an inheritance. The transferred plots of land are wet rice fields, rice fields, and land to be used for housing which have been controlled from generation to generation or from inheritance and from land transfer with buy and sell. Land transact in Salak Subdistrict is usually done underhandedly; it uses only stamped paper or any paper with stamp and done it before the Village Head.

Keywords: Land Transact, Pakpak Community

I. Pendahuluan

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu : “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama”.¹

Menurut Sorojo Wignjodipuro, ada dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat erat dalam hukum adat yaitu : Karena sifatnya, tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang lebih menguntungkan. Contoh sebidang tanah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2004), Hlm. 7

yang dibakar, di atasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap dan akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula, kalau dilanda banjir misalnya malahan setelah air surut tanah akan muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula. Karena faktanya, yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuanyang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.²

Selain itu untuk mendapatkan tanah sangatlah sulit, karena tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, disamping nilai kultural atau sosial politik lainnya. Jadi tidak mengherankan bahwa persoalan tanah selalu terjadi dalam masyarakat.

Pendaftaran terhadap tanah yang berasal dari tanah milik adat, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilakukan terhadap seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia, termasuk tanah-tanah yang berasal dari hukum adat yang sudah dimiliki oleh perseorangan yang disebut tanah milik adat.

Dalam pendaftaran tanah tersebut, selain pendaftaran tanah untuk pertama kali, juga termasuk pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah, terutama jual beli tanah yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah milik adat, secara materil didasarkan pada hukum adat dengan syarat “terang dan tunai”, namun secara formal harus dengan Akta PPAT. Keberadaan PPAT dalam peralihan hak milik adat sebagai pengganti dari Pengetua Adat atau Kepala Desa..

Jual beli tanah menurut hukum adat pada dasarnya mempunyai syarat terang dan tunai, maksudnya adalah jual beli dilakukan dihadapan kepala desa dan pembeli membayar harga tanah secara tunai kepada penjual sesuai dengan kesepakatan antara

² Sorojo Wignjodipuro, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, (Jakarta, Gunung Agung, MCML, XXXII, 1982), Hlm 197

penjual dengan pembeli. Sehingga dapat dikatakan bahwa jual beli tanah menurut hukum adat itu bersifat terang, nyata (konkrit) dan bersifat tunai (kontan).³

Boedi Harsono mengatakan bahwa, jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama, maka jual beli tanah menurut hukum adat ini pengaturannya termasuk dalam hukum adat.⁴ Boedi Harsono menyebutkan bahwa : sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh KUH Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.⁵

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela.

Kemudian menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah disepakatinya.⁶

Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli disebut dengan istilah jual lepas. Selain jual lepas, dalam hukum adat dikenal juga jual gadai, dan jual membeli kembali.

Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁷

³ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977), Hlm. 30

⁴ Boedi Harsono I, *Op. Cit*, Hlm. 29

⁵ *Ibid*, Hlm. 27

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*

⁷ Effendi Perangin-angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994), Hlm 8

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.

Hal tersebut di atas sesuai dengan ketentuan dalam UUPA, menyebutkan Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan karena warisan.

Sistem jual beli tanah dalam hukum adat menganut sistem tunai/konkrit/terang/nyata artinya setiap hubungan harus terlihat nyata. Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana, sehingga dalam transaksi jual beli tanah tersebut baru mengikat apabila transaksi tersebut terlihat secara konkrit dan nyata telah terjadi yaitu dibuktikan dengan adanya pertukaran, berupa penyerahan tanah sebagai objek sekaligus penyerahan uang secara tunai sebagai pembayaran.

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan, pemindahan hak tersebut diharuskan didaftarkan, sehingga pendaftaran, pemindahan hak tersebut merupakan bagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan dan menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah, maka berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi agar diadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan

pendaftaran tanah saja dan hanya memperlmasalahkannya haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.⁸

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.⁹ Kepastian hukum yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah adalah kepastian mengenai subyeknya, obyek dan haknya.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran peralihan hak atas tanah maka akan diketahui dengan jelas telah terjadi peralihan haknya. Jadi jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dengan terdaftarnya peralihan hak (jual beli) tersebut, maka diperoleh kepastian hukum bagi para pihak, dan terjagalah kepentingan hukum para pihak dan masyarakat atas kepemilikan tanahnya.

Berdasarkan sistem dan tata cara jual beli menurut hukum adat dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sahnya suatu perbuatan hukum jual beli tanah menurut hukum adat yaitu adanya objek dari pada jual beli berupa tanah dan uang atau harga, adanya kata sepakat para pihak yaitu penjual dan pembeli, dan adanya saksi-saksi yang menyaksikan perbuatan hukum jual beli tersebut.

Tata cara transaksi jual beli tanah yang dilakukan di Kecamatan Salak sesuai dengan ketentuan hukum adat yaitu pihak penjual dan pihak pembeli sepakat terhadap harga jual beli tanah dan mereka menghadap Kepala Desa untuk jual beli tersebut. Sebagai tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah Surat Jual Beli dalam bentuk segel yang dibuat oleh pihak penjual, ditandatangani oleh pihak penjual, pihak pembeli, dua orang saksi, Sukut Nitalun dan diketahui oleh Kepala Desa dimana tanah tersebut berada.

⁸ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1994), Hlm. 13

⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *OP. Cit*, Hlm. 176

Perumusan Masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana status tanah yang belum terdaftar sebagai objek jual beli di Kecamatan Salak?
2. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan menurut Hukum Adat?
3. Bagaimana peran BPN dalam memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik yang belum terdaftar di Kabupaten Pakpak Bharat?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui status tanah yang belum terdaftar sebagai objek jual beli di Kecamatan Salak.
2. Untuk mengetahui ketentuan hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan menurut hukum adat.
3. Untuk mengetahui peran BPN dalam memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik yang belum terdaftar di Kabupaten Pakpak Bharat.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Jenis penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif (hukum normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP)
 - b. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Bahan Hukum Sekunder yaitu : bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang terkait dengan masalah penelitian.
3. Bahan Hukum Tertier yaitu : bahan pendukung di luar bidang hukum, seperti : kamus, ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan penelitian ini.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan. Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Untuk mengkaji status tanah di Kabupaten Pakpak Bharat, maka akan dibatasi pada lokasi penelitian yaitu Kecamatan Salak. Kota salak yang merupakan pusat pemerintahan terdapat di kecamatan salak yaitu Ibukota Kabupaten Pakpak Bharat Provinsi Sumatera Utara yang terdiri dari 6 (enam) desa yang ada di Kecamatan Salak. Adapun ke enam desa yang ada di kecamatan salak sebagai berikut :

Tabel 3 : Luas Wilayah Menurut Desa di Kecamatan Salak dan Status Tanah

No	Nama Desa	Luas (km ²)	Status Tanah
1.	Desa Salak I	3	Tanah Adat
2.	Desa Salak II	3	Tanah Adat
3.	Desa Boangmanalu	3,15	Tanah Adat
4.	Desa Binangaboang	12,17	Tanah Adat
5.	Desa Kuta Tinggi	48	Tanah Adat
6.	Desa Sibongkaras	176,25	Tanah Adat

Sumber : Seksi Tata Pemerintahan Kecamatan Salak

Tanah dalam masyarakat adat Pakpak Bharat sangat penting dan mempunyai fungsi sosial yang sangat besar. Hal ini tercermin dari kehidupan masyarakat Suku Pakpak Bharat pada umumnya, dimana kehidupan masyarakatnya sehari-hari adalah

bertani dan berkebun. Demikian juga dengan kehidupan masyarakat di Kecamatan Salak, dimana masyarakat hidup dari hasil pertanian dan perkebunan. Adapun tanah yang mereka usahakan tersebut adalah merupakan tanah warisan ataupun tanah adat yang telah dikuasai dan diusahai secara turun temurun. Pembuktian secara hukum atas kepemilikan tanah berupa sertifikat ataupun Surat Keterangan Camat sangat minim sekali, karena masyarakat Kecamatan Salak khususnya di Desa Salak I dan Desa Salak II dalam hal jual beli tanah masih melakukan jual beli dihadapan Kepala Desa. Status tanah sebagai objek jual beli di Kecamatan Salak adalah tanah adat yaitu tanah persawahan, tanah perladangan dan tanah pertapakan perumahan yang telah dikuasai secara turun temurun dan tanah warisan.¹⁰

Tanah-tanah ini kemudian dalam perkembangannya banyak beralih baik karena jual beli maupun dengan peralihan hak lainnya, khusus untuk jual beli biasanya dilakukan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan antara para pihak dengan dihadiri oleh saksi-saksi, yang biasanya saksi-saksi ini adalah orang-orang terdekat yang mempunyai hubungan kekeluargaan serta saksi-saksi yang tanahnya berbatasan dengan tanah yang akan dijual. Biasanya perjanjian jual beli ini dituangkan dalam surat yang berbentuk segel yang ditandatangani oleh para pihak dihadapan Kepala Desa.

Apabila salah seorang anggota masyarakat ingin menjual tanahnya maka terlebih dahulu diadakan musyawarah dengan keluarga terdekat, dan biasanya tanah yang akan diperjual belikan itu terlebih dahulu ditawarkan kepada keluarga terdekat dengan tujuan agar keberadaan tanah tersebut tidak berpindah kepada orang lain.

Namun demikian, status tanah yang belum terdaftar baik pendaftaran pertama kali maupun pendaftaran peralihan haknya terutama karena jual beli, masih merupakan tanah adat yang didasarkan kepada penguasaan secara fisik oleh pemilik tanah secara turun temurun atau dari warisan atau dari jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Drs. Ishak Simon, Camat Kecamatan Salak (Salak, 15 Nopember 2016)

Demikian juga halnya pada masyarakat adat suku Pakpak yang tinggal di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat. Tanah masyarakat di Kabupaten tersebut masih sangat sedikit yang memiliki sertifikat. Dimana kepemilikan tanah yang dikuasai masyarakat hanya berupa surat jual beli dibawah tangan berupa surat segel, penguasaan atas tanah merupakan hak turun temurun dan warisan serta peralihan hak melalui jual beli.¹¹

Kekuatan hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan menurut hukum adat, sepanjang dilakukan secara terang dan tunai, maka jual beli tersebut telah sah dan berlaku bagi pihak ketiga. Namun pada umumnya tanah yang diperjual belikan hanya dalam lingkungan keluarga dan kerabat serta masyarakat yang ada di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat masih dilakukan secara dibawah tangan. Jual beli tanah tersebut hanya dibuat dengan memakai kertas segel atau kertas biasa yang ditempel materai sebagai surat jual beli yang ditandatangani oleh pemilik tanah sebagai penjual dan pembeli serta saksi-saksi dihadapan Kepala Desa. Adapun saksi-saksi biasanya diambil dari para kerabat si penjual dan pembeli yang mengetahui sejarah tanah yang akan dijual tersebut yaitu : Sepanganen, Berru dan Kula-Kula dari pemilik tanah.¹²

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa tersebut tetap dianggap sah, karena Kepala Desa juga merupakan perangkat desa ataupun pejabat desa, dan sudah ada diatur dalam suatu perundang-undangan. Jual beli tanah di Kecamatan Salak harus diketahui dan disetujui oleh Sukut Nitalun (Pembuka Kampung) sebagai saksi kunci atau orang yang sangat mengetahui asal usul tanah dari desa tersebut dan menjadi syarat sahnya perbuatan hukum jual beli tanah tersebut.¹³

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan yang biasa dilakukan oleh masyarakat adat pakpak diakui dan diterima oleh masyarakat,

¹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Ali Suman Boangmanalu, Bapak Wardi Banurea dan Bapak Wenta Banurea Warga Salak I (Salak, 23 Nopember 2016)

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Drs. Ishak Simon Camat Salak, (Salak, 17 Nopember 2016)

¹³ Hasil Wawancara dengan Bapak A Boangmanalu, Sukut Nitalun Desa Salak I, (Salak, 21 Nopember 2016)

dan perbuatan hukum tersebut tidak pernah menjadi permasalahan atau sengketa di dalam masyarakat adat Pakpak di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat.¹⁴

Apabila pemilik tanah hendak meminjam uang ke Bank sebagai tambahan modal kerja, surat jual beli tersebut dapat dipergunakan sebagai akta yang sah. Hanya saja dalam hal ini pemilik tanah harus melengkapi surat-surat tanahnya dengan surat-surat seperti : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pernyataan Pengakuan, Surat Keterangan tidak silang sengketa. Ketiga surat tersebut adalah format bakunya yang berupa suatu formulir. Formulir tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah dan juga Kepala Desa sebagai pihak yang mengetahui dilegalisir oleh Camat. Dengan adanya kelengkapan surat ini maka pemilik tanah ataupun masyarakat dapat mengajukan permohonan kredit ke Bank.¹⁵

Dengan berlakunya UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan PP No. 37 Tahun 1998 serta Peraturan Pelaksananya, maka jual beli tanah haruslah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) dan setelah selesainya pembuatan akta jual beli tersebut beralihlah hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Boedi Harsono, menyatakan :

“Bahwa peralihan hak atas tanah kepada pembeli didasarkan pada pasal 5 UUPA adalah hukum adat. Sehingga ditafsirkan sebagai hukum adat yang sistemnya masih konkrit atau tunai (kontan). Berpatokan pada tunai maka peralihan hak atas tanah di kantor pendaftaran tanah merupakan persyaratan administratif belaka”.¹⁶

Secara yuridis teknis, tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Tetapi pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat. Artinya dalam kenyataan sepanjang hidup kita ini, masih dianggap tidak ada kepastian

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Nur Hasanah Boru Manik, Ibu Rosma Boru Padang dan Ibu Diana Boru Berutu, Warga Salak II, (Salak, 28 Nopember 2016)

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Ishak Simon Maibang, S.Sos, Camat Salak, (Rabu, 23 Nopember 2016)

¹⁶ Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaan Hukum Agraria*, (Bagian Pertama, Jilid Kedua, Djambatan, Jakarta, 1971), Hlm 198

hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini, sebab sertifikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.¹⁷

BPN atau Pemerintah mempunyai peranan yang sangat penting agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut. Bila dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat. Apalagi bagi sebagian orang, sertifikat tanah masih dianggap hanya dapat dimanfaatkan untuk tujuan tertentu saja sehingga masyarakat masa bodoh atas pendaftaran tanah di Negara ini.¹⁸

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pembeli sebagai pemilik yang baru dari tanah milik adat yang diperoleh melalui jual beli, pemilik yang baru atau pembeli yang sudah memiliki surat jual belinya agar segera melaksanakan permohonan penegasan/pengakuan hak dan pendaftarannya kepada Kantor Pertanahan, sehingga pembeli akan mendapatkan suatu bukti pemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁹

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT sekaligus mempercepat dilaksanakannya pensertifikatan tanah-tanah penduduk yang belum disertifikatkan di wilayah Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat. Akan tetapi peran BPN tersebut belum maksimal, karena PPAT Sementara atau Camat belum bekerja aktif atau belum bekerja semaksimal mungkin memberikan himbauan dan pengetahuan kepada masyarakat di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan pendaftaran peralihan atas tanah untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut dan BPN juga tidak mendorong agar Camat atau

¹⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op. Cit*, Hlm 178

¹⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit*, Hlm. 177 - 182

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Rosalina Tamba, SH, Plt. Kepala BPN Kabupaten Pakpak Bharat, (Salak, 10 Nopember 2016)

Kepala Desa yang diangkat menjadi PPAT Sementara di wilayah kerjanya agar bekerja lebih aktif lagi.

BPN mempunyai peranan yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan, pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional agar secara intensif melakukan himbauan kepada masyarakat tentang betapa pentingnya pendaftaran tanah agar jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah segera dilaksanakan gunanya agar pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sertifikat tanah.²⁰

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Status tanah yang belum terdaftar sebagai objek jual beli di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat adalah tanah milik adat yang telah dikuasai dan diusahai secara turun temurun sehingga telah menjadi hak milik perseorangan dan tanah warisan yang dimiliki satu keluarga, tanah adat dapat dilaksanakan dengan cara jual beli menurut kebiasaan masyarakat dimana tanah itu dengan syarat terang dan tunai. objek tanah yang diperjual belikan adalah tanah persawahan, tanah perladangan dan tanah pertapakan perumahan, tanah milik adat tersebut diakui oleh Pengetua Adat atau Kepala Desa setempat, sekalipun belum terdaftar.
2. Kekuatan Hukum Jual beli tanah yang belum terdaftar yang dilakukan menurut hukum adat, sepanjang dilakukan dengan syarat terang dan tunai, maka jual beli tersebut telah sah dan berlaku bagi pihak ketiga, tanah yang diperjual belikan hanya dalam lingkungan

²⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Nurdin Nasution, S.SiT, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) Kabupaten Pakpak Bharat, (Salak, 10 Nopember 2016)

keluarga dan kerabat serta masyarakat yang ada di Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat. Adapun saksi-saksi biasanya diambil dari para kerabat si penjual dan pembeli yaitu orang yang mengetahui sejarah tanah tersebut yakni Sepanganen, Berru, ataupun Kula-kula dari pemilik tanah serta Sukut Nitalun (Pembuka Kampung) sebagai saksi kunci agar jual beli tanah tersebut dapat dilaksanakan. Jual beli tanah di Kecamatan Salak masih dilakukan di bawah tangan dibuat dengan memakai kertas segel atau kertas biasa yang ditempel materai dilakukan di hadapan Kepala Desa.. Pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli tanah yang dilakukan masyarakat adat diakui dan diterima masyarakat, perbuatan hukum tersebut tidak pernah menjadi sengketa di dalam masyarakat.

3. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik yang belum terdaftar sangat penting yaitu BPN harus melakukan sosialisasi agar setiap perbuatan hukum jual beli tanah dibuat dengan akta Camat sebagai PPAT Sementara sekaligus diajarkan pendaftarannya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Pasal 19 UUPA. Dalam praktek jual beli tanah belum terdaftar tidak menggunakan PPAT cukup Kepala Desa dan Camat saja. Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan, Pemerintah yakni BPN Kabupaten Pakpak Bharat harus melakukan himbauan dan sosialisasi serta melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat tentang betapa pentingnya pendaftaran tanah agar memperoleh sertifikat tanah.

B. Saran

1. Agar status tanah sebagai objek jual beli memperoleh kepastian hukum, diharapkan kepada pembeli sebagai pemilik yang baru dari perbuatan hukum jual beli, agar segera melaksanakan permohonan penegasan/pengakuan hak dan pendaftaran peralihannya ke Kantor Pertanahan, sehingga pembeli akan mendapatkan suatu bukti pemilikan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Agar dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum mengenai kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, maka jual beli tanah haruslah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara (Camat) dengan akta jual beli agar peralihan hak atas tanah tersebut menjadi sah sesuai ketentuan Peraturan yang berlaku kemudian didaftarkan ke BPN.
3. Untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan seharusnya Pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar melakukan sosialisasi juga himbauan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, dan agar BPN melakukan sosialisasi kepada Camat dan Kepala Desa supaya aktif bekerja menjalankan tugas-tugas pembuatan akta jual beli atas tanah yang belum terdaftar sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran haknya.

V. Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

- Harsono, Boedi, 1971, *UUPA, Sejarah Penyusunan dan Pelaksanaan Hukum Agraria*, Jakarta, Bagian Pertama, Jilid Kedua, Djambatan
- _____, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Penerbit Djambatan
- Lubis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd Rahim, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Penerbit CV.Mandar Maju
- Parlindungan, AP, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju
- Perangin-angin, Effendi, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Saleh, K. Wantjik, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia
- Wignjodipuro, Sorojo, 1982, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, Jakarta, Gunung Agung, MCML, XXXII

B. Undang-Undang

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah