

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS TANAH
YANG OBJEK TANAHNYA TELAH BERALIH SECARA HUKUM
KEPADA PIHAK LAIN MELALUI PUTUSAN PENGADILAN**

***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS OF LAND RIGHTS WHOSE LAND
OBJECTS HAVE BEEN LEGALLY TRANSFERRED TO OTHER PARTIES
THROUGH A DECISION PENGADILAN***

Rr. Fransisca Yunita¹, Tri Wiryasandika², Ratu Halimah Sadiah³

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: fransiscay7070@gmail.com, trisandika@gmail.com, ratuhalimah02@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi terkait perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain, yang ditemukan pada salah satu kasus jual beli hak atas tanah antara CV. Ridho Kamanunggal dengan warga yang melalui surat perikatan jual beli di Kota Balikpapan yang letak tanahnya terletak di KM 2.5, RT. 26, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara yang kemudian obyek tanahnya yang diperjual belikan dan di gugat oleh pihak PT.I-IDM Kooperatif yang merugikan pembeli hak atas tanah. Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, perlindungan hukum preventif belum berjalan maksimal dikarenakan belum ada peraturan secara khusus yang mengatur terkait perlindungan hukum preventif di Kota Balikpapan. dikaitkan dengan fungsi perlindungan hukum represif yaitu sebagai penanggulangan dan fungsi ini dituangkan dalam bentuk penyelesaian yang diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertahanan dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase dan Alternatif, merujuk pada ketentuan dan peraturan yang berlaku tersebut.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Jual Beli; Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This research is motivated by the legal protection of land buyers whose land objects have been legally transferred to other parties, which was found in one of the cases of buying and selling land rights between CVs. Ridho Kamanunggal with residents who went through a sale and purchase agreement in Balikpapan City whose land is located at KM 2.5, RT. 26, Batu Ampar Village, North Balikpapan District which then the object of the land was sold and sued by PT. I-IDM Cooperative which harms buyers of land rights. This research method uses an empirical juridical approach, preventive legal protection has not been maximized because there are no specific regulations that regulate preventive legal protection in Balikpapan City. is associated with the function of repressive legal protection, namely as a countermeasure and this function is outlined in the form of settlement regulated in the provisions of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Dispute Cases and Law Number 30 of 1999 concerning Dispute Resolution by Arbitrage and Alternative, referring to the applicable provisions and regulations.

Keywords: Legal Protection; Buying and Selling; Land Rights

Artikel

I. PENDAHULUAN**A. Latar Belakang**

Setiap aktivitas manusia selalu membutuhkan tanah. Tanah merupakan unsur yang penting bagi masyarakat Indonesia karena negara Indonesia merupakan negara agraris. Tanah dianggap suci dan melambangkan status sosial. Masyarakat membutuhkan tanah, namun jumlahnya terbatas. Dana tanah tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat. tempat tinggal, bercocok tanam, beternak, dan memenuhi kebutuhan kemajuan dalam berbagai bidang kehidupan.

Demi mencapai cita-cita negara tersebut diatas, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dalam menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pentingnya tanah bagi kesejahteraan masyarakat berarti bahwa segala pengaturan dilakukan terhadap penggunaan, kepemilikan dan prosedur hukum yang terkait dengannya. Semua ini menghindari terjadinya sengketa pertanahan terkait kepemilikan tanah dan tindakan hukum pemilik tanah. Oleh karena itu, lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Agraria yang menyatakan bahwa tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh pemerintah. setiap orang Untuk menjamin keamanan hukum dan legalitas hak atas tanah, Undang-Undang Kerangka Hukum Pertanahan mewajibkan pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Indonesia.¹

Dasar hukum mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan standar dasar penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara.² Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian akan Hak Milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang disebutkan dalam ayat (1), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2), hak milik dapat dialihkan atau dialihkan kepada pihak lain. Hak milik adalah kekuasaan yang paling kuat dan terkenal. Dalam definisi masing-masing klausul, Pasal 20 UU Kerangka Pertanian menguraikan ciri-ciri yang membedakan hak milik dengan hak lainnya. Hak milik memberikan hak kepada pemiliknya dan jauh lebih luas dibandingkan hak lainnya.

¹ Budi Harsono, “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya,” *Djambatan*, 2005, hlm 72.

² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=QIH5DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Adrian+Sutedi,+Implementasi+Prinsip+Kepentingan+Umum+Dalam+Pengadaan+Tanah+Untuk+Pembangunan,+Sinar+Grafika.+Jakarta,+2007,+hlm+229&ots=b26kc_qu5j&sig=_HyQ3TB2j6wO9goFQjZ9t8J87_U.

Artikel

Surat kuasa dapat dialihkan kepada orang lain dengan cara penjualan, pembelian, pemberian, wasiat atau pemindahtanganan.³

Dalam rangka untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur maka negara (Pemerintah) membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukkan dan penggunaan sumber daya agraria untuk keperluan pembangunan agar tercapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan adanya rencana umum tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat. Untuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia maka pemerintah akan melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah, yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴

Tanah menjadi sumber segala kebutuhan hidup manusia dan menjadi komoditas yang dimiliki, dikuasai dan dimiliki secara kolektif oleh individu. Permasalahan pertanahan ini terkadang juga menimbulkan kejahatan terhadap pertanahan dan sering kali menimbulkan konflik antarpribadi. Hal ini sebagian besar disebabkan oleh terbatasnya dana tanah yang tersedia tidak sebanding dengan kebutuhan manusia sehingga menyebabkan nilai guna tanah tersebut semakin meningkat. Hal ini menimbulkan kesenjangan sosial dan ketimpangan kesejahteraan, sehingga kejahatan terhadap bumi seringkali terjadi di tengah kehidupan manusia.

Terkait dengan adanya permasalahan-permasalahan ini juga muncul dikarenakan banyak transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi unsur-unsurnya padahal unsur-unsur transaksi jual beli tanah ini sudah jelas di tuangkan dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lebih menyoroti tentang hak kepemilikan atas tanah. Permasalahan tanah di Kota Balikpapan sekarang bukan lagi menjadi rahasia umum di kalangan masyarakat, banyaknya tumpang tindih bukti kepemilikan tanah di kota Balikpapan menjadi bukti nyata banyaknya kasus pertanahan di Kota Balikpapan, kemudian di Kota Balikpapan itu sendiri banyak penjual tanah hanya melakukan transaksi jual beli tanah tanpa didasari dengan Hak Milik.

Salah satu kasus jual beli hak atas tanah antara CV Ridho Kamanunggal dengan Warga yang melalui Surat Perikatan Jual Beli di kota Balikpapan yang letak tanahnya terletak di KM 2.5, RT 26 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara yang kemudian tanah yang diperjualbelikan di gugat oleh pihak PT.I-IDM Cooperatif dengan dasar kepemilikannya yang berbentuk segel, maka CV. Ridho Kamanunggal dan PT. I-IDM Cooperatif menguji dasar kepemilikannya yang masih berbentuk segel tersebut di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Putusan Perdata Nomor 74/P.dt.G/2016/PN.Bpp

³ Dudung Mulyadi, "Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah," *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 5, no. 2 (2017): 206–23.

⁴ Seto Cahyono, "Pembaruan Hukum Di Bidang Pertanahan Dan Implementasinya Terhadap Otonomi Daerah," *Perspektif* Vol.8, No. 4/30/2003), Hlm. 303-320.

Artikel

dan gugatan yang dilayangkan oleh PT.I-IDM Cooperatif dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dan kemudian dibanding kembali ke tingkat Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur oleh pihak CV. Ridho Kamanunggal dan hasilnya Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam amar putusannya Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp yang di mintakan banding tersebut.

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis menulis artikel ini tentang bagaimana perlindungan hukum jual beli hak atas tanah yang kemudian obyeknya beralih kepada pihak lain secara hukum pasca adanya Putusan Pengadilan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp *Juncto* Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR, melalui judul penelitian “perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain melalui putusan pengadilan”.

State of art dari penulisan ini mengambil contoh dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum dalam perolehan hak atas tanah, berikut penelitian yang dijadikan dasar dalam penulisan ini antara lain oleh Yulianingrum pada tahun 2021 menganalisis kasus tanah dari suatu putusan pengadilan, menjelaskan bahwa implikasi yuridis dari perbuatan melawan hukum dalam kasus kepemilikan hak atas tanah yaitu tergugat kehilangan hak atas kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa. Adapun bentuk pertanggungjawaban hukum dari tergugat atas dari perbuatan melawan hukum dalam kasus kepemilikan hak atas ialah memberikan ganti kerugian yang bersifat material dan non-material kepada pihak penggugat berdasarkan putusan pengadilan.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini ialah pada artikel berikut membahas secara khusus terkait prosedur perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain melalui putusan pengadilan. Tujuan dari tulisan ini untuk mengetahui dan menganalisis perolehan hak atas tanah di Indonesia serta implikasinya perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain melalui putusan pengadilan?

C. Metode

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini untuk menyelesaikan permasalahan tersebut adalah dengan menggunakan pendekatan hukum empiris. Pendekatan hukum empiris yang diajukan dalam penelitian ini dilakukan dengan memadukan data hukum primer, sekunder, dan tersier (data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di

lapangan, yaitu data tentang perlindungan pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya beralih secara hukum kepada pihak lain.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Sebagaimana termaksud dalam bunyi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”, maka berdasarkan bunyi pasal tersebut, dimaksudkan bahwasannya setiap penyelenggaraan negara dalam segala bidang tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku di negara ini. Hal ini ditegaskan pula dengan ketentuan Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimuka hukum”. Berpijak dari itulah kemudian perlindungan hukum menjadi suatu yang esensial dalam kehidupan bernegara.

b. Bentuk Perlindungan Hukum

Bentuk perlindungan hukum merujuk pada Philipus M. Hadjon dengan minterikan beratkan pada “tindakan pemerintah” (*bestuurshandeling atau administrative action*) membedakan bentuk perlindungan hukum bagi rakyat dalam dua macam, yaitu :

a) Perlindungan hukum preventif

Tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk mencegah perbedaan pendapat, memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan protes atau menyampaikan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah diselesaikan, karena ini adalah pemerintahan yang berdasarkan pada kebebasan bertindak. Dampak dari tindakan tersebut sangat besar. Lebih baik berhati-hati saat mengambil keputusan.

b) Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia.⁵

2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.⁶ Hak atas tanah merupakan hak yang memberi

⁵ *Ibid.*Hlm. 2-3

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2012).

wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.⁷

Dalam hukum tanah sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, berbunyi: "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 orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

b. Macam-Macam Hak Atas Tanah

a) Hak Milik

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang dimaksud hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Turuntemurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjut oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Lain halnya, terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁸

b) Hak Guna Usaha

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk menggarap tanah yang dikelola langsung oleh pemerintah untuk jangka waktu yang sama dengan Pasal 29, yaitu sampai dengan 20 tahun, 5 tahun atau 35 tahun. Bagi perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dapat diperpanjang hingga 25 tahun jika diperlukan. Selain itu, pembagian hak perkebunan kepada perusahaan perkebunan diatur dalam Undang-Undang Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1966 (selanjutnya disingkat PP Nomor 40 Tahun 1966) untuk hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. bumi. Luas lahan untuk pengelolaan perkebunan swasta luas minimal 5 hektar, luas

⁷ S. H. Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019), <https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Urip+Santoso,+Pendaftaran+dan+Peralihan+Hak+Atas+Tanah,+Kencana+Prenamedia+Group,+Jakarta,+2010,+Hlm+49&ots=OJD eP4EKyz&sig=X8PJlaWxeNen8ZdcZJzRFS9WrXU>.

⁸ *Ibid.* Hlm. 92-93

maksimal ditetapkan oleh Direktur Kantor Pertanahan menurut Pasal 28 ayat (2) Undang-undang Kerangka Pertanian Nomor 5 Tahun 1960. Mengacu pada ke pasal 5 Undang-undang Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966.

c) Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi dua puluh tahun. Alas hak yang dapat digunakan menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1966 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

d) Hak Pakai

Menurut pasal 41 ayat 1 UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Hak Guna Usaha adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikelola langsung oleh pemerintah atau milik orang lain. Kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam keputusan hibah atau perjanjian pengelolaan tanah dari pejabat yang diberi wewenang untuk memberikan hibah, apabila bertentangan dengan semangat dan ketentuan Undang-undang Kerangka Pertanian Nomor 5 Tahun 1960.

e) Hak Sewa

Dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. "Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan obyek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan."⁹

f) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan Hak

Menurut Pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g) Hak-hak lain

Hak-hak yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditentukan oleh undang-undang serta hak-hak sementara yang tercantum dalam Pasal 53 Undang-Undang Pertanian Nomor 5 Tahun 1960. Yang mempunyai hak atas tanah adalah orang yang mempunyai hubungan menyeluruh dengan tanah, yaitu orang yang dapat mempunyai kewarganegaraan Laki-laki dan perempuan Indonesia mempunyai hak penuh dan luas atas tanah (semua jenis hak), yang berarti mereka mendapatkan manfaat dari tanah tersebut untuk diri mereka sendiri dan keluarga mereka. Bahwa Negara mempunyai hak atas tanah yang

⁹ *Ibid.* Hlm.132

dikenal dengan hak menguasai, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa Tanah, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara. dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran UUD 1945 itu dijelaskan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang didalamnya mengatur dan membenarkan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, yang dalam Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan, bahwa kewenangan Negara adalah :

1. Kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa.
3. Menentukan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi dan air dan ruang angkasa¹⁰.

c. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu akad yang salah satu pihak mempunyai hak untuk mengalihkan hak milik atas barang dan pihak yang lain berhak membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli yang dianut oleh KUH Perdata hanya bersifat mengikat. Dengan kata lain, akad jual beli yang baru mengalihkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Pembeli untuk mengalihkan kepemilikan atas barang yang dijualnya memberinya hak untuk menuntut pembayaran sesuai harga yang disepakati. Pembeli harus membayar sejumlah biaya sebagai imbalan atas hak untuk meminta pengalihan kepemilikan atas barang yang telah dibelinya.

Dalam Pasal 1458 KUH Perdata 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.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam jual beli tanah, acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia. Misalnya suatu tanah berstatus hak milik, subjek yang ingin membeli tanah merupakan Badan Hukum Indonesia. Maka Jual Beli tidak dapat dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum. Hal tersebut dikarenakan Badan

¹⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2019).

Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.¹¹

Jual beli hak atas tanah dalam hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹²

Menurut hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu peralihan hak guna tanah yang jelas dan bersifat moneter, yang artinya dengan jelas bahwa perbuatan peralihan hak guna tanah itu harus dilakukan dengan disaksikan oleh kepala adat, orang yang mempunyai hak guna tanah. perannya adalah “kepala” pejabat memastikan keteraturan. dan sah tidaknya perbuatan peralihan hak agar masyarakat mengetahui perbuatan tersebut. Tunai berarti peralihan hak dan pembayaran harga berlangsung secara bersamaan. Jadi, tunai bisa berupa harga yang dibayarkan secara tunai atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Apabila pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat melanjutkan atas dasar jual beli tanah melainkan harus bertumpu pada utang dan hak tagih utang yang sah.¹³

II. PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Yang Obyek Tanahnya Telah Beralih Secara Hukum Kepada Pihak Lain

Berdasarkan kronologi atau kasus di Kota Balikpapan terkait pembeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain juga banyak menimbulkan kerugian, merujuk pada kasus jual beli hak atas tanah yang dilakukan warga di Kota Balikpapan ini awalnya membeli hak atas tanah dengan alas hak kepemilikan berbentuk segel yang obyek tanahnya terletak di Jalan Soekarno Hatta Km 2.5 RT 26, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan. Pada tahun 2012 warga melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan CV. Ridho Kamanunggal dengan proses jual beli hak atas tanah dibawah tangan dengan CV. Ridho Kamanunggal menyertakan segel kepemilikan yang berbentuk foto kopi untuk diperjual belikan kepada warga tersebut dan warga telah melakukan pembayaran dengan lunas kepada CV. Ridho Kamanunggal.¹⁴

Pada tahun 2015 PT. I-IDM Cooperatif melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap CV. Ridho Kamanunggal, pada gugatan perbuatan melawan hukum tersebut dasar kepemilikan yang dimiliki PT. I-IDM-Cooperatif di kabulkan oleh majelis hakim pengadilan negeri Balikpapan dengan putusan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp dan

¹¹ Ari Fernando Rachmat, “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Di Indonesia Dan Belanda Menurut Asas Kebebasan Berkontrak Serta Perspektif Perlindungan Konsumen” (PhD Thesis, Universitas Internasional Batam, 2014), <https://repository.uib.ac.id/465/>.

¹² Adrian Sutedi, “Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,” 2007, <http://library.stik-ptik.ac.id/detail?id=9236&lokasi=lokal>.

¹³ *Ibid*, Hlm.72

¹⁴ Wawancara warga, Ibu Evi pada hari kamis, 21 April 2022, pukul 13.00 wita

kembali di upayakan banding oleh CV. Ridho Kamanunggal ke tingkat pengadilan tinggi dan hasilnya sesuai putusan Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR memperkuat hasil pengadilan tingkat pertama, maka berdasarkan hasil putusan tersebut dasar kepemilikan CV. Ridho Kamanunggal yang telah di perjualbelikan kepada warga obyek tanahnya tidak dapat dikuasai oleh warga yang telah membeli hak atas tanah tersebut.¹⁵

Pada peristiwa ini warga yang membeli hak atas tanah kepada CV. Ridho Kamanunggal merasa dirugikan karena hak atas tanah yang telah dibeli obyek tanahnya secara sah milik PT. I-IDM Cooperatif merujuk pada hasil putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp, dalam hal ini perlindungan hukum diperlukan oleh warga yang telah membeli hak atas tanahnya terhadap CV. Ridho Kamanunggal, hampir kurang lebih 10 (sepuluh) tahun warga yang telah membeli tanah tersebut tidak dapat mengusainya dikarenakan tidak ada itikad baik dari CV. Ridho Kamanunggal. Dalam hal ini warga atau pembeli yang telah membeli melakukan upaya keberatan dan memohon ganti rugi terhadap CV. Ridho Kamanunggal tersebut. Sebagaimana dimaksud dalam teori perlindungan hukum bahwa dijelaskan ada dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yang akan penulis jabarkan dalam pembahasan ini.

a. Perlindungan Hukum Preventif Pembeli Hak Atas Tanah Yang Obyek Tanahnya Beralih Secara Hukum Kepada Pihak Lain.

Melihat permasalahan tersebut, maka perlindungan hukum preventif sangat diperlukan bagi pembeli hak guna tanah yang saat ini dirugikan oleh CV. Ridho Kamanunggal yang menjual hak guna tanah berdasarkan tapak tanah, dalam teori perlindungan hukum preventif, pemerintah disini berperan sangat penting dalam hal ini karena tujuan hukum adalah menciptakan ketertiban, ketertiban dan hukum, perdamaian dan keadilan .

Hukum juga bertujuan untuk melindungi masyarakat, tidak hanya melindungi secara pasif yaitu hanya mencegah tindakan sewenang-wenang dan pelanggaran hak, namun juga mencakup rasa perlindungan aktif yaitu termasuk mencakup upaya menciptakan kondisi dan mendorong masyarakat untuk senantiasa memanusiaikan dirinya. Secara umum dapat dikatakan bahwa tugas dan fungsi hukum adalah mengatur hubungan sosial antar anggota masyarakat agar ketertiban dan keadilan tetap terjaga.

Sepanjang masa berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dalam sistem pendaftaran tanah di Kalimantan Timur khususnya Kota Balikpapan, segel tanah masih diakui sebagai alat pembuktian kepemilikan tanah. Segel tanah ini berupa surat atau akta kepemilikan lahan dan/atau pemindahan hak atas lahan yang dibuat di bawah tangan (di atas kertas segel atau kertas bermaterai) dibubuhi tanda tanda tangan/cap jari (jempol) pemilik lahan, para saksi, ketua RT (Rukun Tetangga) dan pejabat pemerintah (Lurah dan Camat) juga ditandatangani oleh pemilik lahan, saksi-saksi,

¹⁵ Wawancara Legal Staff PT.I-IDM Cooperatif pada hari rabu, 20 Januari 2022, Pukul.10.00 Wita

kemudian dilengkapi dengan tanda tangan Ketua RT, Lurah dan Camat, baik hanya sebatas mengetahui dan/atau mendaftarkan surat tersebut di buku register masing-masing.

Bukti segel tanah yang dapat dijadikan dasar kepemilikan adalah diketahui dan ditandatangani oleh kepala desa/RT dan pejabat pemerintah mengenai batas-batas, tanggal kepemilikan tanah dan/atau hal-hal lain. Oleh karena itu, bukti tersebut dinilai lemah karena belum dijelaskan secara resmi oleh badan pertanahan. Oleh karena itu, penguasaan atas tanah-tanah tersebut berpotensi menimbulkan sengketa karena tidak adanya pengukuhan dan pencatatan kepemilikan tanah, hal ini terjadi dalam kasus jual beli hak guna tanah antara warga Kota Balikpapan dan CV Rizky Kamanunggal.

Selama ini, mengacu pada teori perlindungan hukum preventif, belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai perlindungan hukum bagi pembeli hak guna tanah yang dirugikan oleh kontrak jual beli swasta di kota Balikpapan. memberikan perlindungan dan akses masyarakat terhadap pengaduan sehingga dapat dijadikan sebagai upaya preventif terhadap permasalahan terkait penjualan hak guna tanah yang ada ditangannya, selain itu juga dapat menjadi solusi hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pembelian hak guna tanah oleh pemerintah. dalam hal tanah itu sah dialihkan kepada orang lain. Kota Balikpapan sendiri telah mengatur untuk mengatasi permasalahan tumpang tindih hak guna lahan.

Pemerintah Kota Balikpapan menerbitkan Peraturan Daerah Balikpapan Nomor 8 Tahun 2006 yang kemudian diubah menjadi Peraturan Daerah Balikpapan Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Pembukaan Tanah Negara. Peraturan ini dimaksudkan untuk menata masyarakat dan menegaskan bahwa tanah bukanlah sumber konflik melainkan kepentingan pemilikinya, serta manfaat hukum yang diinginkan, yaitu keamanan hukum, keadilan, dan kewajaran yang dapat diambil manfaatnya oleh masyarakat. Tujuan dari izin pembukaan lahan umum adalah untuk meningkatkan perencanaan penggunaan lahan, kapasitas lingkungan, dan kapasitas fisik lahan berdasarkan kondisi yang ada. Namun aturan ini hanya berlaku bagi pembeli tanah yang memiliki dasar hukum berupa izin pembukaan lahan dari negara. Hingga saat ini, Pemerintah Kota Balikpapan belum mengambil tindakan tegas dan tegas terhadap para mafia tanah atau pengembang real estate yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dikuasainya. bergandengan tangan atas dasar kepentingan. Perjanjian dibawah tangan merupakan salah satu bentuk segel untuk membuka celah atau celah yang dapat merugikan pihak pembeli hak guna tanah.

Kemudian sangat diperlukan bentuk perlindungan hukum secara preventif yang harus dilakukan pemerintah Kota Balikpapan agar untuk meminimalisir terkait permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan jual beli dibawah tangan dengan dasar awal berbentuk segel tanah yang sangat berkaitan dengan kasus yang penulis teliti ini, yang sampai sejauh ini warga banyak dirugikan dengan adanya jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang didasarkan dengan alas hak awal berbentuk segel

tanah tersebut.¹⁶ Melihat dalam kronologi kasus tersebut jelas perlindungan hukum preventif ini sangat diperlukan untuk menjadikan pengawasan dan pengendalian dalam kasus jual beli hak atas tanah melalui dibawah tanah yang didasarkan dengan alas hak awal berbentuk segel tanah agar melalui mekanisme perlindungan hukum preventif ini dapat diwujudkan melalui pengaturan ketentuan tentang penggunaan perjanjian standar atau perjanjian baku yang lebih rinci mengenai hakekat, karakter, pembagian hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk undang-undang yang menjadi memberi wadah atau tempat berlindung.

Selain itu, berkaitan dengan kasus ini tidak adanya perlindungan hukum preventif secara kongkrit terhadap warga yang telah dirugikan oleh CV. Ridho Kamanunggal dikarenakan hak atas tanah yang telah dibeli oleh warga tidak dapat dikuasai obyek tanah tersebut dikarenakan sampai sejauh ini tidak dapat didaftarkan untuk Izin membuka Tanah Negara dikarenakan hasil Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp Jucto Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor. 201/ PDT/2017/SMR yang hak atas tanah yang dibeli oleh warga beralih secara sah kepada PT. I-IDM Kooperatif, dalam hal ini merujuk pada teori perlindungan hukum preventif yang seharusnya pemerintah juga terlibat aktif untuk mengakomodir warga yang telah dirugikan dengan adanya putusan pengadilan tersebut untuk memberikan perlindungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Pasal 1 ayat (3) dan dipertegas kembali di Pasal 28D Ayat (1), tapi sesuai dengan kasus ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya dalam jual beli diwajibkan bagi penjual harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.

Merujuk pada kronologi tersebut terkait jual beli hak atas tanah dapat digolongkan jual beli hak atas tanah yang beritikad baik, dalam hal ini pembeli hak atas tanah sudah melakukan dan memenuhi beberapa unsur dalam jual beli yang beritikad baik hal ini dapat dikaitkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang ini yang mendorong pemerintah, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dan masyarakat konsumen. Dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 disebutkan bahwa pemerintah, lembaga konsumen bertanggung jawab untuk melakukan inspeksi bersama dengan lembaga perlindungan sosial konsumen dan lembaga perlindungan konsumen non-pemerintah. Pengawasan pemerintah terhadap penegakan perlindungan konsumen dan penegakan hukum. Pengawasan yang dilakukan oleh lembaga perlindungan sosial konsumen dan lembaga swadaya masyarakat adalah memberikan kewenangan melalui pengawasan dan pembinaan, di samping melaksanakan perlindungan konsumen dan menegakkan peraturan hukum..Perlindungan hukum preventif sendiri belum berjalan maksimal

¹⁶ Wawancara dengan warga, Ibu Evi pada hari kamis, 21 April 2022, pukul 13.00 wita

dikarenakan implementasi terkait peraturan perlindungan hukum jual beli hak atas tanah belum berjalan sebagai mestinya, serta belum ada peraturan yang mengaturnya secara khusus di pemerintah Kota Balikpapan sendiri, maka dari itu diperlukan suatu peraturan perlindungan hukum terkait pembeli hak atas tanah yang berdasarkan alas hak awal segel yang obyek tanahnya beralih secara hukum kepada pihak lain.

b. Perlindungan Hukum Represif Pembeli Hak Atas Tanah Yang Obyek Tanahnya Beralih Secara Hukum Kepada Pihak Lain

Selain melalui jalur hukum umum, penyelesaian sengketa pertanahan juga melalui peradilan tata usaha negara. Kewenangan dan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mempertimbangkan, mengadili, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tingkat pertama terhadap pencari keadilan. Penyelesaian perselisihan yang berkaitan dengan tata usaha negara diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, terkait mekanisme penyelesaian sengketa secara arbitrase dan alternatif sebagai penyelesaian dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, pada Pasal 2 menjelaskan: “Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase yang secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan dengan cara arbitrase atau melalui alternatif penyelesaian sengketa”. Dalam Pasal 5 dijelaskan:

1. Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.
2. Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian.

Mekanisme penyelesaian secara mediasi dinantikan tindak lanjutnya oleh pihak warga yang telah membeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain, warga telah melakukan upaya perlindungan hukum terkait kejelasan kepemilikan hak atas tanahnya yang obyek tanahnya terletak di Jl. Soekarno Hatta Km 2.5 RT 26, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang saat ini telah dikuasai oleh PT I-IDM Kooperatif, sebelumnya proses mediasi ini telah difasilitasi oleh pihak Polresta Balikpapan yang menerima aduan dari warga yang telah melakukan aduan pidana ke Polresta Balikpapan pada tahun 2019 dengan dasar putusan Pengadilan Nomor 74/Pdt.G/2016/PN.Bpp juncto Putusan Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR, namun aduan pidana tersebut belum ada tindak lanjut

atau perkembangan dan tidak ada itikad baik CV. Ridho Kamanunggal jika merujuk pada hasil mediasi tersebut hingga saat ini.

Berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini, mediasi seharusnya berada di bawah yurisdiksi Kementerian Pertanian dan Perencanaan Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional, kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, namun hingga saat ini, mereka belum mengambil tindakan lebih lanjut. Oleh karena itu, mediasi ini diambil alih oleh PT. I-IDM Cooperative, berdasarkan putusan pengadilan dan hasil mediasi, menyatakan warga membeli tanah tersebut dari CV. Ridho Kamanunggal berdamai dan mengakui dasar kepemilikan tanah PT.I-IDM. Namun selama ini yang dirugikan akibat CV adalah masyarakat itu sendiri. Ridho Kamanunggal tidak dapat menguasai hak atas tanahnya karena penguasaan tanah masih terkendala pengurusan Izin Pembukaan Tanah Negara dan Badan Pertanahan Kota Balikpapan tidak dapat mengeluarkan izin tersebut.¹⁷

Mengacu pada penyelesaian secara non litigasi sampai sejauh ini tidak memberikan hasil yang memuaskan oleh warga yang dirugikan oleh CV. Ridho Kamanunggal, perlindungan hukum secara represif menjelaskan juga mekanisme penyelesaian sengketa tanah secara litigasi atau melalui jalur peradilan. Dalam metode ini, masyarakat diperkenankan untuk melakukan gugatan baik secara Perbuatan Melawan Hukum maupun Wanprestasi. Namun, perlu digarisbawahi pula bahwa penyelesaian melalui jalur pengadilan semacam itu memerlukan sejumlah persyaratan dan dana yang terbilang cukup banyak. Hal ini dikarenakan hukum sengketa tanah masuk dalam hukum acara perdata yang telah diatur oleh Undang Undang dan apabila sengketa tanah itu diselesaikan melalui jalur Litigasi, maka lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan kompetensinya, yaitu melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), apabila sengketa tanah tersebut menyangkut hak kepemilikan atas tanah, melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Mekanisme penyelesaian melalui peradilan umum ada beberapa tahapan yang harus dilalui :¹⁸

- a. Tahap Administratif
- b. Tahap Persiapan Sidang
- c. Tahap Proses Persidangan
- d. Upaya Hukum

Selain melalui jalur hukum umum, penyelesaian sengketa pertanahan juga melalui peradilan tata usaha negara. Kewenangan dan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mempertimbangkan, mengadili, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tingkat pertama terhadap pencari keadilan. Penyelesaian perselisihan yang berkaitan dengan tata usaha negara diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia.

¹⁷ Wawancara dengan warga, Ibu Ernawati pada hari kamis, 21 April 2022, pukul 14.00 wita

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*, Hlm 35

Permasalahan ini warga dapat melakukan upaya perlindungan hukum secara represif melalui gugatan perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi gugatan terhadap CV. Ridho Kamanunggal ke peradilan umum dengan dasar alas hak kepemilikan PT.I-IDM Cooperatif dan diperkuat dengan hasil Putusan Pengadilan Nomor 74/Pdt/G/2016/PN.Bpp Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR jika merujuk pada ketentuan dan peraturan yang berlaku, dikarenakan merujuk pada kronologi peristiwa jual beli hak atas tanah warga dengan CV. Ridho Kamanunggal melakukan melalui jalur dibawah tangan yang telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan tersebut, hingga sampai saat ini tidak ada itikad baik dari CV. Ridho Kamanunggal untuk menggati rugi kembali uang yang telah dibayar lunas oleh warga.

Fakta dilapangan saat ini pihak CV. Ridho Kamanunggal telah melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PT. I-IDM Cooperatif dengan obyek yang sama dengan Nomor 222/Pdt.G/2020/PN.Bpp sehingga tidak dapat dikeluarkannya Izin Membuka Tanah Negara milik warga yang sudah berdamai dengan PT.I-IDM Cooperatif padahal hasil gugatan yang dilayangkan oleh pihak CV. Ridho Kamanunggal ditolak oleh Pengadilan Negeri Balikpapan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Perlindungan hukum sudah jelas diatur didalam Pasal 28D Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dalam perkara Jual beli hak atas tanah yang obyeknya telah beralih secara hukum kepada pihak lain di kota Balikpapan ini, dikaitkan dalam dalam teori perlindungan hukum preventif disini pemerintah sangat berperan terkait pemasalahan tersebut dikarenakan tujuan hukum adalah untuk mewujudkan ketertiban dan keteraturan. Akan tetapi merujuk pada hasil penelitian yang dilakukan penulis bahwa teori perlindungan hukum preventif belum berjalan maksimal dikarenakan belum ada peraturan secara khusus yang mengatur terkait perlindungan hukum preventif tersebut terhadap pembeli hak atas tanah yang telah dirugikan melalui perjanjian jual beli dibawah tangan di Kota Balikpapan.

Sesuai dengan fungsi perlindungan hukum Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menjelaskan juga terkait penyelesaian dan pencabutan hak atas tanah, selain itu juga diatur didalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertahanan dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Penyelesaian Sengketa Secara Arbitrase dan Alternatif, merujuk pada ketentuan dan peraturan yang berlaku tersebut, dalam mekanisme penyelesaian secara mediasi dinantikan tindak lanjutnya oleh pihak warga yang telah membeli hak atas tanah yang obyek tanahnya telah beralih secara hukum kepada pihak lain, warga telah melakukan upaya perlindungan hukum secara represif terkait kejelasan kepemilikan hak atas tanahnya yang obyek tanahnya terletak di Jl. Soekarno Hatta Km 2.5 RT 26, Kelurahan Batu Ampar,

Artikel

Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang saat ini telah dikuasai oleh PT I-IDM Cooperatif.

B. Saran

Pemerintah Kota Balikpapan seharusnya bisa menerapkan dan membuat peraturan secara khusus terkait perlindungan hukum preventif di kota Balikpapan dikarenakan perlindungan hukum secara preventif sangat diperlukan agar untuk meminimalisir terkait permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan jual beli melalui perjanjian dibawah tangan dengan dasar awal berbentuk segel tanah yang sangat berkaitan dengan kasus yang penulis teliti ini. Kemudian terkait permasalahan ini warga dapat melakukan upaya perlindungan hukum secara represif melalui gugatan perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi gugatan terhadap CV. Ridho Kamanunggal ke peradilan umum dengan dasar alas hak kepemilikan PT.I-IDM Cooperatif dan diperkuat dengan hasil Putusan Pengadilan Nomor 74/Pdt/G/2016/PN.Bpp Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 201/PDT/2017/PT.SMR jika merujuk pada ketentuan dan peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyono, Seto. "PEMBARUAN HUKUM DI BIDANG PERTANAHAN DAN IMPLEMENTASINYA TERHADAP OTONOMI DAERAH." *Perspektif* 8, no. 4 (October 30, 2003): 303–20.
- Harsono, Budi. "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya." *Djambatan*, 2005, hlm 72.
- Mulyadi, Dudung. "Unsur-Unsur Penipuan Dalam Pasal 378 Kuhp Dikaitkan Dengan Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 5, no. 2 (2017): 206–23.
- Rachmat, Ari Fernando. "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Di Indonesia Dan Belanda Menurut Asas Kebebasan Berkontrak Serta Perspektif Perlindungan Konsumen." PhD Thesis, Universitas Internasional Batam, 2014.
<https://repository.uib.ac.id/465/>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=QIH5DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=Adrian+Sutedi,+Implementasi+Prinsip+Kepentingan+Umum+Dalam+Pengadaan+Tanah+Untuk+Pembangunan,+Sinar+Grafika.+Jakarta,+2007,+hlm+229&ots=b26kc_qu5j&sig=_HyQ3TB2j6wO9goFQjZ9t8J87_U.
- . "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya," 2007. <http://library.stik-ptik.ac.id/detail?id=9236&lokasi=lokal>.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara, 2019.
- Urip Santoso, S. H. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media, 2019.
<https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Urip+Santoso,+Pendaftaran+dan+Peralihan+Hak+Atas+Tanah,+Kencana+Pren>

Artikel

amedia+Group,+Jakarta,+2010,+Hlm+49&ots=OJDeP4EKyz&sig=X8PJlaWXeNen8
ZdcZJzRFS9WrXU.