

STUDI KONSTRUKTIF KRITIS TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG TENTANG SENGKETA JUAL BELI TANAH

Opan Satria Mandala

Sekolah Tinggi Ilmu Syari'ah Darussalam, NTB, Indonesia

Email: opansatria36@gmail.com

Suarjana

Sekolah Tinggi Ilmu Syari'ah Darussalam, NTB, Indonesia

Email: suarjana292@gmail.com

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara agraris menempatkan tanah sebagai hal yang sangat penting, karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, Penelitian ini bertujuan untuk: Mengetahui mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988 dan Untuk mengetahui serta menganalisis dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara No.1638 K/Pdt/2010. Jenis Penelitian ini adalah Normatif, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses jual beli tanah yang ironisnya sertifikat tanah yang terbit terlebih dahulu daripada akta jual beli tanah, padahal sudah jelas tertuang didalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat di daftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: *Putusan; Jual Beli Tanah; Sengketa.*

ABSTRACT

Indonesia as an agricultural country put the land as very important, because it is a source of wellbeing, prosperity and life to humans, this Study aims to: Determine the mechanism of the issuance and transfer of rights over land since 1988 and To determine and analyze the basis of the consideration of the Judges of the Supreme Court in deciding the case No.1638 K/Pdt/2010. This type of Research is Normative. The Results of this study demonstrated that the process of the sale and purchase of land which ironically certificate of land that issue first rather than the deed of sale of land, however it has been clearly stated in article 37 section (1) of Government regulation number 24 of 1997 on land registration that the transfer of rights over land through sale and purchase is capable of only be registered if it can be proved by a deed made by a Land Deed Official.

Key Words: *Ruling; The Sale And Purchase Of Land; Dispute.*

A. PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara agraris menempatkan tanah sebagai hal yang sangat penting, karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, Oleh karena itu Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat dibutuhkan oleh manusia untuk mencukupi kebutuhan hidupnya baik langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal, perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Intinya manusia akan berusaha memperoleh

¹Isis Ikhwanasyah dan Djumardin. (2018). *Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum Jatiswa, Vol. 33 No.1, hlm. 1

tanah karena mereka percaya dengan memiliki tanah maka akan mendatangkan kemanfaatan bagi kehidupan mereka²

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Arti penting tanah tersebut dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Jelas, bahwa tanah sebagai tempat berusaha, yang merupakan bagian dari permukaan bumi harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Menurut Ariska Dewi berpendapat bahwa:³ Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.” Disamping itu tanah merupakan sumber daya yang penting bagi masyarakat, baik sebagai media tumbuh tanaman, maupun sebagai ruang (*space*) atau wadah tempat melakukan berbagai kegiatan.

Hal ini semakin kompleks bila dikaitkan dengan penambahan penduduk yang memerlukan areal yang luas, otomatis mengakibatkan mengecilnya atau berkurangnya persediaan tanah. Indonesia telah memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA, yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960.

Salah satu peran pemerintah dalam aspek pertanahan adalah mengatur hubungan hukum antara orang atau masyarakat dengan tanah untuk menjamin kepastian hukum antara orang dengan tanah tersebut. Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan atau membuat sertifikat tanah yang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum bagi seseorang terkait hubungannya dengan tanah tersebut.

Menurut Boedi Djatmiko, bahwa:⁴ Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (*privat atau public*) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sebutan “sertifikat” atau *certificate (ing)*, *certificaat/certifikaat (bld)*, adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu.

Permasalahan hukum berkenaan dengan perkara putusan pengadilan negeri mataram Nomor 73/Pdt.G/2008/PN.Mtr. tanggal 6 mei 2009 yang di kuatkan oleh pengadilan tinggi mataram dengan putusanya nomor 140/Pdt/2009/PT.Mtr tanggal 10 desember 2009, dan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara nomor 1638 K/Pdt/2010 sangatlah penting untuk diketahui dan atau diteliti, hal itu mengenai: Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010, Mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988, dan duduk perkara terhadap putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 73/Pdt.G/2008/pn.Mtr. Tanggal 6 mei 2009 yang di kuatkan oleh pengadilan Tinggi

²Tampil Anshari Siregar. (2005). *Mempertahankan Hak Atas Tanah*. Medan: Multi Grafik, hlm. 2

³Ariska Dewi, (2008) *Peran Kantor Pertanahan Dalam Mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai*” Tesis Program Magister Hukum Undip, hlm. 5

⁴Boedi Djatmiko, *Sertifikat Hak Dan Kekuatan Pembuktiannya, Artikel Hukum Pertanahan*, Diakses Tanggal 13 November 2020, hlm. 1

Mataram dengan putusannya Nomor 140/Pdt/2009/PT.Mtr. Tanggal 10 Desember 2009 tentang jual beli tanah di Bintaro.

Pada permasalahan pertama dititikberatkan pada pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010, menerima (bahkan mengabulkan) permohonan kasasi pemohon Hajjah Ratna Sari Dewi atas lahan atau objek yang *dihayalkan* milik penggugat, pembanding dan pemohon kasasi (Hjh. Ratna Sari Dewi *cacat hukum*). Hal ini dapat diketahui berdasarkan : baik secara de jure maupun de facto Pemohon Kasasi tidak memiliki tanah di RT 08 Lingkungan Pondok Perasi Desa Bintaro, karena Pemohon Kasasi melandaskan diri pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 1638 K/Pdt/2010 yang menggunakan pertimbangan Hjh Ratna Sari Dewi memiliki tanah berdasarkan: 1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1507 luas 4.024 m2 gambar situasi (GS, 11 Agustus 1988, nomor: 1268/1988 atas nama Ratna Sari Dewi); dan 2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1508, luas 1.837 m2, GS tanggal 11 Agustus 1988, Nomor 1267/1988 atas Ratna Sari Dewi.

Selanjutnya: dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut dapat dibaca dan diketahui bahwa tanah dalam sebuah hampan tersebut diperoleh Ratna Sari Dewi berdasarkan Jual-beli dari Djm Sambara, melalui kuasa bernama Matius Nika Tandipare berdasarkan akte jual-beli: 1. Nomor 76/AU/AC/VII/1996, tanggal 26 Juli 1996 luas 4.024 m2, dan 2. Nomor: 90/AU/AC/VIII.1996. luas 1.837 m2 di hadapan PPAT Camat yang dihadiri oleh Wagimanto (lurah Ampenan Utara)

Dapatkah dibenarkan secara juridik adanya sertifikat hak atas tanah yang terbit pada tahun 1988 sebagai hasil jual-beli hak atas tanah pada tahun 1996 atau sertifikat lebih dulu timbul dibandingkan dengan Akta Jual Beli. padahal sudah jelas tertuang didalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan: bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat di daftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanakah Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010? Dan Bagaimanakah mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988?

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Normatif, penelitian Normatif adalah penelitian yang mengkaji norma atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, apakah dalam norma atau peraturan tersebut terdapat norma yang kabur, kosong atau bertentangan. Metode pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

C. PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor 1638 K/Pdt/2010

Dalam ketentuan perundangan-undangan hukum acara perdata khususnya ketentuan yang mengatur tentang putusan, seperti ketentuan pasal 183, pasal 184 dan pasal 187 HIR/pasal 195 dan pasal 198B, pasal 4 ayat (1) dan pasal 23 UU No. 1970, dapat dimengerti bahwa pada umumnya putusan hakim (termasuk putusan dalam penyelesaian perkara), senantiasa harus

terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu⁵: Kepala Putusan, Identitas para Pihak, Perimbangan, dan Amar / dictum.

Berkaitan dengan bagian pertama atau yang disebut dengan kepala putusan, khususnya putusan akhir harus berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASRAKAN KETUHAN YANG MAHA ESA”, yang menurut Abdul Kadir Muhammad mengandung arti bahwa “Setiap putusan hakim yang berupa putusan akhir, harus didahului oleh kepala putusan yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASRAKAN KETUHAN YANG MAHA ESA”, ini berarti, setiap hakim yang mengadili dan memutus suatu perkara harus berlaku adil dengan mengingat tanggung jawab kepada “Tuhan Yang Maha Esa.

Kepala putusan, tidak hanya sekedar berupaya motivasi kepada hakim untuk berlaku adil, melainkan bahwa dengan kepala putusan demikian tersebut memberikan atribut kepada putusan yang dijatuhkan itu untuk dilaksanakan.

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh penggugat (Ratna Sari Dewi) terhadap tergugat (Musleh, Amrullah, Mahsun, Dal'in, Mahsin dan kawan-kawan) kesemuanya bertempat tinggal di pondok perasi, kelurahan ampenan utara, kecamatan ampenan, kota mataram. yang dimana masalah tersebut terjadi pada saat Ratna Sari Dewi membeli tanah kepada DJM Sambara yang kemudian di klaim oleh masyarakat atau tergugat dikarenakan masyarakat atau tergugat menyatakan bahwa tanah atau tempat tinggal tersebut adalah tanah landrefom yaitu tanah negara. Sengketa yang dilakukan antara penggugat dengan tergugat sudah dilakukan pada tahap Pengadilan Negeri Mataram, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Bahwa gugatan ini dilakukan penggugat atas dasar bukti-bukti otentik karena itu sudah sepatutnya pengadilan melaksanakan isi putusan ini terlebih dahulu sekalipun para tergugat melakukan upaya banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bijvoorrad*);

Dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara no. 1638 K/Pdt/2010. Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Mataram pada pokoknya atas dalil-dalil : Bahwa Penggugat memiliki 2 bidang tanah yang terletak di lingkungan Pondok Perasi, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Ampenan, kota Mataram terdiri dari :⁶

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1507, luas 4.024 M2 GS tanggal 11 Agustus 1988 Nomor: 1268/1988 atas nama Ratna Sari Dewi (sesuai bukti P.1);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1508, luas 1.837 M2 GS tanggal 11 Agustus 1988 Nomor: 1267/1988 atas nama Ratna Sari Dewi (sesuai bukti P.2), dimana kedua bidang tanah tersebut terletak dalam 1 Komplek dengan batas-batas sebagai berikut; Sebelah Utara: Jalan (tanah negara), Sebelah Timur: Tanah Negara, pekarangan Gusti, tanah adat, Sebelah Selatan: Jalan, Sebelah Barat: Tanah Negara, jalan; Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa.

Bahwa dua bidang tanah tersebut tercatat atas nama Penggugat Ratna Sari Dewi yang diperoleh dari jual beli yang sah dari pemilik asal Djm Sambara melalui kuasa bernama Matius Nika Tandipare berdasarkan akte jual beli Nomor No.76/AU/AC/VII/1996 tanggal 26 Juli 1996 luas 4.024 M2 (tanah sengketa ad.1a) dan jual beli Nomor : 90/AU/CA/VIII/1996, luas 1.837 M2 (tanah sengketa ad.1.b) dibuat dihadapan PPAT Camat Ampenan dan disaksikan oleh Lurah Ampenan Utara Wagimanto dan Staf Kantor Camat Ampenan Hariadi (sesuai bukti P.3 dan P.4).

Bahwa meneliti bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pemohon Kasasi yaitu P1. SHM No.1507, P2. SHM No.1508, P3. Akta Jual Beli No.76/AU/AC/VII/1996, P4. Akta Jual Beli No.90/AU/AC/VIII/1996 atas tanah sengketa dalam HIR akta otentik diatur dalam Pasal 165

⁵Abdul Kadir Muhammad, (1978), *Hukum Acara Perdata Indonesai*, Penerbit Alumni, Bandung, Hlm. 185.

⁶Putusan Mahkamah Agung Nomor 1638/K/Pdt/2010. Hlm.3

(Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang berbunyi sebagai berikut; “akta otentik yaitu suatu akta yang di buat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”.

Tugas Notaris adalah membuat akta, menyimpannya dan menerbitkan grosse, membuat salinan dan ringkasannya, Notaris hanya mengkonstantir apa yang terjadi dan apa yang dilihat, didalamnya serta mencatatnya dalam akta (Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, S.1860 Nomor 3)⁷ keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu SUSETIO dan MASITA ternyata Penggugat/ Pemohon Kasasi berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat sedangkan para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HJ.RATNA SARI DEWI dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 140/PDT/2009/PT.Mtr. tanggal 10 Desember 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram No.73/ Pdt.G/2008/PN.Mtr. tanggal 6 Mei 2009.

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari JUM'AT tanggal 25 FEBRUARI 2011 oleh H.DJAFNI DJAMAL,SH.MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.SUWARDI,SH.MH dan DRS. H. MUCHTAR ZAMZAMI,SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI, SH., MH, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Mekanisme penerbitan dan peralihan hak atas tanah sejak tahun 1988

Pada tahun 1988, ketika penerbitan sertifikat hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah merupakan priode pemberlakuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, yakni Periode 24 September 1960-8 Juli 1979; Pada priode ini ditemukan pengaturan peralihan esensi serta eksistensi hak atas tanah, serta berbagai kebijakan yang menyertainya, yakni:

- a. Pengalihan substansi atau pencabutan berbagai peraturan perundang-undangan hak atas tanah dari hukum Belanda pada zaman colonial (*Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55*, dan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*, dan Buku Kedua KUH Perdata) menjadi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor104; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Hukum Tanah Nasional berlaku sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan/nama Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), pada tanggal 24 September 1960. UUPA secara tegas menetapkan tidak berlaku Buku II BW sepanjang mengatur bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan mengenai *Hypotheek*, *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55*, dan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*.

Keinginan mengalihkan hak Kolonial atas tanah menjadi tanah yang dikuasai dan dimiliki secara berdaulat oleh Negara Republik Indonesia merupakan tujuan awal pada priode kemerdekaan. Di sini ditemukan pula keinginan kuat menetapkan landasan falsafah kehidupan bangsa Pancasila menggantikan individualisme yang diketahui merupakan falsafah nilai kaum Kolonial Belanda. Semenjak diberlakukannya Undang-undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria

7 Sudikno Martokusumo. (2011). *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty Yogyakarta, hlm.3.

(UUPA), sesungguhnya secara formal-yuridis ada keinginan yang kuat untuk menjamin hak-hak rakyat atas tanah. Salah satu (dari tiga) tujuan UUPA adalah *meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya*.

Apa yang disebut dengan *kepastian hukum* ini dijalankan melalui penghilangan dualisme antara hukum kolonial dengan hukum adat menuju unifikasi hukum nasional. Hukum nasional hendak mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum agraria. Kesatuan mengandung arti bahwa hanya ada satu aturan hukum agraria yang bersifat nasional yang mengakhiri politik hukum agraria kolonial yang bersifat dualistis dan rumit.

Argumen (wacana ilusif) akan kesatuan dan kesederhanaan hukum inilah yang terus-menerus dihidupkan dan dianut untuk kemudian dipropagandakan kembali oleh para ahli hukum dan penyelenggara birokrasi negara sebagai suatu pembenar bagi sentralisme hukum. Pada kenyataannya, justru dengan sentralisme inilah berkembang konflik antara hukum adat dengan hukum negara yang rumit sepanjang masa Orde Baru -- dimana hukum negara yang mengemban apa yang disebut-sebut sebagai 'kepentingan nasional' berhadapan dengan pluralisme hukum adat yang *de facto* ada di dalam masyarakat.

Memang, UUPA sesungguhnya merupakan produk perundang-undangan yang hendak difungsikan untuk mengubah karakter negara kolonial menuju negara nasional yang merdeka, serta menghapuskan segala bentuk kolonialisme dan feodalisme yang menghambat kemajuan rakyat. Para pembuat UUPA bermaksud untuk membawa rakyat ke arah keadilan sosial, kemakmuran dan kemajuan melalui penataan ulang penguasaan, peruntukan, pengelolaan dan pemanfaatan sumber-sumber agraria, namun demikian dalam perumusan undang-undang tersebut, kepentingan rakyat telah diletakkan di bawah kepentingan nasional yang diemban oleh Negara sebagai Badan Penguasa.

b. Pemerintah melakukan program Landreform merupakan program yang dituangkan dalam Perpu No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah.

Landreform adalah penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah. Salah satu program landreform yang populer adalah redistribusi tanah. Redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh negara dan telah ditegaskan menjadi objek landreform yang diberikan kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan (BPN, 1996). Dalam makna luas, landreform pada hakekatnya adalah seluruh upaya untuk meningkatkan penguasaan lahan petani, baik dari sisi luas maupun kekuatan hak penguasaannya, baik dari tanah negara maupun bukan. Penguasaan lahan yang luasnya cukup penting dari sisi efisiensi usaha khususnya karena tercapainya skala ekonomi. Ada banyak faktor pendukung landreform, misalnya kebijakan tata ruang yang kuat dan adil, dimana penggunaan lahan menjadi jelas sehingga tidak terancam dikoversi.

Landreform mengarah kepada petani memiliki akses pada lahan, menguasai lahan yang cukup untuk mencapai kesejahteraan keluarganya, dan penataan ruang sedemikian sehingga kegiatan pertanian mendapat dukungan secara skala ekonomi, infrastruktur dan kewilayahan. Sementara "delandreformisasi" adalah suatu peristiwa dimana petani semakin kesulitan mengakses lahan, baik karena tanah yang sebelumnya dimiliki telah dijual, atau perubahan dari pemilik menjadi penyakap, sehingga bagian yang diperolehnya dari hasil panen berkurang jauh. Penguasaan lahan yang luasnya tidak memadai, sehingga tidak layak secara ekonomi juga merupakan gejala delandreformisasi, karena tanpa lahan yang layak kegiatan bertani menjadi tidak dapat dipertahankan. Pada waktu-waktu tertentu, petani harus bermigrasi mencari pekerjaan serabutan ke kota, karena tenaga yang dimilikinya terlalu berlebih untuk dicurahkan di lahannya yang sempit. Konversi lahan yang mengalihkan penggunaan lahan

dari pertanian menjadi non-pertanian juga merupakan gejala delandreformisasi, yang dapat berakibat perencanaan pembangunan pertanian menjadi tidak efektif.⁸

Di sinilah muncul delandreformisasi, pada hakekatnya merupakan proses atau gejala yang menyebabkan petani tidak dapat menjalankan kegiatannya sebagai petani dengan semestinya, baik karena tekanan dari luar maupun karena perilaku petani itu sendiri dan lingkungan sosio kultural masyarakat setempat. Delandreformisasi adalah gejala yang berlawanan dengan cita-cita ideal landreform dan reforma agraria sebagaimana tercantum dalam peraturan perundangan, dan kebijakan pemerintah.

Mudah diketahui bahwa pelaksanaan distribusi tanah berdasarkan program landreform di Lombok Barat tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan karena tanah yang harus didistribusikan ditetapkan sebagai asset harta benda terutama terjadi di Pemerintah Kabupaten Lombok Barat, seperti juga di Lombok Timur, sedangkan kabupaten lainnya memerlukan penelitian.

Demikianlah, landreform di Indonesia pernah dilaksanakan sejak tahun 1961, namun menurut Erman Rajagukguk, relative kurang berhasil⁹. Penyebabnya berakar pada dua hal pokok, dalam posisi ibarat dua sisi mata uang, yaitu komitmen politik pemerintah yang lemah dan belum tersedianya modal sosial yang cukup di masyarakat, misalnya belum terbentuknya civil society yang memadai.

Kendala lain adalah intervensi yang tak terbantahkan dari ideologi kapitalisme, khususnya melalui instrumen pasar global, yang telah menembus seluruh aspek kehidupan, termasuk dalam hal sistem agraria negara. Jika selama ini, pemerintah yang menjadi penguasa terhadap petani dengan menggunakan tanah sebagai alat politiknya, terutama dalam era "Tanam Paksa"; maka di era pasar bebas ketika komoditas ditentukan oleh kehendak pasar, maka pasarlah yang menjadi penguasa.

Secara sederhana dapat diringkaskan bahwa beberapa faktor pendorong delandreformisasi adalah: sertifikasi tanah, dualisme hukum, bentuk dan asal penguasaan tanah, dan konflik pertanahan.

1). Sertifikasi Tanah Sepanjang pemerintahan Orde Baru, yaitu selama tiga dasawarsa, dapat dikatakan landreform tidak dilaksanakan sama sekali. Pada kurun ini, usaha privatisasi tanah tetap diusahakan pemerintah melalui program sertifikasi tanah meskipun kurang memuaskan. Sejak tahun 1960, telah diterbitkan 23,6 juta sertifikat tanah. Namun, sertifikasi merupakan penyebab lain semakin maraknya penjualan tanah. Alih-alih mensejahterakan, sertifikasi lahan di banyak tempat berdampak merugikan¹⁰. Revolusi hijau adalah kebijakan pokok era Orde Baru. Program revolusi hijau adalah reforma agraria yang hanya menjalankan sisi non-landreform, namun tidak ada perbaikan struktur landreform. Akibatnya, revolusi hijau telah menimbulkan polarisasi sosial ekonomi, atau setidaknya penegasan stratifikasi, dan terusirnya kelompok petani landless dari pedesaan¹¹. Revolusi hijau yang mengabaikan persoalan agraria, memberikan dampak buruk kepada masyarakat. Ini karena struktur penguasaan terhadap tanah adalah basis kesejahteraan suatu masyarakat. Apabila strukturnya

⁸Tulisan Ini Mengambil Makna Delandreformisasi Dari: Syahyuti (Pusat Sosial Ekonomi Dan Kebijakan Pertanian Jl. A. Yani No. 70 Bogor, 16161), *De-Landreformisasi Sebagai Gejala Anti Landreform Di Indonesia: Karakter, Penyebab Dan Upaya Untuk Pengendaliannya (De-Land-Reform As The Indications Of Anti Land Reform In Indonesia, Characters, Causes And Measures)*, Forum Penelitian Agro Ekonomi, Volume 29 No. 2, Desember 2011 : 67 - 81

⁹Erman Rajagukguk. (1995). *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Dan Kebutuhan Hidup*. Chandra Pratama, Jakarta, hlm. 212.

¹⁰World Bank Secara Aktif Terlibat Dalam Kebijakan Lahan, Terutama Mendorong Terjadinya Sertifikasi Lahan (*Private Land Titling Campaigns*). Sertifikasi Merupakan Upaya Penguatan Hukum Terhadap Akses Petani Terhadap Lahan. Namun Demikian, Pada Kondisi Tertentu Sertifikasi Membawa Dampak Ikutan, Yaitu Semakin Mudahnya Penjualan Lahan. Sahyuti, *Loc. Cit.*

¹¹*Ibid*

timpang dan tidak adil, maka segala upaya yang dijalankan pada sisi non-landreform hanya menghasilkan ketimpangan dan ketidakadilan.

- 2). Dualisme Hukum, Delandreformisasi juga terjadi karena masih berlangsungnya dualisme hukum, yakni antara hukum adat dan nasional. Hukum adat sesungguhnya mampu menahan deland- reformisasi. Masyarakat Suku Sasak mengenal pembatasan peralihan hak individu. Walau patuh pada program landreform masyarakat Sasak tidaklah serta-merta diperkenankan mengalihkan hak individu atas tanah, seperti terjadi di Jurang Koak Lombok Timur¹². Umumnya telah mempunyai mekanisme pendistribusian penguasaan lahan yang cukup bagus. Hanya saja, sistem ini biasanya hanya sesuai untuk komunitas yang bersangkutan dan bersifat terbatas.
- 3). Bentuk dan Asal Penguasaan Tanah. awal sebidang tanah dikuasai juga dapat menjelaskan fenomena delandreformisasi terjadi. Tanah titisara (pecati mider, penguasaan desa) adalah tanah yang menjadi kekayaan atau kas desa yang biasanya digarap pada anggota warga masyarakat yang kurang mampu dan sebagian penghasilannya masuk sebagai kas desa. Pengaturan penggarapan (pecatu mider) akhir-akhir ini di pedesaan di Lombok adalah dengan cara dilelang. Siapa yang berani menyewa dengan harga tertinggi merekalah yang berhak menggarap. Hal ini termasuk bentuk lain adalah tanah bengkok atau lungguh untuk pamong yang sedang menjabat dan untuk biaya operasional pemerintahan desa.

Di sinilah kebijakan Hukum Nasional ditantang untuk mampu mewujudkan dengan segera cita untuk memfungsikan Hukum Nasional yang berformat sebagai hukum tertulis atau hukum undang-undang, sebagai kekuatan pembaharu, yang secara efektif dapat mendorong perubahan kehidupan, dari wujud masyarakat-masyarakat lokal yang berciri agraris dan berskala lokal kepada kehidupan baru yang lebih berciri urban dan industrial, dalam format dan skalanya yang nasional.

Karena perubahan cita-cita itu acapkali bermula dari cita-cita para pemegang kendali kebijakan pemerintahan, sedangkan kesetiaan warga masyarakat pada umumnya (khususnya dari lapisan bawah yang kurang terdidik secara formal) lebih terlanjut ke nilai dan keyakinan-keyakinan yang dikukuhkan secara konservatif di dalam komunitasnya, maka terjadilah tegangan — yang terasa saling memaksa atau menekan antara pemerintah beserta para elit pendukungnya dengan lapis-lapis masyarakat awam. Pengendali kebijakan negara mencitakan perubahan ke arah pola kehidupan yang baru, modern, dan berkesetiaan nasional. Sedangkan masyarakat awam terlebih pada tahap-tahap awal pada umumnya cenderung bersikap konservatif, lebih suka dan lebih banyak menyuarakan keraguan akan manfaat dan kebajikan perubahan itu.

Kenyataan memang membuktikan bahwa (misalnya: sesegera kepemilikan tanah atau pengelolaan hutan) tidak lagi diakui bertumpu pada legitimasi Hukum Adat yang merupakan hukum rakyat, melainkan harus disumberkan kesahannya pada hukum Nasional, sesegera itu pula banyak warga masyarakat, yang cuma tahu hukumnya sendiri yang lokal itu, lalu menjadi terancam kesulitan untuk kemudian kehilangan hak.

Lebih dari sekedar peletakan kepentingan rakyat di bawah kepentingan nasional itu, para pembuat UUPA melegitimasi kewenangan Negara yang besar melalui argumen penyerahan kewenangan dari Masyarakat kepada Negara. Berdasarkan Pasal 18 G (Ayat 2) UUDNRI suku-suku bangsa dan masyarakat-masyarakat hukum adat tidak mandiri lagi, tetapi sudah merupakan bagian dari satu bangsa Indonesia di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka wewenang berdasarkan hak ulayat yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah mensyaratkan adanya pengakuan (juga penghormatan yang dahulu diharapkan oleh Masyarakat Hukum Adat, mutlak berada di tangan kepala suku/masyarakat hukum adat/desa)

¹²Lalu Amrillah Dan Suroso, (2018), Pola Pengelolaan Tanah Adat Jurang Koak Dikawasan Taman Nasional Gunung Runjani (Tngr) Desa Bebidas Kecamatan Wanasaba Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Hamzanwadi, E-Issn 2549-1830 Jurnal Geodika Vol. 2, No. 2, hlm 17-24

sebagai penguasa tertinggi dalam wilayahnya – dengan sendirinya beralih kepada pemerintah pusat sebagai penguasa tertinggi, pemegang kedaulatan bangsa sekaligus hak menguasai/ulayat wilayah Negara.

Telah diungkapkan, bahwa sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di segala bidang, sementara kesediaan tanah relatif tetap, sehingga permasalahan di pertanahan makin meningkat pula. Untuk mengatasi permasalahan tersebut upaya yang dilakukan pemerintah adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada tanah-tanah yang dimohonkan hak bagi keperluan perseorangan, badan hukum, swasta maupun bagi kepentingan instansi pemerintah.

Sesungguhnya, esensi normatif serta makna yang terkandung di dalam Pasal 33 UUDNRI 1945 menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan pemanfaatannya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.

Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang adalah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah yang tertuang dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada dasarnya merupakan upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar.

Dalam peraturan pemerintah yang semula ditentukan bahwa system publikasinya negatif dalam stelsel pasif, dirubah menjadi pendaftaran hak atas tanah yang penyelenggaraannya dengan sistem publikasi negatif namun mengandung unsur positif.

Demikian pula, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menggunakan tatanan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dikembangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini menggunakan dua sistem yaitu:

1. Sistem sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan yang dilakukan atas prakarsa pemerintah.
2. Sistem sporadik yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan baik secara individual maupun massal.

Persyaratan alas hak dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10-1961 mengacu pada persyaratan yang digunakan pada masa pemerintahan Hindia Belanda (kultur hukum) pada masa lalu, yakni sesuai dengan pernyataan Pasal 18:

1. Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus

disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.

2. Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.
3. Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu.
4. Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat-sementara.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui, bahwa aktivitas penetapan hak atas tanah diserahkan kepada individu warga Negara. Kantor pertanahan pasif menerima permohonan warga yang merasa berhak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundangan. Kantor pendaftaran hak atas tanah hanya menerima dan membukukan permohonan tersebut, kemudian memprosesnya dalam mekanisme yang ditetapkan, diawali dengan mengumumkan adanya permohonan hak atas tanah - hingga penyerahan sertifikat sementara.

Jika dalam proses penerbitan sertifikat sementara terjadi adanya pihak yang keberatan atas permohonan hak maka kantor pertanahan menunda proses penerbitan sertifikat sementara hak atas tanah hingga ditetapkan adanya putusan pengadilan yang berlaku tetap. Namun perlu dicatat bahwa daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata usaha Negara, yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertifikat yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.

