

Analysis of Land Ownership Transfer to a Legal Entity Based on Tanah Grogot Court Decision No. 26/Pdt.G/2022/PN Tgt

Analisis Implementasi Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada badan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt

Shafiyah Nur Azizah✉

Faculty of law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia
shafiyahnurazizah16@students.unnes.ac.id

✉ Corresponding email:

shafiyahnurazizah16@students.unnes.ac.id

Abstract

This study investigates the implementation of land ownership transfer to a legal entity based on the Decision of the Tanah Grogot District Court Number 26/Pdt.G/2022/PN Tgt. The main objective is to examine the gap between the legal enforceability of the court ruling and its practical challenges. Using an



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

empirical juridical method, data were collected through interviews, field observations, and documentation. The findings reveal that the cooperative, as the plaintiff, encountered significant obstacles, including the absence of authentic deeds, the defendants' refusal to sign the deed of release, poor institutional coordination, and administrative issues at the Land Office. Although the decision holds permanent legal force, the land transfer process was hindered due to unmet administrative requirements. As a legal solution, the cooperative submitted a request for real execution and used the ruling as the basis to apply for Building Use Rights (HGB) or Usage Rights (HP). The study recommends strengthening institutional collaboration, digitizing land administration, and imposing sanctions on non-compliant parties to ensure effective execution of court decisions and legal certainty for legal entities.

KEYWORDS *Land Transfer, Legal Entity, Building Use Rights, Court Decision, Land Office*

Penelitian ini membahas implementasi peralihan hak milik atas tanah kepada badan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt. Fokus utama dari penelitian ini adalah mengevaluasi kesenjangan antara kekuatan hukum putusan pengadilan dan tantangan implementatif yang dihadapi di lapangan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi langsung, dan dokumentasi. Temuan menunjukkan bahwa koperasi sebagai penggugat menghadapi berbagai hambatan, seperti ketiadaan akta autentik, ketidaksiapan tergugat dalam menandatangani akta pelepasan hak, lemahnya koordinasi antarinstansi, serta kendala teknis di Kantor Pertanahan. Meskipun putusan telah berkekuatan hukum tetap, proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan karena tidak terpenuhinya syarat administratif. Sebagai solusi, koperasi mengajukan permohonan eksekusi riil dan menggunakan putusan tersebut sebagai dasar permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). Penelitian ini menyarankan penguatan sinergi antarlembaga, digitalisasi sistem pertanahan, serta pemberian sanksi terhadap

pihak yang tidak kooperatif agar pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara pertanahan dapat berjalan secara efektif dan memberikan perlindungan hukum bagi badan hukum.

KATA KUNCI *Peralihan Hak, Badan Hukum, Hak Guna Bangunan, Putusan Pengadilan, Kantor Pertanahan*

Introduction

Konstitusi merupakan suatu hal yang dimiliki oleh hampir semua negara, dengan dua bentuk utama, yaitu konstitusi tertulis dan tidak tertulis¹. Konstitusi merupakan sumber hukum tertinggi yang menjadi dasar dalam penyelenggaraan negara. Di Indonesia, konstitusi tertulis tersebut ialah Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), yang mengatur sistem pemerintahan, bentuk negara, hak asasi manusia, kewajiban negara, dan aspek-aspek penting lainnya. Penerapan UUD 1945 sangat krusial untuk menjamin tertibnya pemerintahan, stabilitas ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat

Hukum sebagai unsur fundamental dalam penyelenggaraan negara yang menjamin ketertiban dan keadilan, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 mengatakan Indonesia sebagai negara hukum. Dalam konteks pertanahan, hukum agraria berperan penting mengatur hubungan antara manusia dengan tanah, air, dan ruang angkasa, mengingat tanah memiliki nilai strategis bagi kehidupan, ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan pertanahan secara hukum menjadi esensial untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum di bidang agraria.

Hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak pertanahan. UUPA yang diundangkan saat 24 September 1960 menjadi dasar reformasi agraria di Indonesia, sehingga di Negara Indonesia bertujuan menggantikan hukum pertanahan kolonial dengan sistem yang adil, dan memberikan jaminan serta kepastian hukum atas hak

¹ Indra Muchlis Adnan, *Hukum Konstitusi Di Indonesia*, ed. Lukman Santoso (yogyakarta, 2017).

tanah, dengan mewujudkan kesejahteraan rakyat dalam bidang agraria². Tanah merupakan aset strategis negara yang menjadi dasar bagi pembangunan dan perkembangan kehidupan bangsa³. Maka dari itu negara berperan aktif dalam mengatur kebijakan pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan isi yakni *"Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"*, UUPA juga mengatur pemanfaatan tanah secara adil, efisien, dan berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.

Tanah memegang peranan yang sangat penting sebagai ruang tempat tinggal, sumber penghidupan, serta kegiatan ekonomi masyarakat. Setiap perubahan fungsi lahan, seperti alih guna dari area perkebunan menjadi kawasan hunian, harus disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, kepastian hukum bagi pihak yang memiliki hak atas tanah menjadi hal yang esensial, yang dapat dibuktikan melalui kepemilikan sertifikat sebagai dokumen legal atas hak tersebut.

Di Indonesia, kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah dibatasi oleh ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak dapat dilakukan secara bebas. Negara memegang otoritas atas penguasaan tanah dan memiliki tanggung jawab untuk mengatur serta mengawasi pemanfaatannya secara menyeluruh guna menjamin keteraturan dan kepentingan umum. Dengan adanya ketentuan hukum yang ditetapkan oleh negara, setiap permasalahan pertanahan dapat diselesaikan secara adil tanpa merugikan pihak mana pun. Peran negara dalam pengaturan pertanahan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang telah disebutkan sebelumnya⁴.

Pemerintah menetapkan jenis-jenis hak atas tanah sesuai kebutuhan masyarakat sebagaimana tercantum dalam Pasal 16

² Anggita Anggita, "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi Di Pengadilan Tata Usaha Negara," *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1, no. 01 (2024): 24–38, <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>.

³ Ni Luh Ariningsih Sari, "Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) Dan Konstitusi," *Jurnal Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 991–98.

⁴ Anjelina Sitinjak, Novri Yanti Elisabeth Sirait, and Muhammad Fajar Hidayat, "Analisis Hukum Mengenai Turunnya Balik Nama sertifikat Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Pada Badan Usaha Atau Perseroan Terbatas (PT)," *Jurnal Politik, Sosial, Hukum, Dan Humaniora* 2, no. 3 (2024), <https://doi.org/https://doi.org/10.59059/mandub.v2i3.1373>.

UUPA :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan, serta;
8. Hak-hak lain yang memiliki sifat sementara dan belum termasuk dalam jenis-jenis di atas, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 UUPA.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 16 UUPA menegaskan bahwa negara memberi hak atas tanah kepada individu dan badan hukum sesuai ketentuan, yang dibuktikan secara sah melalui sertipikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997. Pemerolehan hak atas tanah oleh perseorangan maupun badan hukum dapat dilakukan melalui berbagai proses, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yaitu: *"Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah."* Hak atas tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, salah satunya yang paling umum adalah melalui transaksi jual beli antara individu maupun dengan badan hukum sesuai ketentuan hukum yang berlaku⁵. Dalam kegiatan jual beli, penjual wajib menyerahkan barang, sedangkan pembeli wajib membayar sesuai kesepakatan. Dalam praktik hukum perdata, suatu transaksi jual beli tidak dapat dianggap sah apabila tidak memenuhi syarat-syarat esensial dari suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal tersebut menetapkan empat unsur pokok yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Pertama, harus terdapat persetujuan dari pihak-pihak yang saling mengikatkan diri. Kedua, para pihak yang

⁵ Wati Susiawati, "Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian," *Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): 171–84.

membuat perikatan harus memiliki kecakapan hukum. Ketiga, objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan. Keempat, tujuan dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Pemenuhan keempat unsur tersebut merupakan syarat mutlak yang menentukan keabsahan perjanjian dan sekaligus memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi perdata. Jual beli tidak hanya mencakup benda bergerak, tetapi juga tanah. Subjek hukum yang berwenang melakukan jual beli tanah diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, dan apabila dilanggar, transaksi tersebut batal demi hukum.

Perolehan hak atas tanah melalui jual beli tunduk pada ketentuan hukum yang berbeda tergantung jenis hak dan subjek hukumnya. Jika tanah dengan sertipikat hak milik dijual kepada koperasi, maka status koperasi sebagai badan hukum sesuai Pasal 1 UU Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian. Badan hukum merupakan subjek hukum yang dapat memiliki hak dan kewajiban layaknya individu. Meskipun berwenang melakukan tindakan hukum, koperasi sebagai badan hukum tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pasal 21 UUPA membatasi kepemilikan tanah dengan hak milik hanya untuk Warga Negara Indonesia, pemerintah melarang pihak asing dan badan hukum, kecuali yang diberi kewenangan khusus, karena hak milik merupakan bentuk kepemilikan tertinggi dalam sistem hukum agraria⁶.

Pasal 21 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menentukan badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Ketentuan lebih lanjut mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963, yang menyebutkan bahwa badan hukum yang dimaksud meliputi:

1. Lembaga perbankan yang didirikan oleh pemerintah, yang selanjutnya disebut sebagai bank negara;
2. Koperasi pertanian yang terbentuk berdasarkan ketentuan

⁶ Anang Dony Irawan, "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies* 1, no. 1 (2020): 3.

Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139);

3. Lembaga keagamaan yang penunjukannya dilakukan oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah berkonsultasi dengan Menteri Agama; dan
4. Lembaga sosial yang ditetapkan oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mempertimbangkan pendapat dari Menteri Kesejahteraan Sosial.

Karena koperasi tidak termasuk badan hukum yang berwenang memiliki hak milik, maka hanya dapat memperoleh hak atas tanah lain, seperti :

1. Hak Guna Usaha (HGU) (tercantum pada pasal 30 UUPA)
2. Hak Guna Bangunan (HGB) (tercantum pada Pasal 36 UUPA)
3. Hak Pakai (HP) (tercantum pada Pasal 42 UUPA)
4. Hak Sewa Untuk Bangunan (tercantum pada Pasal 24 UUPA)⁷.

Dari uraian di atas bahwa badan hukum dapat memiliki tanah dalam bentuk hak tertentu. Peralihan dari hak milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) diatur dalam Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang memungkinkan penurunan status hak melalui metode tertentu, seperti pengalihan hak milik menjadi HGU, HGB, atau HP.

Dalam metode ini, pembeli cukup mengajukan permohonan perubahan status hak tanah ke kantor pertanahan, dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan awal, Setelah statusnya sesuai dengan ketentuan untuk badan hukum, Akta Jual Beli (AJB) disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁸. Kedua metode pelepasan hak dalam metode ini, pemilik tanah terlebih dahulu melepaskan hak miliknya kepada negara melalui Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh notaris atau pejabat yang berwenang, pembuatan akta ini memiliki akibat hukum yaitu:

1. Hak atas tanah dilepaskan secara resmi oleh penjual kepada negara, menjadikan tanah berstatus sebagai

⁷ Anang Dony Irawan.

⁸ Wilson Pompana, "Mengenal Fungsi PPJB Dalam Proses Jual Beli Tanah," hukumonline.com, 2025.

tanah negara.

2. Pembeli memperoleh prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru, seperti HGB, sesuai kebutuhan dan rencana pemanfaatan

Koperasi sebagai badan hukum tidak secara eksplisit ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Meskipun demikian, koperasi tetap diperbolehkan memperoleh bentuk hak atas tanah lainnya, asalkan melalui mekanisme jual beli yang sah secara hukum dan memenuhi syarat-syarat keabsahan perjanjian sesuai ketentuan perundang-undangan dari kedua belah pihak

Berdasarkan penjabaran pada bagian pendahuluan, penulis menyoroti permasalahan ketidak koperatifan pihak penjual selaku Tergugat dalam memenuhi kewajiban mengalihkan hak atas tanah dari Hak Milik (HM) menjadi HGB kepada pembeli sebagai Penggugat, meskipun perkara ini telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt.

Penelitian ini membahas sengketa peralihan HM atas tanah yang dilakukan Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama terhadap para penjual dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser. Sengketa timbul akibat tidak terlaksananya proses balik nama empat bidang tanah bersertipikat di Desa Sawit Jaya, yang dibeli melalui perjanjian di bawah tangan tanpa prosedur formal sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997. Karena pihak penjual dan ahli waris tidak kooperatif dalam menandatangani akta pelepasan hak, koperasi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanah Grogot. Putusan pengadilan memberikan kewenangan hukum kepada koperasi untuk mewakili para tergugat dalam proses pelepasan hak dan pengajuan permohonan HGB atau HP. Namun, kendala administratif pascaputusan mencerminkan adanya ketimpangan antara kekuatan hukum yuridis dan pelaksanaannya dalam sistem pertanahan.

Method

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode yuridis empiris. Pendekatan ini bertujuan untuk

menggambarkan secara sistematis dan mendalam implementasi peralihan hak milik atas tanah kepada badan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt⁹. Penelitian ini tidak hanya mengkaji norma hukum (yuridis normatif), tetapi juga menelaah penerapannya dalam praktik melalui pengumpulan data langsung dari lapangan.

Pendekatan penelitian yuridis empiris merupakan bentuk kajian hukum yang mengintegrasikan analisis terhadap norma-norma hukum dengan temuan empiris di lapangan, mencakup data peraturan perundang-undangan maupun fakta-fakta yang diperoleh melalui observasi dan interaksi sosial¹⁰. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi terhadap pihak yang memiliki keterlibatan langsung dalam kasus, yakni Toib Waluyo, S.H., selaku kuasa hukum Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama. Adapun data sekunder dalam penelitian ini dihimpun melalui telaah terhadap bahan hukum primer, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditambah dengan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, artikel ilmiah, dan jurnal akademik yang relevan. Selain itu, juga digunakan bahan hukum tersier, termasuk kamus hukum dan ensiklopedia hukum, sebagai pendukung untuk memperkuat pemahaman terhadap istilah-istilah hukum yang digunakan.

Pengumpulan data dilakukan melalui tiga teknik utama: wawancara mendalam, observasi langsung di lokasi penelitian, dan dokumentasi. Observasi dilakukan di kantor kuasa hukum yang menjadi representasi koperasi dalam perkara tersebut. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan langkah-langkah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi dilakukan dengan memilah data relevan

⁹ Wardah Jamilah, "Aktivitas Corporate Responsibility (CSR) PT. Sinar Halomoan Dalam Mengembangkan Fasilitas Pendidikan Di Desa Pasir Jae Kecamatan Sosa Kabupaten Padang Lawas" (2022).

¹⁰ Abdul Fattah Nasution, *Metode Penelitian Kualitatif, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11 (Bandung: CV. Harfa Creative, 2023), http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

dari wawancara dan observasi, lalu menyusunnya dalam narasi yang dianalisis berdasarkan kerangka hukum yang berlaku. Penelitian ini fokus pada efektivitas putusan pengadilan sebagai alas hak dalam proses peralihan tanah dari hak milik menjadi hak lain yang dapat dimiliki koperasi, serta menilai kesesuaian pelaksanaannya dengan ketentuan hukum agraria. Pemilihan lokasi penelitian di Kabupaten Paser, Kalimantan Timur, khususnya Kantor Toib Waluyo, S.H., dilakukan secara purposive karena berkaitan langsung dengan perkara yang menjadi fokus penelitian. Lokasi ini dianggap representatif untuk memperoleh data empiris yang relevan mengenai proses dan kendala implementasi putusan pengadilan dalam praktik pertanahan

Result & Discussion

A. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Badan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan

Permasalahan hukum terkait peralihan hak atas tanah di Indonesia masih menjadi isu yang kompleks, terutama ketika melibatkan badan hukum sebagai subjek penerima hak. Salah satu kasus konkret yang merefleksikan kompleksitas tersebut adalah sengketa peralihan hak milik atas tanah yang terjadi antara Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama dan sejumlah pihak perseorangan di Kabupaten Paser, Kalimantan Timur.

Perkara ini berawal dari sengketa peralihan hak atas tanah yang melibatkan Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama (selanjutnya disebut Penggugat) yang membeli empat bidang tanah bersertipikat hak milik yang terletak di Desa Sawit Jaya, Kecamatan Long Ikis, Kabupaten Paser, Kalimantan Timur. Pembelian dilakukan dari pihak perorangan, yaitu Parinah, Rubini, serta ahli waris dari Harto Witoyo dan J. Slamet Marjono. Transaksi tersebut dilaksanakan

melalui perjanjian di bawah tangan dan disertai bukti pembayaran berupa kwitansi dan penyerahan fisik sertipikat tanah pada tanggal 15 Februari 2021.

Secara kronologis, penguasaan tanah oleh Penggugat dimulai dari pembelian tanah dengan sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1662 dari Parinah, yang sebelumnya diperoleh dari Dulmaji. Selanjutnya, tanah SHM No. 1676 diperoleh dari Rubini, yang juga membelinya dari Sutiyah. Dua bidang tanah lainnya, yakni SHM No. 1674 atas nama Harto Witoyo dan SHM No. 3795 atas nama J. Slamet Marjono, diperoleh dari para ahli waris yang menjualnya langsung kepada Penggugat. Masing-masing sertipikat tanah tersebut dihargai sebesar Rp80.000.000. Meskipun pembelian telah lunas, proses jual beli tidak dilakukan sesuai prosedur formal sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, keempat bidang tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik lama.

Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanah Grogot karena para penjual dan ahli waris tidak bersedia menandatangani akta pelepasan hak, yang merupakan syarat untuk mengubah status tanah dari hak milik menjadi HGB atau HP demi kepentingan pembangunan Pabrik Minyak Kelapa Sawit (PMKS). Gugatan terdaftar dengan Nomor Register 26/Pdt.G/2022/PN Tgt. Para tergugat terdiri dari Tergugat I hingga XVI yang merupakan penjual, ahli waris, atau kuasa hukum, serta Tergugat XVII yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paser.

Dalam amar putusannya, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian. Majelis menyatakan bahwa beberapa tergugat terbukti tidak kooperatif dalam mendukung proses pelepasan hak dan balik nama sertipikat. Oleh karena itu, Penggugat diberikan kewenangan hukum untuk bertindak atas nama para tergugat guna menandatangani akta pelepasan hak di hadapan notaris atau PPAT. sertipikat yang dimaksud yaitu SHM No. 1662, SHM No. 1674, SHM No. 1676, dan SHM No. 3795 akan dialihkan statusnya menjadi tanah negara. Selanjutnya, koperasi sebagai penggugat diberikan hak prioritas

(*preference right*) untuk mengajukan permohonan atas tanah tersebut dengan status hak yang sesuai kebutuhan.

Putusan ini memberikan legitimasi yuridis bagi koperasi untuk bertindak atas nama penjual dalam proses hukum dan administratif pertanahan. Koperasi berwenang untuk menandatangani dokumen hukum yang berkaitan dengan pelepasan hak dan permohonan hak baru.

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah kepada badan hukum seringkali menghadapi berbagai kendala yang kompleks dan beragam, baik dari segi yuridis, administratif, maupun faktual, hal ini juga tercermin dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt, yang meskipun telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), implementasinya di lapangan tidak serta merta berjalan lancar¹¹. Salah satu permasalahan krusial yang menghambat proses peralihan hak atas tanah dalam perkara ini adalah tidak adanya AJB yang dibuat secara resmi oleh PPAT. Meskipun transaksi telah disertai dengan bukti kwitansi pelunasan dan penyerahan sertifikat oleh para pihak, pelaksanaan jual beli tersebut hanya dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Hal ini menyebabkan proses peralihan hak tidak memenuhi ketentuan formil sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT¹².

Tidak terpenuhinya syarat formil ini menjadi penghambat utama dalam upaya balik nama sertifikat dan memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibeli. Selain kendala yuridis dan administratif, permasalahan faktual juga menjadi

¹¹ I Taluke, "Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Perdata," *Jurnal Hukum IUS* 1, no. 2 (2023): 99–112.

¹² "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)."

hambatan yang serius dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah, khususnya ketika objek tanah masih secara fisik dikuasai oleh pihak ketiga. Meskipun secara hukum hak atas tanah telah dialihkan kepada pihak pembeli berdasarkan bukti peralihan yang sah, namun apabila penguasaan nyata (fisik) atas tanah tersebut belum dapat direalisasikan, maka proses pemanfaatan hak oleh pemilik baru menjadi terhambat¹³. Kondisi ini menciptakan ketidak sesuaian antara penguasaan secara hukum (yuridis) dengan penguasaan secara faktual di lapangan, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan konflik lanjutan, memperlambat proses administrasi pertanahan, serta mengganggu realisasi tujuan penggunaan tanah yang telah direncanakan.

Salah satu hambatan signifikan yang turut memperlambat proses peralihan hak atas tanah adalah sikap tidak kooperatif dari pihak penjual maupun ahli warisnya, ketidak sediaan mereka untuk hadir dan menandatangani akta pelepasan hak yang bersifat wajib menjadi penghalang utama dalam proses administratif lanjutan, khususnya dalam hal pengajuan perubahan status hak atas tanah dari hak milik menjadi bentuk hak yang diperbolehkan bagi badan hukum, seperti HGB atau HP¹⁴. Padahal, akta pelepasan hak tersebut merupakan dokumen penting yang dibutuhkan sebagai dasar legalitas untuk pengajuan permohonan kepada kantor pertanahan. Ketidak terpenuhinya syarat ini secara langsung berdampak pada tertundanya pemerosesan hak baru bagi badan hukum dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pengelolaan serta penggunaan tanah yang bersangkutan.

Kompleksitas permasalahan semakin meningkat ketika terungkap bahwa sebagian pihak yang bertindak sebagai penjual ternyata merupakan ahli waris dari pemilik tanah sebelumnya, namun tidak didukung oleh dokumen legal formal

¹³ Endriana Satria and Handoko, "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Permasalahannya," *Jurnal Hukum Agraria* 9, no. 1 (2022): 45–56.

¹⁴ Reydiki Apianta, "Proses Pelepasan Hak Milik Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Notarius* 6, no. 2 (2023): 73–86.

seperti Surat Keterangan Waris atau Penetapan Ahli Waris dari pengadilan yang berwenang. Ketiadaan dokumen tersebut menimbulkan ketidak jelasan mengenai status keabsahan subjek hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah, sehingga keabsahan proses jual beli menjadi dipertanyakan secara yuridis¹⁵. Dalam praktik hukum pertanahan, kejelasan identitas dan legitimasi subjek hukum sangat penting untuk menjamin kepastian hukum, baik dalam konteks pembuktian hak, pembuatan akta autentik, maupun proses administrasi di kantor pertanahan. Tanpa adanya bukti otentik yang menunjukkan siapa yang sah sebagai pewaris, potensi timbulnya sengketa di kemudian hari menjadi lebih besar dan dapat memperumit proses penyelesaian secara hukum.

Meskipun putusan pengadilan telah memberikan legitimasi yuridis kepada badan hukum untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi hambatan serius, salah satu hambatan utama adalah ketidak sesuaian prosedur administratif yang diterapkan oleh kantor pertanahan, khususnya terkait dengan persyaratan formil yang harus dipenuhi, di antaranya adalah kewajiban melampirkan dokumen resmi berupa akta pelepasan hak serta surat persetujuan dari seluruh pihak yang memiliki kewenangan hukum atas objek tanah, ketidak terpenuhinya dokumen-dokumen tersebut menyebabkan proses pengajuan hak baru oleh badan hukum tidak dapat dilanjutkan secara formal, meskipun dasar hukum berupa putusan pengadilan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)¹⁶.

Keseluruhan permasalahan yang terjadi menunjukkan bahwa keberhasilan pelaksanaan putusan pengadilan dalam

¹⁵ Muhammad Nabil, "Keabsahan Peralihan Shm Menjadi sertipikat Hgb Dan Hak Pakai Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 (Studi Putusan Nomor 114/G/2016/Ptun-Jkt)" (Universitas Islam negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023).

¹⁶ Ivan Fatkhul Amin, Muhammad Muhibbin, and Diyan Isnaeni, "MEKANISME PERALIHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN PADA PRORSES PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN (Studi Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)," *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 30, no. 2 (2024): 1–17.

perkara agraria tidak dapat semata-mata bergantung pada kekuatan hukum dari putusan tersebut. Meskipun telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), implementasinya tetap memerlukan sinergi yang kuat antara aspek yuridis, administrasi pertanahan, dan komitmen aktif dari seluruh pihak yang terlibat¹⁷. Keterpaduan ini sangat penting agar seluruh tahapan pelaksanaan berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, serta guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

1. Ketidak Patuhan Pihak Tergugat Terhadap Putusan Pengadilan

Dalam praktik agraria di Indonesia, setiap bentuk peralihan hak atas tanah wajib memenuhi ketentuan formal dan material yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)¹⁸. Salah satu bentuk peralihan tersebut adalah pelepasan hak atas tanah oleh subjek hukum kepada negara, yang kemudian dapat dimohonkan kembali oleh subjek hukum baru dalam bentuk hak yang sesuai. Proses ini tidak hanya memerlukan dasar hukum yang kuat, tetapi juga prosedur administratif yang tepat agar peralihan hak dapat tercatat secara sah dalam sistem pertanahan nasional¹⁹.

Sengketa pertanahan yang melibatkan Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama, pengajuan gugatan ke pengadilan dilakukan dengan tujuan utama untuk memperoleh legitimasi hukum dalam proses pelepasan hak atas tanah dari status HM menjadi tanah negara. Proses pelepasan hak ini merupakan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum koperasi dapat mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut, seperti HGB atau HP, sesuai dengan peruntukan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan dan operasional

¹⁷ Fadhillah, "Hak Atas Tanah Oleh Badan Hukum Menurut UUPA Dan PP No. 38 Tahun 1963," *Jurnal Hukum Dan Kenegaraan* 13, no. 3 (2021): 142–55.

¹⁸ "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria."

¹⁹ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007).

koperasi.

Adapun tanah yang menjadi objek sengketa terdiri atas empat bidang tanah yang masing-masing tercatat dalam sertifikat HM, yaitu HM No. 1662, HM No. 1674, HM No. 1676, dan HM No. 3795. Secara hukum, salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengalihkan status tanah tersebut adalah melalui mekanisme pelepasan hak oleh pemilik lama kepada negara, yang kemudian akan disusul dengan permohonan hak baru oleh koperasi, kepada Kantor Pertanahan.

Namun, meskipun secara prosedural koperasi dapat dengan mudah menjalankan proses pelepasan hak tersebut melalui jalur administratif di hadapan notaris atau pejabat pertanahan, implementasinya di lapangan mengalami hambatan. Hambatan utama terletak pada ketidakkooperatifan pihak penjual atau ahli waris yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik. Mereka tidak bersedia hadir untuk menandatangani Akta Pelepasan Hak, yang merupakan syarat formal dalam proses administrasi perubahan status tanah. Padahal, apabila para pemilik sebelumnya menunjukkan itikad baik dan hadir untuk menandatangani akta tersebut, proses pelepasan hak dapat berjalan secara lancar dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Kondisi ini mendorong koperasi untuk menempuh jalur litigasi melalui pengadilan sebagai upaya memperoleh pengesahan yuridis guna mewakili para pemilik tanah atau ahli warisnya dalam penandatanganan akta. Putusan pengadilan yang dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Tanah Grogot memberikan dasar hukum bagi koperasi untuk bertindak sebagai wakil sah dalam proses administratif pelepasan hak dan pengajuan permohonan hak baru atas tanah negara tersebut. Hal ini menunjukkan pentingnya dukungan hukum dalam mengatasi kendala administratif dan sosial dalam peralihan hak atas tanah, khususnya ketika pihak-pihak terkait tidak menunjukkan kerja sama dalam penyelesaian proses hukum secara non-litigatif.

2. Hambatan Administrasi Di Kantor Pertanahan

Hambatan administratif di lingkungan Kantor Pertanahan merujuk pada berbagai bentuk permasalahan yang bersifat

struktural, prosedural, maupun teknis yang secara langsung atau tidak langsung menghambat proses pelayanan publik serta pelaksanaan hak-hak keperdataan atas tanah. Kendala-kendala ini umumnya muncul dalam tahapan administratif seperti proses pendaftaran tanah, perubahan nama pemegang hak (balik nama), pengukuran bidang tanah, pemecahan sertifikat, serta peralihan hak atas tanah. Fenomena tersebut tidak hanya memperlambat penyelesaian urusan pertanahan, tetapi juga berdampak pada ketidakpastian hukum bagi pemegang hak. Beberapa bentuk hambatan administratif yang kerap ditemui antara lain:

- a. Prosedur administratif yang panjang dan kompleks dalam sektor pertanahan sering kali menjadi hambatan signifikan dalam pelayanan publik. Dalam praktiknya, proses seperti balik nama atau pendaftaran tanah membutuhkan serangkaian tahapan birokrasi yang berlapis, mulai dari pengumpulan dokumen tambahan, verifikasi lapangan, hingga waktu tunggu yang cukup lama. Kondisi ini tidak hanya memperlambat penyelesaian layanan, tetapi juga meningkatkan kerentanan terhadap praktik penyimpangan seperti percaloan atau pungutan liar²⁰;
- b. Minimnya ketersediaan sumber daya manusia (SDM) yang kompeten di sejumlah kantor pertanahan daerah menjadi salah satu hambatan signifikan dalam pelaksanaan tugas administrasi pertanahan. Kekurangan tenaga profesional, khususnya di bidang survei, pengukuran, dan penyelesaian sengketa, menyebabkan keterlambatan dalam proses pelayanan serta menurunnya akurasi dan kualitas putusan administratif yang dihasilkan. Berdasarkan catatan Badan Pertanahan Nasional (BPN), terdapat ketimpangan distribusi tenaga kerja antara kantor pusat dan daerah, yang mengakibatkan proses pelayanan di wilayah terpencil atau tertinggal menjadi lebih lambat dibandingkan dengan wilayah lain yang memiliki infrastruktur SDM yang lebih memadai²¹.

²⁰ Ombudsman Republik Indonesia, *Laporan Tahunan 2022: Pelayanan Publik Di Sektor Agraria Dan Pertanahan*, 2022.

