

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH
YANG BERASAL DARI TANAH ULAYAT DI KABUPATEN BIMA
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016)**

Munawir Sajali¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono Nomor 193 Kota Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249

Email: @unisma.ac.id/Smunawir269@gmail.com

ABSTRACT

The results of this research showed that the communal ulayat's land release letter would have legal standing if it had been signed by Ondoafi, head of the village, and the District Head where the land was located. The communal rights land release letter was evidence of the transfer of ownership of land from the customary law community of indigeneous people in Yoka Village to the person who had bought, and also is evidence of recognition from the customary law community over the ownership of the land of the person who has bought it. Legal protection based on the decision of the Supreme Court No. 3057 / Pdt / 2016 there is no protection to be given to the losing party in the court because according to the court that the party committed an illegal act by buying the disputed land from the party who owned the land earlier.

Keywords: legal protection, land rights, communal rights, Bima

ABSTRAK

Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat pelepasan adat akan mempunyai kekuatan hukum bila telah ditanda tangani oleh Ondoafi, Kepala Kampung, dan Kepala Distrik di mana lokasi tanah tersebut berada. Surat pelepasan adat merupakan bukti untuk beralihnya kepemilikan tanah dari masyarakat hukum adat kepada orang yang telah membeli, dan juga merupakan bukti pengakuan dari masyarakat hukum adat atas kepemilikan tanah orang yang telah membeli. Perlindungan hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.3057/Pdt/2016 tidak terdapat perlindungan untuk diberikan kepada pihak yang kalah dalam pengadilan karena menurut pengadilan bahwa pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah yang menjadi sengketa dari pihak yang memiliki tanah tersebut lebih awal.

Kata Kunci: perlindungan hukum, hak milik, tanah ulayat, Bima

PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah. Dalam konsepsi agama islam di nyatakan bahwa tanah adalah

¹ Mahasiswa FH Unisma

unsur pembentuk utama manusia.² pada perkembangannya, tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik. dalam ranah sosial tanah menjadi faktor pendukung kehidupan dan kesejahteraan Masyarakat, tanpa adanya tanah mustahil kesejahteraan itu akan dicapai, sehingga dalam hal ini konsep hak kepemilikan tanah menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara.

Kepemilikan tanah oleh manusia dari sejak dahulu hingga kini melahirkan konsepsi kepemilikan tanah yang sifatnya adat, yakni kepemilikan tanah yang bernuansa kebiasaan Masyarakat setempat yang terus menerus berlaku dari keturunan demi keturunan berikutnya hingga melahirkan regulasi lokal (*self regulation*) yang disebut sebagai tanah adat. Tersebut tidak memiliki pengaturan yang terkonsep namun diakui dan dihormati eksistensinya oleh negara, hal ini tercermin dalam asas-asas pengaturan penggunaan tanah untuk Masyarakat dalam bentuk perundang-undangan dan peraturan lainnya yang akan dijadikan pengangan Masyarakat dalam fungsi tanah.³

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menjamin agar tanah dapat digunakan untuk kesejahteraan rakyat dan mencegah terjadinya pemusatan pemilikan tanah pada kelompok orang tertentu dalam Masyarakat. UUPA juga mengakui adanya hak ulayat asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan (hukum) lain yang lebih tinggi.⁴

UUPA secara sungguh-sungguh dilaksanakan 5 tahun sejak diundangkannya. Setelah itu UUPA lebih banyak menjadi selogan. Kedatangan orde baru telah mengubah orientasi politik hukum agraria dari sifatnya yang populis menjadi kapitalis tanpa mengubah substansi UUPA.⁵

Bidang-bidang tanah ulayat dimungkinkan penguasaannya oleh perseorangan, baik warga maupun bukan warga masyarakat hukum adat dan badan hukum. Bila warga masyarakat hukum adat yang menguasai bidang tanah menurut hukum adat yang berlaku itu menghendaki, hak atas tanahnya dapat didaftar menurut ketentuan UUPA. Bagi instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan masyarakat hukum adat yang bersangkutan, penguasaan bidang tanah

² Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik adat untuk Pembangunan kepentingan Ilmu, Yogyakarta, 2014, Hlm. 1.

³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum dan Hambatan, Jakarta, 2002, Hlm. 6

⁴ Op.cit., hlm. 2

⁵ Hutulagung, Markus Gunawan, Kewenangan pemerintah dibidang rajawalipers, Jakarta, 2009, hlm. 3

menurut ketentuan UUPA baru dapat diberikan setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.

Pemberian bidang tanah ulayat oleh masyarakat hukum adat atau warganya dapat ditempuh dengan cara dilepaskan untuk selama-lamanya atau diberikan penggunaannya untuk jangka waktu tertentu. Dalam upaya mencapai kesepakatan, kompensasi yang diberikan kepada masyarakat hukum adat hendaknya mempertimbangkan hilangnya atau berkurangnya tanah dan sumber daya alam yang menjadi sumber penghidupannya dan hilangnya pusat-pusat budaya dan religi masyarakat hukum adat tersebut.

Keberadaan hak ulayat dinyatakan dalam peta pendaftaran, tetapi terhadap tanah ulayat tidak diterbitkan sertifikat karena hak ulayat bukan obyek pendaftaran tanah. Disamping itu sifatnya yang dinamis memungkinkan terjadi individualisasi secara alamiah karena faktor sosial-ekonomis yang membawa pengaruh terhadap perubahan Internal di kalangan masyarakat hukum adat sendiri.⁶

Hak milik menurut hukum adat diadakan dengan pembukaan lahan. Pembukaan lahan ini harus dengan izin kepala adat dan begitupun dalam jangka waktu pengelolaannya ditentukan oleh kepala adat. Tanah adat yang dimiliki masyarakat hukum adat pemilikannya secara kolektif (bersama/komunal) dengan penguasaan Ondoafi. Ondoafi kemudian membagi berdasarkan marga berikutnya dalam keturunan marga itu akan membaginya kepada anak tertentu sebagai pemilikan pribadi (perseorangan/individual). Anak yang berhak mendapatkan tanah milik adat tersebut adalah anak laki-laki tertua. Pemilikan terhadap tanah adat membuat pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut mempunyai kewenangan dapat mengeluarkan surat pelepasan adat ketika ada pihak lain yang berminat untuk menggunakan bahkan membebaskan tanah dimaksud.⁷

PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Pelepasan Adat Atas Tanah Ulayat

1. Cara pemberian pelepasan adat menurut hukum adat

Masyarakat adat Kabupaten Bima Khususnya di desa diha menyatakan bahwa semua tanah di desa diha merupakan tanah hak ulayat, kecuali yang telah dialihkan dengan pelepasan adat. Tanah Hak Ulayat luasnya semakin berkurang karena sudah ada proses

⁶ Ibid., hlm.71

⁷ Ningrum Ambarsari. Op.Cit., hlm 6

pengalihan jual beli dengan pelepasan adat, tetapi tidak sesuai dengan prosedur yang benar menurut hukum adat dan proses pelaksanaan jual beli serta pendaftaran tanahnya.⁸

Proses terjadinya Hak Milik atas tanah adat di Kabupaten Bima secara umum yaitu dengan cara pembeli mencari tanah yang ingin dibeli dan mencari tau persekutuan hukum adat atau suku yang memiliki hak atas tanah yang ingin dibelinya. Pembeli mendatangi persekutuan hukum adat atau suku dan mengutarakan maksud dan tujuannya yaitu ingin membeli tanah milik persekutuan masyarakat adat tersebut. Pembeli melakukan musyawarah dengan kepala suku atau ondoafi yang berwenang atas tanah tersebut dengan disaksikan oleh ketua RT atau RW setempat, masyarakat hukum adat itu sendiri serta tokoh-tokoh adat.

Pembeli melakukan pembayaran atas tanah tersebut kepada masyarakat adat, pembayaran dilaksanakan secara tunai dan terang serta pembayarannya bisa secara penuh atau bisa juga dibayarkan uang panjer terlebih dahulu dengan jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak untuk selanjutnya harus dilakukan pelunasan. Proses ritual adat yang dilakukan oleh seluruh masyarakat persekutuan adat dan dipimpin langsung oleh Ketua Adat beserta tetua tetua adat dan dihadiri oleh seluruh masyarakat adat dan juga pembeli.

Putusan musyawarah adat yang dibuat langsung oleh ondoafi dan ditandatangani oleh ondoafi serta disaksikan oleh para saksi dan tokoh-tokoh adat Ondoafi menyerahkan bukti surat pelepasan adat kepada pembeli. Ketua RT atau RW setempat membuat surat keterangan agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Proses jual beli tanah ulayat di Kabupaten Bima pembeli akan menerima yang namanya surat Pelepasan Adat yang mana surat tersebut dapat dijadikan bukti apabila terdapat sengketa di kemudian hari.⁹

Pemilikan terhadap tanah adat membuat pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut mempunyai kewenangan dapat mengeluarkan surat pelepasan adat ketika ada pihak lain yang berminat untuk menggunakan bahkan membebaskan tanah dimaksud. Kewenangan mengeluarkan surat pelepasan adat ada pada ondoafi. Ondoafi mengeluarkan surat pelepasan adat atas permintaan dari pemegang hak milik atas tanah yang ingin membebaskan tanahnya. Jual beli secara umum pada masyarakat hukum adat untuk mendapatkan surat pelepasan adat biasanya dilakukan antara masyarakat hukum adat dalam hal ini Ondoafi dengan pihak yang