Pendaftaran tanah yang diatur dalam PP 10/1961 dan PP 24/1997 sebagai peraturan yang melaksanakan Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut juga UUPA) Pasal 52 memberikan sanksi terhadap mereka yang melalaikan untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Sistem publikasi sebagaimana dinormakan dalam Pasal 3 PP No 24/1997 Pendaftaran Tanah, ada dua sistem publikasi yaitu:¹³

1. Daftar Umum yang diadakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang mempunyai kekuatan bukti disebut sebagai sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum yang positif (sistem positif).
2. Daftar Umum yang diadakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tidak mempunyai kekuatan bukti disebut sebagai sistem publisitas yang mempunyai kekuatan hukum negatif (sistem negatif).

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP No. 24/1997 Pendaftaran Tanah adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴ Proses untuk mendapatkan alat bukti yang kuat maka tidak lepas dari adanya lembaga pengumuman dalam sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda

¹³Bhim Prakoso, (2021), Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law*, hlm. 7

¹⁴Budi Harsono. (2004), *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, hlm. 76.

tetap. Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah sebagai benda tetap termasuk dalam hukum pertanahan dan bukan bagian dari hukum agraria.¹⁵ Dalam sistem pendaftaran tanah dikenal adanya sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak.

1) **Sistem Positif**, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam Buku Tanah, haknya mempunyai kekuatan yang positif dan tidak dapat dibantah lagi. Pengertian positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah didaftar itu dijamin sebagai keadaan sebenar-benarnya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan ini Pemerintah meneliti kebenaran dan keabsahan tiap akta yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Seseorang yang terdaftar sebagai yang berhak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Registrasi atau buku tanah merupakan bentuk penyimpanan yang akan dikaji secara yuridis akan sertifikat hak sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan tanah.¹⁶

2) **Sistem Negatif**, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat dibuktikan dengan memberikan alat-alat bukti yang cukup kuat. Pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar-daftar umum. Terdaftarinya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Di negara yang berlak *asas nemo plus juris in alium rram, ferre pores! quam ipse habet* yang berarti: Orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya berlaku pada sistem pendaftaran hak yang negatif. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut haknya kembali yang telah dialihkan tanpa pengetahuannya.

Keuntungan dari sistem positif terletak kepada adanya kepastian bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak adalah pemegang hak yang sah dan dilindungi oleh hukum. Kelemahannya dari sistem positif ialah bahwa pendaftaran sesuatu hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain atas tanah. Sistem positif terdapat di negara Jerman, Swedia, Spanyol, Tunisia, Austria, Swiss dan Australia. Sistem positif memberikan jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemegang yang terdaftar di dalam daftar umum, maka akan mudah dimengerti pula bahwa pendaftaran peralihan hak akan berarti pendaftaran hak (*registration of file atau registration of rights*). Jaminan mengenai kepastian hukum mengenai batas-batas di dalam sistem positif mengambil konsekuensi penyelidikan riwayat yang seksama mengenai batas semula dan perubahan-perubahan selanjutnya serta ketelitian pengukuran serta tanda batas yang harus dapat dipakai untuk rekonstruksi.

Di dalam sistem negatif, pendaftaran sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu, terdaftarinya seorang dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.

Kelemahan dari sistem negatif ialah bahwa Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak. Resiko ada pada pembeli/kreditur apabila orang yang terdaftar itu bukan pemegang hak sebenarnya. Keuntungan dari sistem negatif ialah bahwa pendaftaran akta-akta peralihan hak dapat diselenggarakan dengan lancar, karena pemeriksaan cukup diperoleh dengan kebenaran formil. Sistem negatif terdapat di Indonesia, Perancis, Belgia, Belanda, dan Italia. Kerugiannya ialah bahwa orang tidak dapat memastikan bahwa tiap yang di daftar itu ditanggung sebagai pemilik sebenarnya. Di dalam sistem negatif, jaminan kepastian hukum mempertimbangkan adanya ketentuan bahwa

¹⁵Herman Soesangobeng. (2021). *Filosofi Asas Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*. STPN press, hlm.7

¹⁶Fitroh Oeloem et.al. (2015). Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Ber-tendensi Positif, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 6

pemegang hak sebenarnya masih dapat mempertahankan haknya melalui gugatan, sehingga akan mudah dimengerti bahwa jaminan diberikan kepada sahnya peralihan hak dan bukan kepada pemegang haknya. Karena itu pendaftaran di dalam sistem negatif dikenal dengan pendaftaran peralihan hak (*registration of deeds*). Penetapan batas dalam sistem negatif cukup dengan persertljuan pemilik sekeliling bidang tanah yang akan di daftar disertai pemasangan tanda batas atau kontradiktur delimitasi (*contradictoire delimitotie*).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah di dalam penjelasannya mengatur bahwa sistem pendaftaran tanah, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Perubahan Pokok PP 10-1961 dengan PP nomor 24-1997 yang dipergunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sedangkan PP Nomor. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Pemerintah bersifat pasif terhadap kebenaran data-data yang tercantum dalam sertipikat, dengan tidak memberikan jaminan kebenaran data-data pada proses penerbitan sertipikat.¹⁷

Dalam pada itu, kekuatan pembuktian sertifikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertifikat tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik adalah surat di bawah tangan. Diperkenankannya surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam penerbitan sertifikat saat ini banyak dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali (bagi tanah-tanah yang belum terdaftar).

Dalam kenyataan yang ada, tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Bahkan tidak jarang terjadi dalam proyek yang dilakukan oleh kantor pertanahan, 1 (satu) bidang tanah dikuasai oleh dua orang yang berbeda dengan alas hak yang berbeda tetapi ditandatangani oleh Kepala Kelurahan/Kepala Desa yang sama sehingga proses penerbitan menjadi terhambat. Dari uraian di atas terlihat bahwa surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam penerbitan sertifikat khususnya sertifikat hak milik tidak lepas dari berbagai masalah.

Dalam hal ini kembali diserahkan pada putusan peradilan, karena Sistem Publikasi yang digunakan UUPA dan PP nomor 24-1997 juga sistem negatif yang mengandung unsur positif. Beberapa ketentuan PP Nomor 10 tahun 1961 yang mengalami penyempurnaan dan perubahan pokok dalam PP Nomor 24 tahun 1997 baik dalam pelaksanaan pendaftaran pertama kali maupun pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

D. KESIMPULAN

SHM 1507/1988 dan 1508/1988 An Ratna Sari Dewi selaku Pembeli dan DJM Sambara melalui Kuasanya Bernama Matius Nika Tandipare selaku Kuasa DJM SAMBARA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 76/AU/CA/VII/1996 tanggal 26 Juli 1996 luas 4.024 m² dibuat dihadapan PPAT Ampenan HARIADI, Maka lebih Dahulu ada sertifikat atas nama Ratna Sari Dewi dari pada Akta Jual Beli; apabila mengaju pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Yaitu: Yurisprudensi 1588K/PDT/2001, sertifikat tanah yang terbit terlebih dahulu dari akta jual beli, tidak berdasarkan hukum dan dinyatakan batal, penerbitan sertifikat tanah tanpa ada pengajuan permohonan dari pemilik adalah tidak sah. Hasil penelitian ini menunjukkan proses jual beli tanah yang ironisnya sertifikat tanah yang terbit terlebih dahulu daripada akta jual beli

¹⁷ Moh. Frans Yoga Sugama, (2012), *Evaluasi Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Hal Jaminan Kepastian Hukum*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, UI, hlm. 25

tanah, padahal sudah jelas tertuang didalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat di daftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad.(1978). *Hukum Acara Perdata Indonesai*, Penerbit Alumni, Bandung,
- Boedi Djatmiko. (2020). *Sertifikat Hak Dan Kekuatan Pembuktiannya, Artikel Hukum Pertanahan*,
- Budi Harsono. (2004). *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta,
- Erman Rajagukguk. (1995). *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah Dan Kebutuhan Hidup*. Chandra Pratama, Jakarta,
- Herman Soesangobeng. (2012). *Filosofi Asas Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*. STPN press,
- Lalu Amrillah Dan Suroso.(2018). Pola Pengelolaan Tanah Adat Jurang Koak Dikawasan Taman Nasional Gunung Runjani (Tngr) Desa Bebidas Kecamatan Wanasaba Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Hamzanwadi, E-Issn 2549-1830 Jurnal Geodika Vol. 2, No. 2.
- Moh. Frans Yoga Sugama.(2012). *Evaluasi Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Hal Jaminan Kepastian Hukum*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, UI,
- Opan Satria Mandala.(2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Atas Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan (Analisis Putusan Ptun No.31/G/2014/Ptun.Mtr)*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Mataram.
- Sudikno Martokusumo.(2011). *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty Yogyakarta.
- Tampil Anshari Siregar.(2005). *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan, Multi Grafik.

Artikel dan Jurnal

- Ariska Dewi.(2008). *Peran Kantor Pertanahan Dalam Mengatasi Kepemilikan Tanah Absentee/Guntai*” Tesisprogram Magister Hukum Undip,
- Bhim Prakoso.(2021). *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Journal of Private and Economic Law,
- Fitroh Oeloem et.al.(2015). *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya,
- Isis Ikhwansyah dan Djumardin.(2018). *Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas*, Jurnal Ilmu Hukum Jatiswara, Vol. 33 no.1.
- Syahyuti.(2011). *De-Landreformisasi Sebagai Gejala Anti Landreform Di Indonesia: Karakter, Penyebab Dan Upaya Untuk Pengendaliannya (De-Land-Reform As The Indications*

Of Anti Land Reform In Indonesia, Characters, Causes And Measures), Forum Penelitian Agro Ekonomi, Volume 29 No. 2,

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Inonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah