

SKRIPSI
STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN
(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/ Pdt/ 2021)

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh:

Bayu Setyo Nugroho

NPM. 1874201078

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2024



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KEMINTRIAN :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM KONSTRUKSI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Selasa Tanggal, 25 Februari 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

- Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pu/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda
- Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan usulan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. H. HUDALI MUKTI, S.H., M.H.	NETUA	1.
2.	H. RUSTIANA, S.H., M.H.	SEKRETARIS	2.
3.	Dr. TUMBUR OMPU SUNGGU, S.H., M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

- NAMA : Bayu Setyo Nugroho
NPM : 1811007.74201.078
JUDUL SKRIPSI : Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3078 K/Pdt/2021)

- Hasil yang dicapai : **LELUUS / TERLALU BAIK**
Dengan Predikat : ☒ A. Dengan Pujian
B. Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C. Cukup

Samarinda, 25 Februari 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Bayu Setyo Nugroho
NPM: 18. 11007.74201.078

Ketua Tim Penguji

Dr. H. HUDALI MUKTI, S.H., M.H.
NIDN : 1105087383

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda dibawah ini :

Nama : Bayu Setyo Nugroho

NPM : 1874201078

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Tugas Penulisan Akhir Hukum dengan judul :
"STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/ Pdt/ 2021)". Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEHAN DIBATALAKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTI NON EKSLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda,

nyatakan,

Bayu Setyo Nugroho
NPM. 1874201078

HALAMAN PERSETUJUAN

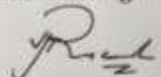
Nama : Bayu Setyo Nugroho
Nomor Pokok : 1874201078
Jurusan : Hukum Pertanahan
Program Studi : Hukum
Judul : Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda
Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor
3178 K/ Pdt/ 2021.

Menyetujui

Pembimbing I


Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

Pembimbing II


Hj. Rustiana, S.H., M.H
NIK. 2010.077.188

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widyagama Mahakam,


Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

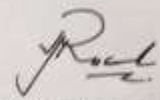
Nama : Bayu Setyo Nugroho
NPM : 1874201078
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Proposal : Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota
Samarinda Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus
Perkara Nomor 3178 K/ Pdt/ 2021.

Menyetujui,

PEMBIMBING I


Dr. H. HUDALI MUKTI S.H., M.H.
NIK.2007.073.103

PEMBIMBING II


HL. RUSTIANA S.H., M.H.
NIK. 2010.077.188

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda


Dr. H. HUDALI MUKTI S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

Ungkapan Pribadi,
Skripsi ini penulis Persembahkan bagi Kedua Orang Tua,
Istri, dan Anak- anakku.
Merekalah alasan untuk menyelesaikan Skripsi ini

Motto

“Kejarlah Pendidikan Setinggi Mungkin, Demi Mewujudkan Suatu Impian”

ABSTRAK

Nama : Bayu Setyo Nugroho
NPM : 1874201078
Judul : Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan
Kota Samarinda Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan
(Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/ Pdt/ 2021).
Dosen Pembimbing : 1. Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H
: 2. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

Status hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan suatu perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) terkait dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh H. Durahman selaku pemilik tanah dengan Mulyawan selaku pembeli tanah. Tanah yang seluas 9.868 m² ini dijual dengan harga Rp. 300,000,000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan 2 (Dua) kali tahap pembayaran pertama senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) serta untuk tahap kedua senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun dalam proses penjualan tanah ini terdapat pihak yang melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) dengan tidak melakukan pelunasan tahap kedua pembayaran atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Hak Milik Atas tanah, Jual Beli Tanah, dan Pembatalan Sertifikat Tanah

ABSTRACT

Nama : Bayu Setyo Nugroho
NPM : 1874201078
Judul : Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan
Kota Samarinda Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan
(Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/ Pdt/ 2021).
Dosen Pembimbing : 3. Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H
: 4. Hj. Rustiana, S.H.,M.H

The status of land rights at the Samarinda City Land Office which was canceled by the Court was an act of breach of contract (Break of Promise) related to the sale and purchase of land carried out by H. Durahman as the land owner and Mulyawan as the land buyer. This 9,868 m² land is being sold for Rp. 300,000.000,- (Three Hundred Million Rupiah) with payments made 2 (Two) times in the first payment phase amounting to Rp. 150,000,000,- (One Hundred and Fifty Million Rupiah) and for the second stage Rp. 150,000,000,- (One Hundred and Fifty Million Rupiah), but in the process of selling this land there were parties who defaulted (Breakead on Promises) by not paying off the second stage of payment for the land.

Keyword : Land Ownership Rights, Buying and Selling Land, and Cancellation of Land Certificates

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas petunjuk dan rahmat-Nya sehingga penulisan Proposal Skripsi ini dapat diselesaikan guna melengkapi dan memenuhi tugas dan syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Proposal skripsi ini disusun dari hasil Penelitian agar mampu secara teori maupun praktek untuk berkembang dalam bidang Hukum Agraria atau Pertanahan.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih sebesar – besarnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu, membimbing, dan memberikan motivasi dan dukungannya agar terselesaikannya Proposal ini.

1. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd.,M.T selaku Rektor Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, serta selaku Dosen Pembimbing I.
3. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H.,M.H selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
4. Ibu Hj. Rustiana, S.H.,M.H, selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, serta selaku Dosen Pembimbing II.

5. Segenap Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, dan arahan selama mengikuti pendidikan kepada penulis.
6. Kepada Istri dan Anak Penulis, untuk mereka skripsi ini penulis persembahkan. Terima kasih atas segala doa, dan support yang diberikan selama ini hingga penulis dapat terus berjuang untuk mewujudkan salah satu keinginan kedua orang tua serta dalam mewujudkan impian atau cita-cita, kesuksesan, dan segala hal baik yang kedepannya.
7. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, penulis menerima kritik dan saran yang membangun untuk kesempurnaan penulisan Proposal ini. Akhir kata penulis berharap semoga Proposal Skripsi yang telah disusun ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Samarinda, November 2023

Penulis

Bayu Setyo Nugroho
NPM : 1874201078

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Alasan Pemilihan Judul	1
B. Perumusan dan Batasan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian.....	5
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021)	11
A. LANDASAN TEORI.....	11
1. Hak Milik Atas Tanah.....	11

2. Jual Beli Tanah.....	16
3. Pembatalan Sertifikat Tanah	21
B. LANDASAN FAKTUAL.....	23
1. Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/ 2021)23	
2. Mekanisme Mengenai Penetapan Status Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021) 25	
3. Pelaksanaan Pasal 90 Ayat (1) Dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah	28
4. Jumlah Permasalahan Terkait Dengan Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan29	
5. Tindak Lanjut Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda Terhadap Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan	30
6. Kendala Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan	30
7. Upaya Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Dalam Optimalisasi Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah	31
BAB III PEMBAHASAN STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021)32	

A. Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Yang Dibatalkan Pengadilan

(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021)	32
B. Mekanisme Batalnya Status Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan Sebagaimana Putusan Nomor 3178 K/Pdt/2021	48
BAB IV PENUTUP	53
A. Kesimpulan	53
B. Saran	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Penelitian
2. Dokumentasi Penelitian
3. Gambar Struktur Badan Pertanahan Nasional

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Tanah merupakan hal yang tak ternilai harganya, dan sifatnya sangat kompleks bagi kehidupan umat manusia. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha atau berdagang. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah.¹

Tanah sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pembangunan harus dikelola dan digunakan secara maksimal agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Untuk itu, atas dasar hak menguasai dari Negara Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria , maka ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.²

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang

¹ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung: 2000, hal. 1

² Aminuddin Salle dkk, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hal. 272

mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Pendaftaran tanah diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.”³

Tanah bagi masyarakat harus didukung dengan memberikan kepastian hukum dan keamanan atas bidang tanah yang dikelola masyarakat harus diatur dengan peraturan perundang-undangan yang tertulis. Sertifikat tanah merupakan bukti nyata atas hak kepemilikan tanah yang telah terdaftar atas namanya.⁴

Dalam kasus Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/Pdt/ 2021 ini terjadi suatu perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) terkait dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh H. Durahman selaku pemilik tanah dengan

³ Nurhayati, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA Tahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, 2019, hal. 59.

⁴ Ibid. hal. 275

Mulyawan selaku pembeli tanah. Tanah yang seluas 9.868 m² ini dijual dengan harga Rp. 300,000,000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan 2 (Dua) kali tahap pembayaran pertama senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) serta untuk tahap kedua senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun dalam proses penjualan tanah ini terdapat pihak yang melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) dengan tidak melakukan pelunasan tahap kedua pembayaran atas tanah tersebut sedangkan peralihan surat hak milik telah berpindah hak dari pemilik tanah kepada pihak pembeli dikarenakan suatu alasan pihak pembeli mengkhawatirkan tanah yang dibeli tidak dapat diterbitkan sertifikat tanahnya . Berdasarkan latar belakang permasalahan ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul ;

“Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/ Pdt/ 2021)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pembatasan permasalahan dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan masalah status hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan oleh Pengadilan dan selanjutnya permasalahan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana status sertifikat hak atas tanah pada kantor pertanahan yang dibatalkan pengadilan ?
2. Bagaimana mekanisme batalnya status sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan sebagaimana putusan Nomor 3178 K/pdt/2021 ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui status hak atas tanah pada kantor pertanahan yang dibatalkan pengadilan.
2. Untuk mengetahui mekanisme pembatalan status sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan sebagaimana putusan Nomor 3178 K/pdt/2021.

Kegunaan dari Penelitian ini dapat dijabarkan seperti dibawah ini yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan ilmu mengenai status hak atas tanah pada kantor pertanahan yang dibatalkan pengadilan. Serta dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara ilmiah, guna mengembangkan ilmu pengetahuan hukum.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam penerapan terhadap penanganan pembatalan status sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan sebagaimana putusan Nomor 3178 K/pdt/2021, guna bahan informasi bagi masyarakat ataupun pihak-pihak tertentu dalam suatu kepengurusan status hak atas tanah yang dibatalkan Pengadilan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengutamakan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer, Untuk menunjang dan melengkapi data, maka dilakukan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan cara penelitan kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.

2. Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Atas Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang bahan primer yang diperoleh dari buku, jurnal, dan sebagainya.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni terdiri dari :

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- 2) Kamus Hukum.

3. Metode Dan Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Studi Kepustakaan

Suatu proses pengumpulan data-data dengan cara mempelajari buku-buku literatur dan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini sehingga dapat digunakan sebagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian tersebut.

2) Studi Lapangan

Suatu metode memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan melakukan tanya jawab secara langsung. Terhadap narasumber pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda. Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H selaku Koor Sub. Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.

Dalam melakukan wawancara, peneliti menggunakan tahapan yaitu :

- a) Menetapkan siapa yang hendak diwawancarai;
- b) Menyiapkan daftar pertanyaan terkait pokok-pokok masalah di dalam penelitian yang akan digunakan sebagai bahan pembicaraan;
- c) Memulai dan membuka alur wawancara;
- d) Melangsungkan alur-alur wawancara;
- e) Mengkonfirmasi hasil wawancara dan mengakhiri;
- f) Menulis hasil wawancara pada lapangan;
- g) Mengidentifikasi hasil wawancara yang diperoleh.

Alat wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a) Paduan wawancara (*interview guide*);
- b) Alat Tulis; dan
- c) *Tape Recorder*.

4. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu metode analisis diperoleh data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Dalam analisis data ini digunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil

penelitian dari hal yang bersifat khusus untuk kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memahami isi yang tertuang dalam skripsi ini penulis bermaksud menjelaskan tentang sistematika pembahasannya, penulis menyusun skripsi ini yang diawali dengan Bab yang bersifat umum menuju Bab yang bersifat khusus dan dalam penulisan ini terdiri dari 4 (empat) Bab, dimana menggambarkan secara singkat permasalahan yang penulis angkat dalam penulisan ini adalah :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada Bab I ini penulis menuangkan beberapa isi yang meliputi pendahuluan yang dapat memberikan sedikit gambaran singkat mengenai obyek permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian tersebut diantaranya sebagai berikut :

A. Latar Belakang Masalah

Alasan mendasar yang terkait pemilihan judul yang menjadi pembahasan yang mana mengenai latar belakang terhadap obyek permasalahan yang mampu mendorong penulis untuk memilih judul tersebut.

B. Rumusan Masalah

Bagian ini terkait dalam perumusan permasalahan terkait judul skripsi yang akan dibahas.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Memuat tujuan dan kegunaan penelitian yang akan dilakukan berdasarkan pembahasan yang menjadi subyek atau tema dari penelitian dan penjelasan terkait manfaat penelitian akan diperoleh sesuai yang menjadi subyek atau tema dari penelitian.

D. Metode Penelitian

Bagian yang menjelaskan terkait tentang pemilihan metode dalam penelitian mengenai jenis penelitian hukum, bagaimana teknik pengumpulan bahan hukum dan cara analisis terkait bahan hukum.

E. Sistematika Penulisan

Pada bagian ini merupakan mengenai pencatuman sistematika penulisan yang bertujuan untuk dapat mengetahui dan membantu urutan dalam pembahasan skripsi.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021).

Bab II berisikan tentang landasan teoritis, yakni memuat landasan teori-teori hukum berkenaan dengan judul skripsi ini yang menunjang hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi tentang hak milik atas tanah, PPAT, dan J. Sedangkan landasan faktual yakni memuat fakta-fakta yang memuat dasar Tentang Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021).

BAB III : PEMBAHASAN

Dalam Bab III ini berisikan pembahasan dari permasalahan yakni mengetahui terkait Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota

Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021).

BAB IV : PENUTUP

Bab IV ini berisikan uraian kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada da alternatif pemecahan permasalahan.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL

TENTANG STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR

PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN

PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021)

A. Landasan Teori

1. Hak Milik Atas Tanah

Negara Indonesia adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.⁵

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Tentang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hak milik adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6”. Kemudian pada Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Tentang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada orang orang lain”.

Hak milik adalah hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain diatas bidan tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan, hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom*, atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.⁶

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran* (Sinar Grafika :Jakarta, 2017).

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaran* (Sinar Grafika :Jakarta, 2010).

Ada beberapa jenis-jenis Hak Milik Atas Tanah, sebagai berikut :

- a. Hak Milik (HM) sesuai dengan Pasal 20 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tidak melupakan ketentuan Pasal 6 yang terkait dengan fungsi sosial atas tanah. Isi dan sifat hak milik disebutkan turun-temurun diartikan sebagai “hak atas tanah yang tetap berlangsung meskipun yang mempunyai hak milik telah meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya. Sementara terpenuhi diartikan bahwa “Dari segi peruntukannya hak milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja untuk usaha pertanian maupun non pertanian”. Adapun subyek dari Hak Milik (HM) dipertegas dalam Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.
- b. Hak Guna Usaha (HGU) sesuai dengan Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam Ayat (1) dan Ayat (2) Pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun”.
- c. Hak Guna Bangunan (HGB) Sesuai dengan Pasal 35 Ayat (1)) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”. Dari definisi ini bahwa pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.
- d. Hak Pakai (HP) merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau pengelolaan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Pasal 41 Ayat (1)) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, pemberian hak pakai atas tanah itu hanya dapat diberikan selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk

keperluan tertentu juga dengan pembayaran Cuma-Cuma atau dengan berupa jasa apapun.

- e. Hak Sewa Sesuai dengan Pasal 44 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila diperlukan untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”. Serta dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa “Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.
- f. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sementara, Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) Huruf h Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁷

Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing selain itu hak milik atas tanah juga dapat diberikan kepada badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah menjelaskan bahwa “Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal-Pasal 2, 3, dan 4 peraturan ini :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958

⁷ Irawan Soerodjo, Hukum Pertanahan Dan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah : Eksistensi, Pengaturan Dan Praktik (Laksbang Mediatama : Yogyakarta, 2014).

Nomor. 139) ;

- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Hak milik atas tanah dapat terjadi dengan berbagai macam peristiwa. Terjadinya hak milik atas tanah diatur di dalam Pasal 22 Undang-Undang Tentang Pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa :

- 1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1)

Pasal ini hak milik terjadi karena :

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah ;
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Menurut Edy Ruchyat Hak milik dapat terjadi karena :

- a. Menurut Hukum Adat
Menurut Pasal 22 Undang-Undang Tentang Pokok Agraria (UUPA) hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembentukan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.
- b. Penetapan Pemerintah
Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan sebagai perubahan dari pada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna

bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

c. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Wali Kota Kepala Daerah ke Kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

d. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai jika mengkehendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Bentuk peralihan

Hak Milik atas tanah ini yaitu :

a. Beralih

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan karena suatu peristiwa hukum. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak dari obyek hak atas tanah yang diwariskan.

b. Dialihkan

Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang.⁸

Pengalihan hak atas tanah adalah jual-beli, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Setiap pengalihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁸ Urip Santoso, Pendaftaran Hak Atas Tanah (Kencana : Jakarta, 2010).

(PPAT). Jual-beli, tukar-menukar atau hibah dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksud bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan akan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berarti selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak milik atas tanah yang diahlkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.⁹

2. Jual Beli Tanah

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “ Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

⁹ Ibid. Hlm. 70-71

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.¹⁰ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Beberapa prinsip-prinsip jual beli tanah diantara lain :

- a. Dilihat dari sisi subyeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan dalam jual beli tanah tentu pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memeralihkan hak atas tanah kepada pihak lain (pembeli) melalui pratek jual beli ;
- b. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan dijual kepada pihak lain (pembeli) ;
- c. Pada dasarnya jual beli tanah disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan, sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemilik maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan;
- d. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, drmikian juga terhadap pembeli yang belim memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau dibawah Pengampuan) ;
- e. Berkaitan dengan aspek obyek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertanian apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian-bagian kecil. Sebagai solusi

¹⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian ;

- f. Apabila sebidang tanah akan dijual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri ;
- g. Sebelum melakukan jual beli tanah harus diperhatikan mengenai obyeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan obyek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya ;
- h. Berkaitan dengan obyek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara *absantee* yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemiliknya ;
- i. Berdasarkan hukum yang sebenarnya obyek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan sehingga beralih juga bukan hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) semua hak atas tanah dapat beralih dan diahlikan ke pihak lain.¹¹

Dalam pasal 1458 KUHPer menjelaskan bahwa “hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan hak nya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan , maka status tanah tersebut, masih tetap hak milik penjual.

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa belanda disebut “acte/akta” dan dalam bahasa inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu:

¹¹ Simun Ismaya, Pengantar Hukum Agraria, (Graha Ilmu : Yogyakarta, 2017).

- a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.¹²

Sedang menurut R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.¹³ A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat.¹⁴ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁵

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

- a. Akta Otentik

Defenisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 kitab Undang-Undang hukum Perdata yang berbunyi: “ suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.

¹² Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.50

¹³ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1986, *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, hal.5.

¹⁴ <http://woronotariatuns2012.blogspot.com>

¹⁵ *Ibid*

Berdasarkan pasal 1868 kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut diatas Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tersebut memenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu: PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak- pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.¹⁶

Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 KUHPdata, menjelaskan bahwa “Yang dianggap sebagai tulisan di bawa tangan adalah akta yang ditandatangani di bawa tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawa tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut

¹⁶ <http://de-notaris.blogspot.com>

dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. dan Pasal 1880 KUHPerdata, menjelaskan bahwa “Akta di bawa tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1874 alinea kedua dan dalam Pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawa tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pejabat umum atau sejak hari diakuinya akta di bawa tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu”.

3. Pembatalan Sertifikat Tanah

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (14) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa “Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.

Menurut Hasan Basri dan Natasarjita menyimpulkan bahwa “Pembatalan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan obyek hak atas

tanah yang meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat hak atas tanah”.¹⁷

Ada dua jenis pembatalan hak yaitu :

a. Pembatalan Secara langsung

Pembatalan hak karena cacat hukum administratif, yaitu pembatalan secara langsung tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif.

b. Pembatalan Secara Tidak Langsung

Pembatalan hak karena melaksanakan Putusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Pembatalan yang dilaksanakan dalam rangka menindaklanjuti putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Alur pembatalan hak atas tanah yaitu :

a. Kantor Pertanahan

a) Semua permohonan pembatalan hak (lengkap dengan lampiran berkas yang terkait) diajukan melalui Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat.

b) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten meneruskan berkas permohonan tersebut ke Kantor Pertanahan Provinsi.

b. Kanwil BPN Provinsi

a) Jika permohonan pembatalan dimaksud adalah wewenangnya, maka Kakanwil BPN Provinsi memprosesnya dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Haknya dan menyampaikan kepada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.

b) Jika permohonan pembatalan dimaksud adalah wewenang Menteri Negara Agraria, maka Kakanwil meneruskan permohonan dimaksud kepada Menteri.

c. Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN

¹⁷ Hasan Basri Nata Menggala dan Sartjita, Aspek Hukum Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah (BA Offset : Yogyakarta, 2004).

- a) Keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Kakanwil BPN yang mengandung cacat hukum administratif dalam proses pemberian haknya.
- b) Keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang mengandung cacat hukum Administratif dalam proses pemberian haknya maupun putusan pemberian hak yang sudah ada putusan peradilan yang *inkracht*.
- c) Dan menyampaikan surat keputusan pembatalan hak kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk meneruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota/kabupaten yang bersangkutan.¹⁸

B. LANDASAN FAKTUAL

1. Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021)

Berdasarkan hasil penelitian dari penulis yang dilakukan dengan bentuk wawancara yang dilaksanakan pada hari selasa, 27 Agustus 2024 di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda, serta langsung diberikan respon atau tanggapan dan diperbolehkan untuk melakukan penelitian oleh Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H dalam melengkapi data-data terkait dengan penulisan skripsi ini.

Terkait dengan status hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021) , dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi

¹⁸ Noviasih Muharam, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Jurnal Ilmu Hukum, Bandar Lampung, Volume 10, 2015.

Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi

Cahyono, S.H, mengatakan :

“Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda menjelaskan terkait dengan status hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan itu merupakan suatu keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap maka terjadinya pembatalan status hak atas tanah yang dibatalkan sesuai dengan Pasal 29 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, bahwa :¹⁹

1) Berdasarkan hasil pengelolaan dan analisis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Ayat (3), tim melakukan penulisan naskah DPPT yang format sistematikanya sebagaimana tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Serta dalam Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

2) DPPT yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan ditandatangani oleh penanggung jawab/ketua tim dan seluruh anggota tim”.

Serta dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 29 Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

1) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan :

¹⁹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

- a. Pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. Ekspos hasil penelitian;
- e. Rapat koordinasi;;
- f. Gelar akhir; dan
- g. Penyelesaian kasus.

- 2) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan dengan tahapan penanganan secara berurutan.
- 3) Dalam hal Sengketa dan Konflik klasifikasi kasus sedang atau kasus ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1).
- 4) Dokumen hasil penanganan Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) yang masih dalam proses bersifat rahasia.

2. Mekanisme Mengenai Penetapan Status Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021)

Berdasarkan hasil penelitian dari penulis yang dilakukan dengan bentuk wawancara yang dilaksanakan pada hari Selasa, 27 Agustus 2024 di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, serta langsung diberikan respon atau tanggapan dan diperbolehkan untuk melakukan penelitian oleh Koordinator Substansi. Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan Badan Pertanahan Kota Samarinda, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H dalam melengkapi data-data terkait dengan penulisan skripsi ini. Terkait dengan

prosedur atau mekanisme mengenai penetapan status hak atas yang dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/pdt/2021), dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, yang bernama Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan :

“Bahwa Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda sebagai turut terdugat selalu mengacu sesuai dengan amar atau putusan pengadilan dalam membatalkan atas sertifikat hak atas tanah sehingga kembali ke pemilik semula, bukan berarti kembali kepada pemenang tapi kembali kepada pemilik semula”.²⁰

Serta Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada Bidang Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan telah melaksanakan terkait dengan prosedur atau mekanisme mengenai tentang pembatalan produk hukum berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 29 Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa :

- 1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena :
 - a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
 - b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

²⁰ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

Berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 29 Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

- 1) Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa peberbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :
 - a. Penetapan hak atas tanah;
 - b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
 - c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - d. Sertifikat pengganti hak atas tanah;
 - e. Sertifikat hak tanggungan;
 - f. Keputusan pembatalan;
 - g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
 - h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - i. Penetapan konsolidasi tanah;

- j. Penegasan tanah objek landreform;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual, dan final.

3. Pelaksanaan Pasal 90 Ayat (1) Dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Kota Samarinda Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Terlaksana Dengan Baik

Terkait dengan pelaksanaan yang ada pada Pasal 90 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Kota Samarinda Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa Penerbitan Administrasi Pendaftaran Tanah :

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan pada daftar umum dan/atau sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda, yang bernama Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan :

“Bahwa pelaksanaan Pasal 90 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah telah terlaksana dengan baik sesuai dengan mekanisme dan searah dengan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, menjelaskan bahwa Tata laksana penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Huruf b meliputi tahapan :²¹

- a. Persiapan;
- b. Pelaksanaan;
- c. Penetapan; dan
- d. Pengajuan penetapan lokasi.

4. Jumlah Permasalahan Terkait Dengan Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan.

Terkait dengan pelaporan atas permasalahan status atas hak tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan, dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Samarinda, yang Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan:

“Dalam hal pelaporan atas permasalahan status hak atas tanah pada Kantor pertanahan Kota Samarinda tidak pernah melakukan pelaporan terkait dengan permasalahan tersebut, Kantor Kota Samarinda hanya turut

²¹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

tergugat dalam permasalahan yang berkaitan dengan status tanah yang bermasalah tersebut”.²²

5. Tindak Lanjut Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda Terhadap Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda Yang Dibatalkan Pengadilan

Terkait dengan status hak atas tanah pada Kantor pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan, dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda, yang Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan :

“Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda dalam hal menindaklanjuti permasalahan atas pembatalan status hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan dengan melaksanakan sesuai amar atau putusan pengadilan”.²³

6. Kendala Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan.

Terkait dengan kendala yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada Bidang Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan Kantor Badan

²² Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

²³ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

Pertanahan Kota Samarinda, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan :

“Bahwa Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda dalam melaksanakan tugas terkendala dalam isi amar atau putusan pengadilan tidak menerangkan terkait dengan penerbitan kembali sertifikat atas hak tanah sehingga pelaksanaan untuk penerbitan kembali tidak dapat dilakukan, namun dalam administrasi sertifikat atas tanah yang digugat oleh tergugat itu tidak sah secara hukum”.²⁴

7. Upaya Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Dalam Optimalisasi

Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah

Terkait dengan upaya Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda, dari hasil wawancara penulis dengan Koordinator Substansi. Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, yang bernama Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, mengatakan :

“Bahwa Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda dalam optimalisasi pelaksanaan proses pendaftaran tanah telah melakukan upaya dalam memberikan fasilitas pelayanan berupa sosialisasi terkait dengan bagaimana alur-alur dalam proses pendaftaran tanah maka dengan adanya sosialisasi tersebut guna untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, dan pemasangan banner terkait persyaratan dalam proses pendaftaran tanah yang harus dilengkapi.”²⁵

²⁴ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

²⁵ Hasil Wawancara Penulis Dengan Narasumber Koor Sub Penanganan Sengketa, Konflik, Dan Perkara Pertanahan, Bapak Dwi Sandi Cahyono, S.H, Pada Tanggal 27 Agustus 2024, Pukul 10.00 Wita.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG STATUS HAK ATAS TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA YANG DIBATALKAN PENGADILAN (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021)

A. Status Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Yang Dibatalkan Pengadilan (STUDI KASUS PERKARA NOMOR 3178 K/pdt/2021).

Tanah merupakan hal yang tak ternilai harganya, dan sifatnya sangat kompleks bagi kehidupan umat manusia. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal dan usaha atau berdagang. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah.

Dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Menjelaskan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Salah satu tugas utama Kantor Pertanahan adalah melaksanakan kajian serta penanganan berbagai masalah, sengketa, proses hukum, dan konflik yang berkaitan dengan bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bidang penanganan masalah dan

pengendalian pertanahan terdiri atas :

- a. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- b. Seksi Penanganan dan Perkara Pertanahan;
- c. Seksi Pengendalian Pertanahan; dan
- d. Kelompok Jabatan Fungsional.

Dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa :

- a. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan pencegahan, penanganan, dan penyelesaian sengketa/konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah, serta evaluasi dan pelaporan.
- b. Seksi Penanganan Perkara Pertanahan Mempunyai Tugas melakukan penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian, serta evaluasi dan pelaporan.

Kantor pertanahan secara prosedural di bidang pengelolaan dan pengendalian pertanahan bertanggung jawab dalam pengkajian dan penanganan sengketa. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan dengan menerbitkan :

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah,
2. Keputusan Pembatalan sertifikat tanah,
3. Keputusan perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah, dan/atau data umum lainnya,
4. Surat pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Pembatalan sertifikat tanah merupakan masalah yang dihadapkan pada berbagai kendala atau hambatan yang muncul baik dari aspek administrasi maupun aspek hukum. Dalam prosesnya tidak jarang melibatkan prosedur birokrasi yang panjang dan berbelit, dimana setiap tahapannya memerlukan kepatuhan terhadap regulasi yang ketat mulai dari sisi hukum, pembatalan sertifikat menghadirkan kendala dalam pembuktian kesalahan atau pelanggaran yang kerap kali membutuhkan bukti yang kuat dan sulit untuk diperoleh. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat semakin memperumit upaya pembatalan karena sertifikat dianggap sah hingga ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dimana keadaan seperti ini diperburuk oleh potensi keterlibatan berbagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah yang disengketakan.

Dalam proses pembatalan sertifikat tanah terdapat berbagai hambatan seperti :

1) Hambatan dalam pembatalan sertifikat tanah

- 1) Kesalahan administrasi merupakan hambatan dalam proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diakibatkan oleh komplikasi yang dipengaruhi oleh kesalahan administrasi dalam proses pembatalan, ada beberapa hal sebagai berikut :

- a. Penerbitan sertifikat yang tidak berdasarkan verifikasi yang akurat dimana sertifikat tanah kerap diterbitkan tanpa verifikasi yang cukup memadai mengenai status kepemilikan, batas-batas lahan, atau pemanfaatan tanah. Hal ini bisa terjadi karena kelalaian petugas atau kurangnya pemeriksaan atas dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan.
- b. Data yang tidak sinkron dalam sistem administrasi pertanahan dimana kesalahan dalam pencatatan data atau kurangnya integrasi sistem administrasi pertanahan dapat menyebabkan tidak kesesuaian antara informasi pada dokumen fisik dan data digital. Situasi ini sering kali menghambat proses pembatalan sertifikat.
- c. Kurang transparansi dan tata kelola lemah di kantor pertanahan mengakibatkan penerbitan sertifikat tanah tanpa proses yang sesuai, yang pada akhirnya dapat menyebabkan sengketa.
- d. Dokumen tanah tidak lengkap atau salah dimana kesalahan administrasi sering terjadi akibat dokumen yang tidak lengkap atau data yang salah, seperti identitas pemilik atau batas tanah yang tidak jelas. Hal ini menyulitkan proses pembatalan sertifikat tanah karena dokumen-dokumen tersebut sering menjadi dasar dalam proses hukum.

2. Ketidakpastian hukum

- 1) Ketidadaan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa dimana pembatalan sertifikat tanah sering kali harus diselesaikan melalui pengadilan karena tidak tersedia mekanisme alternatif yang efektif, seperti

mediasi atau arbitrase yang terstruktur dengan baik. Akibatnya, sengketa tanah yang seharusnya bisa diselesaikan secara damai justru berakhir dengan proses litigasi yang panjang.

- 2) Penegakan hukum yang tidak konsisten merupakan salah satu kelemahan utama dalam hukum pertanahan adalah kurang konsistennya penegakan hukum oleh lembaga berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pengadilan. Putusan pengadilan terkait dengan pembatalan sertifikat sering tidak dijalankan dengan cepat atau efektif, terutama jika ada pengaruh kepentingan politik atau ekonomi yang besar.
 - 3) Kurang koordinasi antar lembaga dalam proses pembatalan sertifikat tanah terhambat kurangnya koordinasi antara instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadilan, dan pihak pemerintah daerah. Kurangnya komunikasi dan keterpaduan dalam prosedur sering kali memperpanjang waktu dan menambah biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang mengajukan pembatalan.
 - 4) Keterbatasan perlindungan bagi pemilik hak dimana sertifikat tanah dapat dibatalkan kapan saja hal ini yang menyebabkan adanya ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikatnya. Pemegang sertifikat sering kali tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai, terutama jika sertifikat tersebut diblokir atau dibatalakan tanpa kompensasi.
3. Kurangnya pemahaman prinsip hukum oleh pejabat
- 1) Dalam Asas *Contrarius Actus* memiliki relevansi penting dalam pelaksanaan hukum administrasi negara, karena melekat pada

kewenangan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN). Asas *Contrarius Actus* diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dimana Asas *Contrarius Actus* yang melekat pada Pejabat Tata Usaha Negara memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan (selaku Pejabat TUN) untuk membatalkan sertifikat tanah atau dokumen pendaftaran tanah tanpa menunggu putusan pengadilan, sesuai dengan wewenang yang dimilikinya. Dalam praktiknya sering kali terjadi bahwa para pejabat tidak sepenuhnya memahami atau menerapkan prinsip Asas *Contrarius Actus* secara tepat akibat dari kurangnya pemahaman ini, mereka cenderung ragu atau enggan mengambil tindakan pembatalan sertifikat tanah tanpa putusan pengadilan.

Terkait dengan status hak tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/Pdt/2021), Badan Pertanahan Kota Samarinda Bahwa Kantor Pertanahan Kota Samarinda menjelaskan terkait dengan status hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan oleh pengadilan itu merupakan suatu keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap maka terjadinya pembatalan atas status tanah yang akta jual belinya dibatalkan sesuai dengan Pasal 29 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, bahwa :

- 1) Berdasarkan hasil pengelolaan dan analisis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Ayat (3), tim melakukan penulisan naskah DPPT yang

format sistematikanya sebagaimana tercantum dalam lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Serta dalam Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

- 2) DPPT yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan ditandatangani oleh penanggung jawab/ketua tim dan seluruh anggota tim”.

Serta dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 29 Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

- 1) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan :
 - a. Pengkajian Kasus;
 - b. Gelar awal;
 - c. Penelitian;
 - d. Ekspos hasil penelitian;
 - e. Rapat koordinasi;;
 - f. Gelar akhir; dan
 - g. Penyelesaian kasus.
- 2) Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan dengan tahapan penanganan secara berurutan.
- 3) Dalam hal Sengketa dan Konflik klasifikasi kasus sedang atau kasus ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1).
- 4) Dokumen hasil penanganan Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) yang masih dalam proses bersifat rahasia.

Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda sebagai turut terdugat selalu mengacu sesuai dengan amar atau putusan pengadilan dalam membatalkan atas sertifikat hak atas tanah sehingga kembali ke pemilik semula, bukan berarti kembali kepada pemenang tapi kembali kepada pemilik semula”.

Serta Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada Bidang Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan telah melaksanakan terkait dengan prosedur atau mekanisme mengenai tentang pembatalan produk hukum berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pasal 29 Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa :

- 1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena :
 - a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
 - b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

- 1) Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa peberbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :
 - a. Penetapan hak atas tanah;
 - b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
 - c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - d. Sertifikat pengganti hak atas tanah;
 - e. Sertifikat hak tanggungan;
 - f. Keputusan pembatalan;
 - g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
 - h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - i. Penetapan konsolidasi tanah;
 - j. Penegasan tanah objek landreform;
 - k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
 - l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;

m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual, dan final.

Berdasarkan hasil yang didapatkan oleh Peneliti mengenai status hak atas tanah yang dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Kasus Perkara Nomor 3178 K/Pdt/2021) di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada bidang Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, menjelaskan terkait pembatalan disebabkan karena suatu suatu perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) terkait dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh H. Durahman selaku pemilik tanah dengan Mulyawan selaku pembeli tanah. Tanah yang seluas 9.868 m² ini dijual dengan harga Rp. 300,000,00,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan 2 (Dua) kali tahap pembayaran pertama senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) serta untuk tahap kedua senilai Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun dalam proses penjualan tanah ini pihak pembeli melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) dengan tidak melakukan pelunasan. Dimana H. Durahman selaku pemilik tanah yang memberikan kuasanya terhadap pengacara untuk melakukan gugatan di Pengadilan Negeri kepada :

1. Mulyawan selaku Tergugat,
2. Aini selaku Turut Tergugat I,
3. Pemerintah RI c/q Kementerian Dalam Negeri RI di Jakarta c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa, Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Lurah Simpang Tiga c/q Ketua RT 35 Kelurahan Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Ketua RT 24 Kelurahan Simpang Tiga, Kec. Loa Janan Ilir,

Kota Samarinda selaku Turut Tergugat II,

Pemerintah RI c/q Kementerian Dalam Negeri RI di Jakarta c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa, Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir c/q Lurah loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Lurah Simpang Tiga, di Jalan Cipto Mangunkusumo, Kota Samarinda selaku Turut Tergugat III,

4. Pemerintah RI c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir di Jalan Rifadin, Kel. Simpang Tiga, Kota Samarinda selaku Turut Tergugat IV,
5. Pemerintah RI c/q Kementerian Agraria Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta c/q Kepala Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur di Jalan M. Yamin, Samarinda c/q Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Kota Samarinda di Jalan Dahlia, Kota Samarinda selaku Turut Tergugat V.

Dalam putusan Perkara Nomor 74/Pdt.G/2018/ PN Smr mengadili pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2019 dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk sebagian,
2. Menyatakan bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi,
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan dengan iktikad tidak baik,

4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik No. 786 atas nama pemegang hak Mulyawan (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi),
5. Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.372.000,- (Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Rupiah).

Dari hasil putusan Pengadilan Negeri Samarinda Pihak Penggugat H. Durahman melalui kuasa hukumnya melakukan Banding pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur kepada :

1. Pihak tergugat Mulyawan selaku Tergugat,
2. Aini selaku Turut Tergugat II,
3. Pemerintah RI c/q Kementerian Dalam Negeri RI di Jakarta c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda di Jalan Kusuma Bangsa, Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir c/q Lurah Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Lurah Simpang Tiga c/q Ketua RT 35 Kelurahan Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Ketua RT 24 Kelurahan Simpang Tiga, Kec. Loa Janan Ilir, Kota Samarinda selaku Turut Tergugat II,
4. Pemerintah RI c/q Kementerian Dalam Negeri RI di Jakarta c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa, Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan ilir c/q Lurah Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Lurah Simpang Tiga di jalan Cipto mangunkusumo, Samarinda selaku Turut Tergugat III,

5. Pemerintah RI c/q Kementerian Dalam Negeri RI di Jakarta c/q Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur di Jalan Gajah Mada, Samarinda c/q Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa, Samarinda c/q Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir di Jalan Rifadin, Kel. Simpang Tiga, Samarinda selaku Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV,
6. Pemerintah RI c/q Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI di Jakarta c/q Kepala Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur di Jalan M. Yamin, Samarinda c/q Kantor Agraria Tata Ruang/Kantor Pertanahan Kota Samarinda di Jalan Dahlia, Samarinda selaku Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V.

Dalam putusan Perkara Nomor 139/PDT/PT. SMR pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2020 dalam pokok perkara mengadili :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat selaku Ahli Waris Alm. Busri sebagai yang berhak atas tanah 9.868 M² , Panjang : 115 M/ 107 M dan Lebar : 91 M/ 80 M yang terletak di Jln. Ring Road (Jln. Rifadin) RT. 35, Kel. Loa Janan Ilir, Kec. Samarinda Seberang (dahulu) sekarang RT 24 Kel. Simpang Tiga, Kec. Loa Janan Ilir, Samarinda yang batas-batasnya, Sebelah Utara : Raudah/ Wahab, Sebelah Utara : Imis bin Adan (dahulu) sekarang Jln. Ring Road (Jln. Rifadin), Sebelah Selatan : Omar/Masni anak Omar (Istri H. Gapri), dan Sebelah Barat : Amat Tulamak (dahulu) sekarang Abun.

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar sisa harga tanah Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) lagi kepada Penggugat dari harga tanah Penggugat seluas 9.868m² sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) tersebut adalah perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan segala bentuk akibat hukum dari padanya,
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa kedudukan Penggugat selaku pembeli tanah dikembalikan kepada kedudukan semula (*Ex-Tunc*) yaitu memerintahkan kepada Penggugat untuk mengembalikan uang Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta), dan sebaliknya dibelinya dari Tergugat untuk mengembalikan tanah Penggugat yang dibelinya dari Tergugat seluas 9.868M², Panjang : 115 M/ 107 m dan Lebar : 91 M/ 80 M yang terletak di Jln. Ring Road (Jln. Rifadin) RT. 35, Kel. Loa Janan Ilir, Kec. Samarinda Seberang (dahulu) sekarang RT. 24 Kel. Simpang Tiga, Kec. Loa Janan Ilir, Samarinda yang batas-batasnya, Sebelah Utara : Raudah/ Wahab, Sebelah Utara : Imis bin Adan (dahulu) sekarang Jln. Ring Road (Jln. Rifadin), Sebelah Selatan : Omar/Masni anak Omar (Istri H. Gapri), dan Sebelah Barat : Amat Tulamak (dahulu) sekarang Abun.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Keterangan Pelepasan Hak Atas Tanah Penggugat kepada Tergugat tanggal 03 September 200 (tidak jelas tahunnya) yang diregister Turut Tergugat IV No. 590/ 945/ KSS/ IX/ 2003 tanggal 11 September 2003 dan kwitansi tanggal 26 September 2003 yang harga tanah Penggugat ditulis sebesar Rp. 151.000.000,- (Seratus Lima Puluh Satu Juta Rupiah) adalah tidak sah atau batal demi hukum,

6. Memerintahkan Tururt Tergugat V untuk mengeluarkan tanah Penggugat seluas 9.868M² dari Sertifikat Hak Milik No. 786 a.n Tergugat dari seluas 13..238 M² tanggal 24 April 2004 tersebut,
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 786 a.n Tergugat seluas 13.238 M² tanggal 20 April 2004 adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah Penggugat seluas 9.868M² itu,
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak maupun kuasa dari padanya untuk menyerahkan tanah hak Penggugat tersebut kembali diatasnya, bila perlu atas penyerahan/ pengosonganmya dibantu oleh alat Negera/ Polisi,
9. Memerintahkan Turut Tergugat I,II,III, IV, dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat terhadap Putusan perkara ini.

Dari hasil Putusan Pengadilan Tinggi pihak penggugat mulyawati melalui kuasa hukumnya melakukan Kasasi pada Mahkamah Agung kepada :

1. Pemerintah RI Jakarta cq Pemerintahan Provinsi Kalimantan Timur di jalan Gajah Mada Samarinda cq Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa Samarinda cq Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir cq Lurah Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Ketua RT 24 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Loa Janan Ilir, Kota Samarinda, Pemerintah RI Jakarta cq Pemerintahan Provinsi Kalimantan Timur di jalan Gajah Mada Samarinda cq Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa Samarinda cq Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir cq Lurah Loa Janan Ilir (dahulu)

sekarang Lurah Simpang Tiga, berkedudukan di Jalan Cipto Mangunkusumo Kota Samarinda,

2. Pemerintah RI Jakarta cq Pemerintahan Provinsi Kalimantan Timur di jalan Gajah Mada Samarinda cq Pemerintah Kota Samarinda Jalan Kusuma Bangsa Samarinda cq Camat Samarinda Seberang (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir cq Lurah Loa Janan Ilir (dahulu) sekarang Camat Loa Janan Ilir, berkedudukan di Jalan Rifadin, Kelurahan Simpang Tiga Kota Samarinda,
3. Pemerintah RI cq Kementerian Agraria, Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta cq Kepala Kantor Wilayah Agraria, Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur di Jalan M. Yamin, Samarinda cq Kantor Pertanahan Kota Samarinda di Jalan Dahlia Samarinda

Dalam putusan Mahkamah Agung Perkara Nomor 3178 K/Pdt/ 2021 pada hari Senin, tanggal 29 November 2021 dalam pokok perkara mengadili :

1. menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I Mulyawan dan Pemohon Kasasi II Aini tersebut,
2. menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000.00,- (Lima Ratus Ribu Rupiah).

B. Mekanisme Batalnya Status Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Pengadilan Sebagaimana Putusan Nomor 3178 K/Pdt/2021

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu yang membebaninya. Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan suatu jaminan peraturan di bidang pertanahan guna memudahkan kepemilikan dan pembuktian terhadap hak-hak atas tanah seseorang.

penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang selengkapnya berbunyi:

Merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata ada empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Suatu akta dapat dibatalkan apabila syarat subyektif sudah tidak terpenuhi, sedangkan apabila syarat obyektif sudah tidak terpenuhi maka akta itu batal demi hukum.

Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

- 1) Pembatalan produk hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena :
 - a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
 - b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) Sebelum dilakukan pembatalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Ayat (1) Huruf a disebabkan :

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat hak tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subyek hak;
- g. Kesalahan obyek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah obyek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan, dan/atau perbuatan pidana lainnya;

- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Dalam Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menjelaskan bahwa :

- 1) Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa peberbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :
 - a. Penetapan hak atas tanah;
 - b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
 - c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - d. Sertifikat pengganti hak atas tanah;

- e. Sertifikat hak tanggungan;
- f. Keputusan pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;
- j. Penegasan tanah objek landreform;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;

Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual, dan final.

Badan Pertanahan Kota Samarinda dalam melaksanakan tugas terkendala dalam isi amar atau putusan pengadilan tidak menerangkan terkait dengan penerbitan kembali sertifikat atas hak tanah sehingga pelaksanaan untuk penerbitan kembali tidak dapat dilakukan, namun dalam administrasi sertifikat atas tanah yang digugat oleh tergugat itu tidak sah secara hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Status sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang dibatalkan Pengadilan di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda pada bidang Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, menjelaskan terkait status hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian.
2. Mekanisme batalnya status sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan sebagaimana putusan Nomor 3178 K/pdt/2021 ada dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Suatu Status hak atas tanah dapat dibatalkan apabila syarat subyektif sudah tidak terpenuhi.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan suatu masukan atau saran, sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda terkait dengan status tanah yang akta jual belinya yang dibatalkan oleh pengadilan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah agar menjelaskan terkait rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah serta hak tertentu.
2. Diharapkan kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda terkait dengan mekanisme batalnya status sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan pengadilan sebagaimana putusan Nomor 3178 K/pdt/2021 agar dapat memberikan solusi berupa sosialisasi tentang persyaratan subyektif dan persyaratan obyektif agar dalam suatu pengikatan pendaftaran akta jual beli tidak terjadi kekeliruan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Aminuddin Salle dkk, 2010, *Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar.
- Bambang Sunggono, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia; Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nurhayati, 2019, *“Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Jakarta.
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 1986, *Kamus Hukum*, PT. Pradya Paramita, Jakarta.
- Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta :Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Sayekti, 2000, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.
- Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wirahadi.Prasetyono, 2013, *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah Dan Rumah*, Flash Book, Jogjakarta.

Yesmil Anwar dan Adang, 2008, *Pengantar Sosiologi Hukum*, Grasindo, Jakarta.

B. PERATURAN UNDANG UNDANG

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

C. JURNAL

Nurhayati, “Fungsi Pendaftaran Tanah Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPATahun 1960”, *Jurnal Warta*, Edisi: 60, 2019.

D. INTERNET

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,
<http://erzaputri.blogspot.com>

<http://de-notaris.blogspot.com>

<http://woronotariatuns2012.blogspot.com>

Nama : Bayu Setyo Nugroho

NPM : 1874201078

No.HP/wa : 085246888863

Email : -

PEDOMAN WAWANCARA

RESPONDEN/NARASUMBER : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

N A M A : Dwi Sandi Cahyono, S.H

JABATAN : Koor Sub. Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan

ALAMAT : Jl. H. Ardans No.2, Sempaja Sel., Kec. Samarinda Utara, Kalimantan Timur, 75131

HARI/WAKTU WAWANCARA : Selasa, 27 Agustus 2024 Pukul 10.00 Wita

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul :

“Status Hak Atas Tanah Yang Bersumber Dari Jual Beli Dibatalkan Pengadilan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah”

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:

1. Bagaimana status tanah yang akta jual belinya yang dibatalkan oleh pengadilan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana mekanisme penentuan status tanah yang akta jual belinya yang dibatalkan oleh pengadilan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda ?
3. Apakah pelaksanaan Pasal 90 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah terlaksana dengan baik ?
4. Berapa jumlah permasalahan terkait dengan status tanah yang akta jual belinya yang dilaporkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda di Pengadilan ?

5. Bagaimana tindak lanjut oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda terhadap status tanah yang akta jual belinya yang dibatalkan oleh pengadilan?
6. Apa yang menjadi kendala oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dalam proses pendaftaran tanah yang jual belinya dibatalkan ?
7. Bagaimana upaya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda dalam optimalisasi pelaksanaan proses pendaftaran tanah ?

Berikut daftar data penunjang yang diperlukan:

1. Struktur Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda
2. Struktur Bidang Penetapan Hak Dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda
3. Profil Narasumber Bidang Penetapan Hak Dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Saya,

Bayu Setyo Nugroho

Mengetahui:

No	Dosen	Nama Dosen	Tanda Tangan
1.	Pembimbing I	Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H	
2.	Pembimbing II	Hj. Rustiana, S.H.,M.H	



Dokumentasi 1



Dokumentasi 2

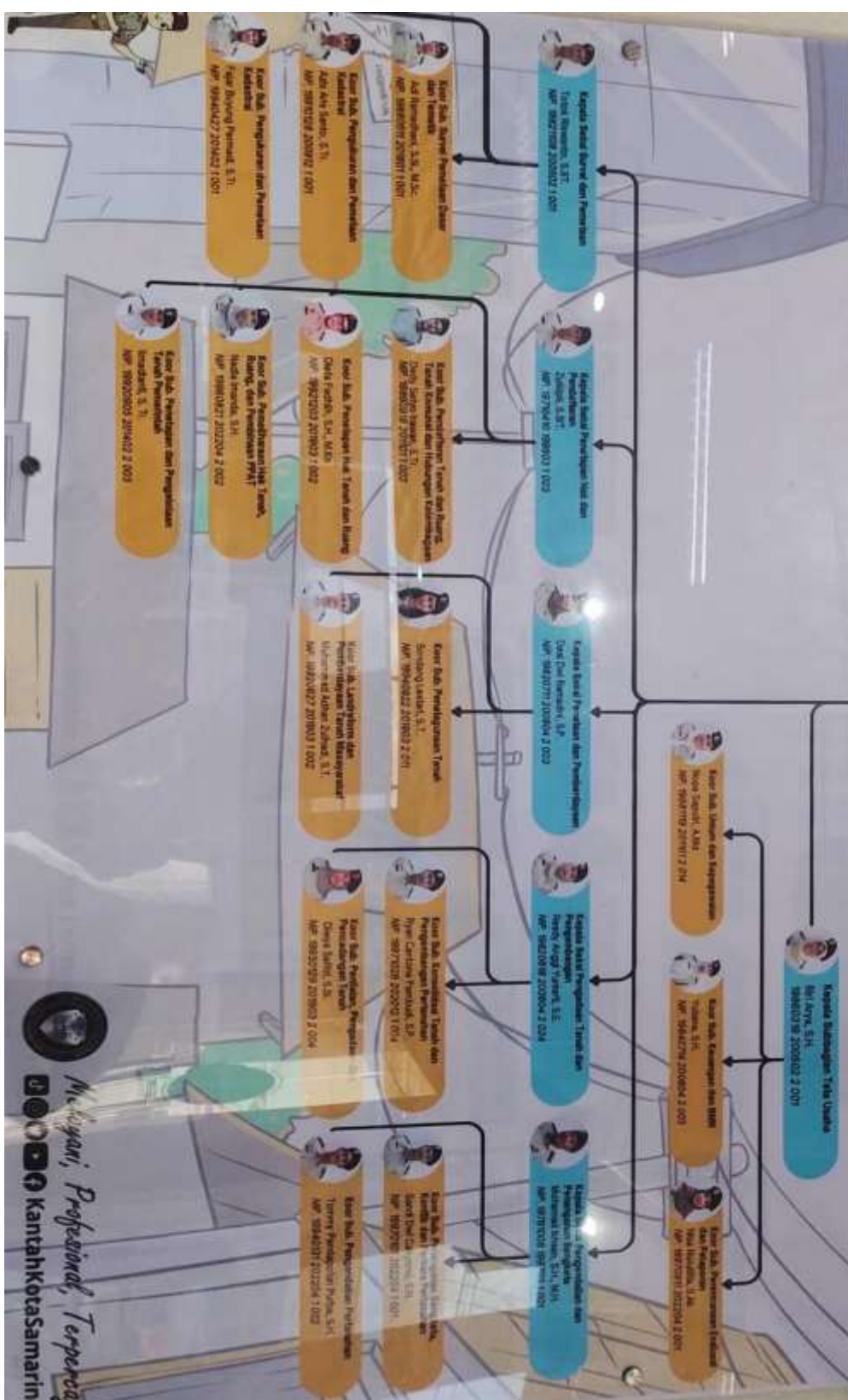


Dokumentasi 3



STRUKTUR ORGANISASI KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA

Kepala Kantor Pertanahan
Firman Anggaryan Singaperbangsa, S.T., M.Sc.
ID 780630 200272 1 004



Melayani, Profesional, Terpercaya
KantahKotaSamarinda