⁸ Tri Mulyadi, *Jual Beli Tanah Hak Ulayat Dengan Pelepasan Adat Sebagai Syarat Pendaftaran Tanah Pada Suku Tobatdji Enj'ros Di Kota Jayapura Papua*, (Tesis Fakultas hukum Universitas Diponegoro, Semarang 2010)

⁹ Muhammad Amin Tomu, *Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Adat Dengan Pelepasan Adat* (Studi di Kota Jayapura), *Dinamika Hukum*, Vol.25 No.13, Universitas Islam Malan

akan memiliki tanah tersebut. Bila terdapat kesepakatan tentang tanah tersebut maka akan diberikan surat pelepasan adat yang ditandatangani oleh 5 kepala suku, ondoafi, kepala kampung, serta kepala distrik yang akan mengesahkan surat pelepasan adat tersebut.¹⁰

2. Kekuatan Hukum Dari Pelepasan Adat

Pelepasan adat diberikan oleh pemilik tanah adat tersebut dan ditandatangani oleh ondoafi dan disahkan oleh kepala distrik. Surat pelepasan adat tidak dapat diberikan 2 (dua) kali kepada orang yang berbeda untuk satu lokasi tanah yang sama karena akan menimbulkan tumpang tindihnya kepemilikan atas suatu tanah dan hal ini dapat dikatakan cacat hukum. Jika terdapat lebih dari 1 (satu) pelepasan adat, maka ondoafi dan para tetua adat akan merapatkan untuk menguji kekuatannya. Dalam menguji kekuatan disini bahwa pihak mana yang terlebih dahulu membeli tanah tersebut dan pihak mana yang belakangan membeli tanah tersebut.¹¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli yang lazim digunakan dalam praktik jual beli tanah, khususnya ketika proses jual beli belum dapat dilangsungkan secara sempurna karena belum dipenuhinya syarat administratif atau teknis, seperti belum terbitnya sertifikat, status tanah masih atas nama pihak ketiga, atau belum diselesaikannya kewajiban-kewajiban tertentu oleh para pihak. Dalam banyak kasus, PPJB dijadikan dasar untuk pembuatan akta pelepasan hak sebagai bentuk pemindahan hak atas tanah sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini menimbulkan pertanyaan hukum mengenai sejauh mana kekuatan hukum dari akta pelepasan hak tersebut, khususnya ketika dikaitkan dengan sistem pendaftarantanah di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah hanya dapat di daftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini menunjukkan bahwa pembuatan AJB oleh PPAT merupakan satu-satunya sarana yang sah secara hukum untuk memindahkan hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah. Sementara itu, akta

¹⁰ Hasil wawancara bersama Bpk Titus Mebri sebagai Ondoafi (24 juli 2019)

¹¹ sil wawancara bersama Bpk Muhammad sebagai Ondoafi 24 juli 2025

pelepasan hak sering kali dibuat secara di bawah tangan atau bahkan dalam bentuk akta notaris biasa, yang secara yuridis tidak memiliki kekuatan formal yang sama dengan AJB.

Dalam praktiknya, akta pelepasan hak yang lahir dari PPJB biasanya digunakan dalam kasus di mana subjek hukum belum memenuhi syarat tertentu untuk dilangsungkannya AJB. Sebagai contoh, pembeli ingin segera memperoleh penguasaan atas tanah tetapi belum dapat mengalihkan hak secara penuh karena belum terbitnya sertifikat atau belum diselesaikannya urusan waris, sehingga penjual memberikan pelepasan hak terlebih dahulu. Secara prinsip, akta pelepasan hak ini menunjukkan adanya kesepakatan dari pihak yang memiliki hak untuk tidak lagi menguasai atau memiliki tanah tersebut, namun tidak serta merta dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak lebih lazim digunakan dalam konteks tanah-tanah negara atau tanah adat yang dilepaskan kepada pihak lain, misalnya untuk keperluan pembangunan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak atas Tanah dan Pendaftaran Hak atas Tanah. Dalam konteks perolehan hak dari PPJB, akta pelepasan hak tidak mempunyai fungsi pembuktian peralihan hak yang cukup kuat apabila tidak diikuti dengan AJB yang sah. Hal ini mengacu pada asas *specialty* dan *publicity* dalam sistem pendaftaran tanah, yang mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah dituangkan dalam akta otentik dan di umumkan melalui pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, misalnya dalam Putusan MA Nomor 400 K/Sip/1984, disebutkan bahwa suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukan merupakan dasar peralihan hak, melainkan hanya sebagai janji untuk melakukan jual beli di kemudian hari. Oleh karena itu, walaupun telah terjadi PPJB dan disertai dengan akta pelepasan hak, peralihan hak belum terjadi secara sah dan sempurna sebelum dilakukan AJB dan pendaftarannya. Konsekuensi hukumnya adalah bahwa pembeli belum memiliki hak atas tanah tersebut dalam sistem hukum positif Indonesia, sekalipun telah membayar lunas dan menempati tanah. Namun demikian, dalam ranah perdata, akta pelepasan hak dari PPJB memiliki kekuatan mengikat antar pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. Perjanjian ini sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal (Pasal 1320 KUHPdata). Meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian peralihan hak dalam sistem

pertanahan, akta tersebut tetap dapat dijadikan bukti dalam gugatan perdata apabila terjadi sengketa antara pembeli dan penjual, misalnya dalam perkara wanprestasi atau pembatalan sepihak

Dari perspektif administrasi pertanahan, Kantor Pertanahan tidak dapat mencatat peralihan hak atas dasar PPJB maupun akta pelepasan hak semata. Hal ini ditegaskan kembali dalam Surat Edaran Kepala BPN No. 600-1907 Tahun 1996 tentang Penegasan Bahwa Akta Jual Beli Merupakan Dasar Peralihan Hak, yang menyatakan bahwa hanya AJB yang dapat diterima sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Dengan demikian, kendati akta pelepasan hak dapat menunjukkan intensi para pihak, keberadaannya tetap memerlukan langkah hukum lanjutan berupa pembuatan AJB untuk menyempurnakan proses peralihan hak. Lebih lanjut, dalam praktik pengembang perumahan, penggunaan PPJB yang disertai dengan akta pelepasan hak kadang juga menjadi instrumen agar pembeli dapat menguasai fisik tanah atau bangunan, sementara sertifikat belum dapat dibalik nama karena tanah masih atas nama pengembang atau pihak ketiga. Risiko hukum muncul apabila pengembang wanprestasi atau tanah tersebut sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan, sehingga pembeli yang hanya berbekal akta pelepasan hak tidak memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankan haknya di hadapan pihak ketiga. Dalam kondisi ini, perlindungan hukum terhadap pembeli menjadi lemah karena tidak ada alas hak formal yang terdaftar atas nama pembeli (Ariza, B, 2022:6).

Perlu ditegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut prinsip negative bersifat positif, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997. Artinya, data dalam sertifikat dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini memperkuat posisi hukum pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat. Oleh sebab itu, pembeli yang hanya mengantongi akta pelepasan hak dari PPJB, tanpa mendaftarkan peralihannya melalui AJB, tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Untuk menghindari permasalahan hukum ke depan, para pihak sebaiknya tetap melakukan peralihan hak atas tanah dengan mengikuti prosedur yang sah dan formal, yaitu melalui AJB oleh PPAT dan pencatatan di Kantor Pertanahan. Akta pelepasan hak sebaiknya hanya digunakan dalam konteks pengakuan hak atau penguasaan sementara, dan tidak dijadikan dasar tunggal untuk pendaftaran peralihan hak. Alternatif lain yang lebih

aman adalah dengan menggunakan skema fidusia atau hak tanggungan untuk menjamin pelaksanaan PPJB sebelum AJB dapat dibuat. Dalam konteks perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat digunakan sebagai dasar hukum apabila pembeli dirugikan akibat tidak dilakukannya AJB oleh pengembang atau penjual. Pasal 8 dan Pasal 9 UU ini melarang pelaku usaha memberikan informasi yang menyesatkan atau menjual barang yang tidak sesuai janji, yang relevan dalam konteks penggunaan PPJB dan akta pelepasan hak yang tidak dibarengi dengan realisasi jual beli sah. Akta pelepasan hak atas tanah yang dibuat berdasarkan PPJB tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti peralihan hak yang sah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Walaupun dapat diakui secara perdata sebagai bentuk pengakuan atau janji, akta tersebut harus diikuti oleh AJB dan proses pendaftaran untuk melahirkan hak atas tanah secara sempurna. Penggunaan akta pelepasan hak dari PPJB tanpa tindak lanjut formal sangat berisiko secara hukum, baik dari segi kepastian hukum, perlindungan hak, maupun validitas terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, para pihak harus berhati-hati dalam menggunakan instrumen ini dan tetap mengutamakan prosedur hukum yang formal dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal dari Tanah Ulayat di Kabupaten Bima

1. Duduk Perkara Putusan Mahkamah Agung No. 3057K/Pdt/2016

Pihak yang berperkara dalam kasus ini yaitu, M.Saleh sebagai pemohon kasasi dahulu tergugat II/pembanding, Husen sebagai termohon kasasi dahulu penggugat/terbanding, dan Ahmad sebagai sebagai turut termohon kasasi dahulu tergugat I/pembanding II. Obyek sengketa, yaitu sebidang tanah seluas 965m (sembilan ratus enam lima puluh meter) dengan batas-batas nya.

Pada tanggal 10 Oktober 1994 Husen memperoleh tanah dengan cara membeli dari Syamsul (anak dari Ahmad) dengan luas 15m x 30m= 450m, setelah itu pada tanggal 5 februari 1995 Husen membeli tanah dengan luas 550m yang dibelinya dari Ahmad jadi jumlah keseluruhan tanah tersebut yaitu 1000m² (seribu meter persegi) tetapi setelah diukur kembali oleh kantor badan pertanahan nasional Kota Bima pada tanggal 4 November 1997 dengan surat ukur Nomor 690/2013 ternyata hanya seluas 965m (sembilan ratus enam puluh

lima meter). Husen mengurus sertifikat hak milik, sehingga Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bima menerbitkan sertifikat hak milik nomor 108 tanggal 16 Juli 1998 atas nama pemegang hak miliknya Bapak Husen dengan luas tanah 965m (sembilan ratus enam puluh lima meter). Pada saat Husen menunggu diterbitkannya sertifikat hak milik atas tanah tersebut Ahmad secara melawan hukum menyerahkan atau melepaskan tanah milik Husen kepada M. Saleh pada tanggal 2 Mei 2007 tanpa sepengetahuan Husen.

Menurut Husen, tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan tanah hibah dari orang tua angkatnya. Orang tua angkatnya merupakan asli orang Kabupaten Bima yang memiliki tanah adat di Desa Diha. Namun menurut adat, tanah adat tidak dapat dihibahkan kepada yang tidak memiliki ikatan darah dengan seseorang yang memiliki tanah tersebut. Dalam artian orang asli Kabupaten Bima tidak boleh menghibahkan tanahnya kepada orang yang bukan asli Kabupaten Bima. Masyarakat hukum adat di desa diha beranggapan tanah merupakan hak milik mutlak. Tanah adat tidak dapat dihibahkan ataupun dipindah tangankan karena akan mendatangkan malapetaka dan kutukan dari nenek moyang mereka.

Menurut hukum adat desa diha, tanah adat dapat dihibahkan dengan pengecualian dihibahkan kepada Orang asli Kabupaten Bima atau masyarakat hukumnya saja. Tanah dihibahkan menurut hukum adat tidak dapat diberikan kepada orang yang dianggap tidak patut untuk diberikan tanah hibah sekalipun orang tersebut masih merupakan masyarakat hukumnya. Bila tanah dihibahkan kepada yang bukan Orang asli Kabupaten Bima maka orang tersebut harus balik nama sertifikat tanah tersebut selama yang memberikan tanah masih hidup, menurut Ondoafi hal ini tidak dapat dikatakan dihibahkan melainkan diberikan langsung dari pemilik sesungguhnya tanah adat tersebut kepada orang yang bukan Asli Kabupaten Bima untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.¹²

Hibah sebagai perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah, adalah perbuatan dari salah satu pihak yang mempunyai hak atas tanah kepada pihak lain yang bermaksud memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya kepada pihak lain yang memberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah tersebut dengan segala hak dan kewajiban-kewajiban yang melekat atas hak tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum ini haruslah dibuktikan bahwa perbuatan hukum itu

¹² Hasil Wawancara Bersama Bapak Muhammad Sebagai Ondoafi Kampung Pada 24 Juli 2025

dilakukan dengan secara sah menurut peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini misalnya dari norma adat, KUHPerdota atau hukum Islam yang mensyaratkan perbuatan tersebut Sah

Tanah yang menjadi sengketa ini terletak persis dibelakang rumah dari Husen yang dulunya digunakan untuk menanam sayuran. Tanah tersebut dibayar dengan jumlah Rp. 7.000.000, harga tersebut sudah mencakup juga 1 buah sepeda yang diberikan kepada bapak Ahmad. Husen menguasai tanah tersebut lebih dahulu dari pada M. Saleh. Husen menjelaskan bahwa M Saleh menguasai tanah tersebut tanpa meminta izin dari Husen. Husen menguasai tanah tersebut lebih dahulu dari pada M Saleh. Husen menjelaskan bahwa M Saleh menguasai tanah tersebut tanpa meminta izin dari Husen.

Pada tanggal 20 Februari 2015 Husen membuat laporan polisi di kepolisian daerah Bima atas dugaan tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam surat pernyataan pelepasan tanah adat tanggal 2 Mei 2007 yang dilakukan oleh M Saleh Gugatan ini diajukan oleh Husen sebelum M Saleh mengajukan jawaban atas gugatan di pengadilan negeri kelas IA Kota Bima.¹³

Pada tanggal 2 September 1994 M Saleh membeli tanah dari Alm. Syamsul anak dari Ahmad seluas 1000m². Pada tanggal 2 Mei 2007 Alm. Syamsul meminta M Saleh menandatangani surat pelepasan adat dari Ahmad. M Saleh tidak dapat mensertipikatkan tanah dengan luas 1000m² dikarenakan Alm. Syamsul menjual sebagian tanah tersebut kepada Husen seluas 450m² pada tahun yang sama dengan tahun M Saleh membeli tanah yaitu tahun 1994. Pada tahun 1997 M Saleh tinggal di tanah tersebut dan membangun rumah semi permanen di atasnya.¹⁴

Permasalahan tanah ini sudah pernah diselesaikan melalui jalur non litigasi pada masyarakat hukum adat yang sering mereka sebut para-para adat. Para para adat merupakan proses penyelesaian sengketa secara kekeluargaan sehingga diantara para pihak yang bersengketa hubungan kekeluargaan tetap terjaga dan harmonis. Pelepasan adat M Saleh dibenarkan oleh adat, adat mengatakan bahwa pelepasan adat milik M Saleh lebih dahulu ada dari pada Husen. Namun putusan adat tersebut tidak memiliki bukti konkrit yang dapat di pertanggungjawabkan di pengadilan. Dari pihak Ahmad sendiri tidak memberikan ganti rugi kepada M Saleh. Ahmad mengatakan tidak memberikan ganti rugi karena M Saleh belum

¹³ Hasil Wawancara Bersama Suami Dari Ibu Alfrida Karre Yaitu Bapak Yohanes Pada Tanggal 14 Juli 2001

¹⁴ Hasil Wawancara Bersama Bapak Isak Samuel Demetouw Pada Tanggal 27 Juli 2019

melunasi tanah tersebut. Anak sulung laki-laki dari pemilik tanah dapat mewakili menjual tanah milik bapaknya meskipun bapaknya masih hidup, alasannya adalah karena jika nanti bapaknya sudah meninggal dunia maka dialah yang akan meneruskan segala urusan dari bapaknya. Pernyataan inipun dibenarkan oleh ondoafi. Hal ini sesuai dengan pertimbangan hakim dalam putusan No. 3057K/ Pdt/ 2016. Pertimbangan hakim terkait dengan permasalahan ini, hakim menimbang dengan berdasarkan keterangan saksi dari pihak tergugat yang menyatakan bahwa anak laki-laki boleh menjual tanah milik orang tuanya dibenarkan oleh adat desa diha, maka hakim menolak bantahan dari M Saleh yang mengatakan bahwa anak dari Ahmad tidak berhak menjual tanah kepada Husen.

Ahmad membenarkan bahwa tanah seluas 450m² yang dijual oleh anaknya Syamsul itu diserahkan kepada Husen, namun Ahmad menerangkan bahwa hanya tanah seluas 450m² yang diserahkan, sedangkan tanah yg seluas 550m² tidak pernah diserahkan kepada Husen. Tanggal 29 Mei 2015 Ahmad melaporkan Husen atas tuduhan pemalsuan tanda tangan pada surat pelepasan adat tanggal 26 Juni 1996 di Reskrim Polda Bima dengan nomor laporan LP/117/V/2015. Stefanus menerangkan juga bahwa tanah dengan luas 450m² dibayarkan dengan harga Rp 7.000.000,00,- namun menurutnya harga tersebut belum cukup untuk luas tanah 450m².

2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3057K/PDT/2016

Hakim menimbang alasan pemohon kasasi yaitu M Saleh sebagai berikut: Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa putusan pengadilan tinggi jayapura No 18/pdt/2016/pt jpr, tanggal 26 mei 2016, telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukumnya, sehingga putusan pengadilan tinggi jayapura itu harus dibatalkan.
- b. Bahwa Muhammad Jamil telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian.
- c. Bahwa pertimbangan hukum putusan Muhammad Jamil pada barisan akhir hal 20 menyimpulkan sendiri fakta yang tidak pernah ada dipersidangan perkara ini.
- d. Bahwa Muhammad Jamil dalam perkara ini tidak menilai pembuktian secara sempurna bukti yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam perkara a quo.

- e. Bahwa Muhammad Jamil salah penerapan hukum pembuktian.
- f. Bahwa pertimbangan hukum Muhammad Jamil halaman 22 alenia 3 (tiga) 4 (empat) adalah pertimbangan hukum yang mengabaikan pembuktian formil.
- g. Bahwa pertimbangan Muhammad Jamil perkara ini, sembarangan menyimpulkan.
- h. Bahwa pertimbangan hukum Muhammad Jamil halaman 22 alenia 6 (enam) menyatakan bahwa mengenai bantahan pemohon kasasi poin 6 sampai I merupakan peristiwa hukum yang erat hubungannya dengan tergugat I sehingga tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Muhammad Jamil (Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi) tersebut tidak salah menerapkan hukum. Salah satu pertimbangan hakim, yaitu bahwa perbuatan yang dilakukan oleh M Saleh dan Ahmad merupakan perbuatan melawan hukum. Menurut pendapat penulis bahwa hakim harus menjabarkan apa yang dimaksud perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yaitu tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁵

Selain hal tersebut, sebuah perbuatan dapat dikatakan perbuatan melawan hukum jika terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan ini sebagai perbuatan dan akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku. Unsur kerugian, tidak hanya bersifat material saja, tetapi juga kerugian immaterial seperti ketakutan, beban pikiran, dan sebagainya, dan terakhir adalah adanya hubungan sebab akibat dari perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Bahwa sesuai sertifikat hak milik nomor 26.10.06.08.1.00107 tanggal 16 Juli 1998 objek sengketa adalah milik penggugat yang diperoleh dari Tergugat I yang merupakan pemilik tanah adat, sehingga penggugat adalah pembeli yang beritikad baik. Pertimbangan hakim yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 26.10.06.08.1.00107 tanggal 16 juli 1998 harus diteliti lebih lanjut di Kantor Badan Pertanahan Kota Bima karena dalam kwitansi jual beli yang dijadikan salah satu syarat untuk menerbitkan sertifikat terdapat kekeliruan. Dalam

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kwitansi tersebut luas tanah yang dijual hanya setengah dari 1000m² saja. Penulis mempertanyakan terkait hal ini kepada badan pertanahan nasional dan mereka menjawab bahwa bukanlah tugas Badan Pertanahan Nasional untuk memeriksa keaslian dari suatu berkas yang dijadikan syarat terbitnya sertifikat.

Dalam ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum, sehingga dengan ini pula menentukan dengan seksama bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis dan tugas administrasi. Tugas teknis tersebut tentunya lebih banyak dikerjakan oleh bagian pengukuran dalam mengolah data teknis yang diukur di lapangan, seperti letak tanah batas bidang tanah ketentuan tanah dan keadaan bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Sementara tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti awal, menetapkan serta memutuskannya sebagai alat bukti yang dapat diajukan untuk bukti permulaan, untuk kemudian mendaftarkannya dan memberikan bukti haknya, serta mencatat peralihan (mutasi) hak itu bila kelak akan dimutasikan. Juga memelihara rekaman itu dalam suatu daftar yang dapat di pertanggungjawabkan.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Muhammad Jamil/ Pengadilan Tinggi Kota Bima dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon M Saleh tersebut harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari pemohon kasasi ditolak dan pemohon kasasi ada di pihak yang kalah, maka pemohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini. Karena pihak M Saleh kalah di dalam persidangan baik di pengadilan negeri, pengadilan tinggi maupun mahkamah agung maka tanah yang sudah dibangun rumah semi permanen milik M Saleh dilakukan penggusuran.

Hal tersebut berdasarkan isi gugatan dari pihak Husen yang meminta agar pihak M Saleh mengosongkan tanah tersebut. Dalam proses penggusuran untuk mengosongkan tanah tersebut BPN mengatakan bahwa tidak ikut sertakan dalam proses penggusuran. BPN seharusnya dihadirkan dalam proses penggusuran tersebut untuk mengukur kembali tanah yang menjadi sengketa, agar meminimalisir terjadinya kekeliruan luas tanah yang menjadi sengketa.

Hakim menolak bantahan M Saleh yang mengatakan bahwa BPN tidak pernah melakukan pengukuran dan juga BPN tidak pernah memberikan pengumuman terkait perolehan hak atas tanah atas nama Husen. Alasan penolakan ini karena berdasarkan foto copy bukti surat keberatan yang diberikan oleh Ahmad terkait dengan pengumuman BPN Kota Bima No. 520/147/BPN/KDB untuk memperoleh hak atas tanah atas namah Husen. Menurut hakim jual beli yang dilakukan oleh Ahmad dan M Saleh merupakan perbuatan melawan hukum. Alasannya karena Ahmad dianggap mengetahui jika tanah tersebut telah dijual oleh anaknya kepada Husen berdasarkan surat pelepasan adat milik Husen yang terdapat tanda tangan Ahmad. Menurut penulis pertimbangan hakim terkait dengan jual beli yang dilakukan oleh Husen dan Syamsul harus dibatalkan berdasarkan Laporan Polisi No LP/31/ II/2015/SPKT karena menurut keterangan dari Ahmad bahwa dirinya tidak pernah menjual tanah seluas 550m² kepada Husen.

3. Bentuk perlindungan hukum

Perundang-undangan telah di rumuskan artiperlindungan hokum sebagaimana Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 40 tahun 1999 tentang Pers, perlindungan hukum adalah jaminan perlindungan pemerintah dan atau masyarakat kepada warga negara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban, dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Dalam hubungannya dengan filosofi perlindungan hak masyarakat hukum adat atas tanah, akan diawali dengan menjelaskan bagaimana pentingnya hak masyarakat hokum adat atas tanah. Hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah menjadi penting bagi setiap masyarakat hukum adat. Oleh karena argumentasi politik dan moral masyarakat saat ini menuntut adanya peran masyarakat hukum adat dalam menguasai dan memanfaatkan tanah tanah yang di kenal sebagai tanah adat. Filosofi tentang Tanah Adat mengedepankan nilai dari pola-pola pikir tentang Hak Adat. Ada sejumlah nilai dan keyakinan yang membentuk makna dari Hak Adat tersebut. Nilainilai dalam masyarakat hukum adat perlu dipahami dengan baik sehingga penerapan nilainilai ke dalam substansi hak tertentu seperti hak ulayat di samping hak-hak lainnya dapat dikenali.

Konsep tanah secara filosofis menurut Hukum Adat adalah benda berjiwa yang tidak boleh dipisahkan persekutuannya dengan manusia. Tanah dan manusia walaupun berbeda wujud dan jati diri namun merupakan satu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan

susunan keabadian tata alam besar (*macro cosmos*) dan tata alam kecil (*micro cosmos*). Menurut Herman Soesangobeng

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

KESIMPULAN

1. Pelepasan adat memiliki kekuatan hukum bila sudah disahkan oleh ondoafi, kepala kampung dan kepala distrik setempat. Surat pelepasan adat merupakan bukti untuk beralihnya kepemilikan tanah dari masyarakat hukum adat kepada orang yang telah membeli, dan juga merupakan bukti pengakuan dari masyarakat hukum adat atas kepemilikan tanah orang yang telah membeli. Pelepasan adat tidak dapat diberikan kepada dua orang yang berbeda untuk satu obyek tanah yang sama. Apabila hal demikian timbul maka penyelesaiannya dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi dalam masyarakat adat dan juga pengadilan. Bila terdapat lebih dari satu pelepasan adat maka akan diuji kekuatan hukumnya dalam artian pelepasan adat yang mana yang lebih dahulu ada. Bila sudah melakukan jual beli tanah dan belum diberikan surat pelepasan adat atas tanah tersebut maka orang yang membeli tanah tersebut tidak boleh melakukan aktifitas di atas tanah tersebut.
2. Perlindungan yang diberikan oleh masyarakat hukum adat terhadap M Saleh bahwa masyarakat hukum adat mengakui surat pelepasan adat milik M Saleh merupakan surat pelepasan adat yang lebih dahulu ada atau diterbitkan. Meskipun dipengadilan tidak memberikan perlindungan hukum kepada M Saleh karena M Saleh tidak mensertifikatkan tanah miliknya dan surat pelepasan adat milik M Saleh dianggap dipalsukan berdasarkan laporan polisi No.LP/31/ II/2015/SPKT. Jadi, M Saleh hanya diberikan perlindungan oleh adat namun pengadilan tidak memberikan perlindungan. Perlindungan yang diberikan oleh adat karena surat pelepasan adat milik M Saleh dianggap lebih dulu ada. Masyarakat hukum adatpun mengakui bahwa M Saleh yang berhak menguasai tanah

tersebut berdasarkan surat pelepasan adat miliknya. Pengadilan tidak memberikan perlindungan karena M Saleh dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah tersebut dari Ahmad.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Peundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bab III Hak Milik pasal 20

Jurnal

- Andreas Jefri Dan Suriel Samuel Mofu. 2013. Masyarakat Hukum Adat Dan Hak Ulayat Di Provinsi Papua Barat Sebagai Orang Asli Papua Ditinjau Dari Sisi Adat Dan Budaya; Sebuah Kajian Etnografi Kekinian. Tifa. Vol.1. No.1. Universitas Papua.
- Evalina Yessica. 2014. Karakteristik Dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi. Repertorium. Vol. 1 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Ilham Marwa. 2011. Pengakuan Masyarakat Hukum Adat Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat. Amanna Gappa. Vol.19. No.4. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Muhammad Amin Tomu. 2019. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Adat Dengan Pelepasan Adat (Studi di Kota Jayapura). Dinamika Hukum. Vol.25 No.13. Universitas Islam Malang.
- Ningrum Ambarsari. 2016. Urgensi Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Investor Di Kota Jayapura. Al'Adl. Vol.VIII.No.3. Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan.
- Nur Aedah 2017. Peran Dan Fungsi Kepemimpinan Informal Dalam Pemerintahan Kampung Di Kampung Waena Kota Jayapura. Ekologi Birokrasi, Vol.5 No. 3, Universitas Cendrawasih.

Vita Peni Manyuningrum Pius Tri Wahyudi, Irnawan Barori. 2017. Efektifitas Hibah Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Boyolali. Repertorium. Vol. 4 No. 1. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.