²¹ Kementerian ATR/BPN, "Paparan Capaian Kinerja BPN Tahun 2023," accessed June 5,

- c. Permasalahan terkait data dan arsip pertanahan menjadi isu krusial dalam pengelolaan administrasi tanah di Indonesia. Ketidak terpaduan serta keterlambatan dalam pemutakhiran data pertanahan berpotensi memicu konflik, tumpang tindih hak, hingga sengketa kepemilikan. Banyak bidang tanah yang hingga kini belum terdigitalisasi secara menyeluruh, sementara data lama masih disimpan dalam format fisik yang rentan terhadap kerusakan atau kehilangan²².
- d. Lemahnya koordinasi antarinstansi menjadi salah satu hambatan signifikan dalam efektivitas pelaksanaan kebijakan pertanahan di Indonesia. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan tidak dapat bekerja secara mandiri karena memerlukan kolaborasi dengan berbagai lembaga lain, seperti lembaga peradilan, pemerintah daerah, dan aparat penegak hukum. Ketidaksinkronan dalam komunikasi, prosedur operasional, serta perbedaan prioritas kelembagaan seringkali mengakibatkan keterlambatan dalam eksekusi putusan pengadilan atau proses peralihan hak atas tanah²³.

Penjelasan sebelumnya hanya menggambarkan hambatan administratif secara umum yang sering terjadi di Kantor Pertanahan. Dalam konteks artikel ini, hambatan administratif secara spesifik dialami oleh Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama dalam proses penurunan status hak atas tanah dari Hak Milik menjadi tanah negara. Proses tersebut secara hukum harus dilakukan melalui pembuatan akta pelepasan hak di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang, yang memerlukan persetujuan serta tanda tangan dari para pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat. Namun, dalam praktiknya, para Tergugat I hingga Tergugat XVI tidak bersikap kooperatif dan menolak menandatangani akta pelepasan hak tersebut. Ketidakterlibatan aktif para tergugat mengakibatkan koperasi tidak dapat

2025, <https://www.atrbpn.go.id>.

²² Kementerian ATR/BPN, "Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," 2023.

²³ Mahkamah Agung RI, "Pedoman Eksekusi Putusan Perdata Dan Masalah Implementasinya Di Lapangan," 2022.

melanjutkan tahapan administratif yang diperlukan untuk menyelesaikan proses penurunan hak. Konsekuensinya, permohonan perubahan status menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) mengalami hambatan, padahal status hak tersebut sangat penting untuk menunjang legalitas penggunaan tanah oleh koperasi dalam rangka mendukung kegiatan usaha dan pembangunan fasilitas operasionalnya.

Dalam perkara ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Paser turut menjadi pihak yang relevan karena terdapat indikasi kelalaian administratif dalam pelaksanaan tugasnya. Hal ini terlihat dari ketidaktepatan dan kurangnya ketelitian petugas dalam mencatat proses peralihan hak atas tanah secara akurat, yang berkaitan dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1662, Nomor 1674, dan Nomor 1676. Berdasarkan hasil verifikasi data dan informasi yang diperoleh oleh pihak Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama pada tanggal 17 November 2022, ditemukan ketidaksesuaian antara nama pemegang hak yang tertera pada sertifikat dengan catatan dalam Buku Tanah resmi yang dikelola oleh Kantor Pertanahan. Secara rinci, SHM Nomor 1662 tercatat atas nama Dulmajid, namun terdapat pencoretan dan penggantian nama menjadi Dulmaji, lalu muncul pula nama Parinah sebagai pemilik, sementara dalam Buku Tanah hak tersebut terdaftar atas nama Alianam. Selanjutnya, SHM Nomor 1674 menunjukkan nama Harto Witoyo sebagai pemilik dalam sertifikat, tetapi dalam Buku Tanah justru terdaftar atas nama Nurdin. Kasus serupa juga terjadi pada SHM Nomor 1676 yang dalam sertifikat tercantum atas nama Sutiyah, namun dalam data administrasi pertanahan justru tercatat atas nama Abdul Gofur.

Ketidaksesuaian ini menunjukkan adanya potensi pelanggaran terhadap asas-asas administrasi pertanahan yang mengedepankan prinsip akurasi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Oleh karena itu, keterlibatan Kantor Pertanahan Kabupaten Paser dalam perkara ini tidak hanya sebagai pihak pasif administratif, tetapi memiliki tanggung jawab hukum dalam menjaga ketertiban data pertanahan serta memfasilitasi proses peralihan hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya dalam konteks PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah dan UUPA Tahun 1960.

B. Solusi Dalam Pelaksanaan berdasarkan Putusan Pengadilan

Melihat berbagai permasalahan yang timbul dalam implementasi peralihan hak milik atas tanah kepada badan hukum berdasarkan putusan pengadilan, dapat disimpulkan bahwa proses pelaksanaan di lapangan tidak selalu berjalan sesuai harapan, oleh karena itu dibutuhkan formulasi solusi yang bersifat komprehensif, baik dari segi hukum normatif maupun administratif, agar implementasi putusan pengadilan dapat dilakukan secara tepat, efisien, dan tidak menimbulkan ketidak pastian hukum. Langkah-langkah yang perlu ditempuh tidak hanya bersifat teknis administratif, melainkan juga harus mempertimbangkan aspek partisipatif dari semua pihak yang terlibat. Adapun beberapa solusi yang dapat diterapkan antara lain adalah:

1. *Permohonan Eksekusi ke Pengadilan*

Apabila penguasaan fisik atas tanah masih berada di tangan pihak ketiga, dan tergugat secara aktif menghalangi proses pelaksanaan putusan, maka koperasi sebagai pemilik sah berdasarkan amar putusan pengadilan memiliki hak konstitusional untuk menempuh jalur hukum. Dalam hal ini, koperasi dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Tanah Grogot guna memperoleh pelaksanaan putusan secara nyata (eksekusi riil). Eksekusi riil yang dimaksud berupa perintah dari pengadilan kepada pihak berwenang untuk menyerahkan objek sengketa, yakni bidang tanah, secara langsung kepada koperasi sebagai pihak yang telah memenangkan perkara. Tindakan ini merupakan bentuk konkret dari perlindungan hukum atas hak-hak keperdataan yang telah ditetapkan secara sah oleh pengadilan dan bertujuan untuk menjamin keberlakuan efektif suatu putusan hukum di tengah masyarakat.

Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap memberikan dasar yuridis (alas hak) bagi Koperasi untuk bertindak atas nama Tergugat I hingga Tergugat XVI dalam rangka menandatangani akta pelepasan hak di hadapan

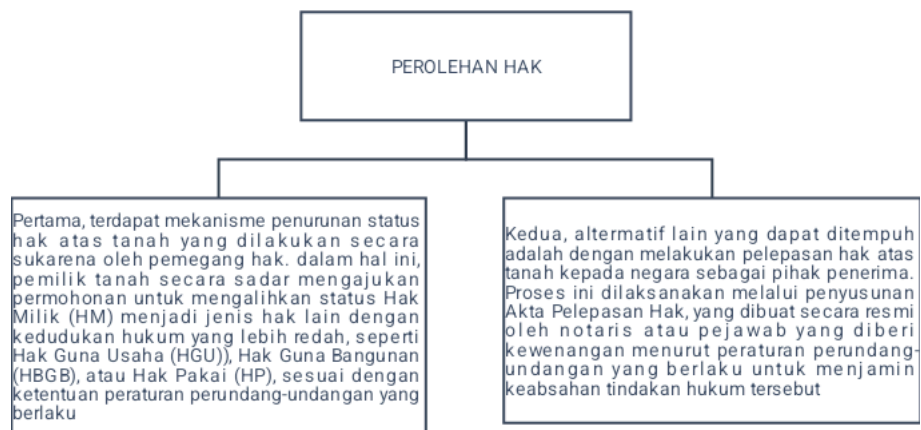
notaris atau pejabat yang berwenang. Berdasarkan akta tersebut, dinyatakan bahwa tanah-tanah yang sebelumnya berstatus hak milik, sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1662, SHM Nomor 1674, SHM Nomor 1676, dan SHM Nomor 3795, dialihkan statusnya menjadi tanah negara. Selanjutnya, putusan tersebut juga memberikan hak preferensi kepada Koperasi untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Paser, dengan status baru berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP), sesuai dengan tujuan penggunaan tanah oleh koperasi. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta memfasilitasi pengelolaan tanah secara sah dan sesuai peruntukan oleh badan hukum.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang memiliki kekuatan hukum paling tinggi dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Namun, dalam praktiknya, meskipun sertifikat Hak Milik memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap pemiliknya, keberadaan sertifikat tersebut tidak selalu menjamin kepemilikan secara menyeluruh terhadap bangunan atau pemanfaatan tanah yang berdiri di atasnya, terutama ketika muncul persoalan administratif, peralihan hak, atau kepentingan pihak lain yang turut berkaitan. Dalam kondisi tertentu, pemerintah berdasarkan kewenangannya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dapat menetapkan penurunan status hak milik menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), sebagai bentuk penyesuaian terhadap peruntukan dan kebutuhan penggunaan tanah oleh subjek hukum tertentu, seperti badan hukum²⁴. Kebijakan tersebut dimaksudkan untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan, mempertegas subjek hukum yang berhak atas status tanah tertentu, serta menjamin penggunaan lahan sesuai dengan rencana tata ruang dan kepentingan umum. Terdapat dua metode peroleh hak untuk badan hukum yaitu²⁵ :

BAGAN 1. Perolehan Hak

²⁴ Tiara Juwita, "Penurunan Hak Milik Jadi Hak Guna Bangunan Atau HGB Menurut Peraturan Pemerintah Dan Keputusan Menteri Agraria," *Tempo.com*, n.d.

²⁵ "Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt."



2. Penerapan Eksekusi Putusan Pengadilan

Eksekusi putusan pengadilan merupakan tahap lanjutan dalam sistem peradilan yang bertujuan untuk merealisasikan isi amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam ranah hukum perdata, eksekusi menjadi instrumen penting guna memastikan bahwa pihak yang dikalahkan dalam sengketa benar-benar menjalankan kewajiban hukum yang dibebankan kepadanya oleh pengadilan, jenis eksekusi ini dapat berupa penyerahan objek barang, pembayaran sejumlah uang, atau pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang disengketakan²⁶.

Dalam konteks sistem hukum yang ideal, antara penegakan hukum materiil dan hukum formil (dalam hal ini hukum acara) tidak dapat dipisahkan secara substansial, keduanya merupakan satu kesatuan integral yang saling melengkapi, di mana penerapan hukum formil berfungsi sebagai sarana untuk mengefektifkan berlakunya hukum materiil²⁷. Tujuan utama dari integrasi ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat yang menjadi subjek hukum tersebut.

Hal ini juga berlaku dalam ranah hukum perdata, di mana keberhasilan proses penyelesaian sengketa tidak hanya diukur dari dikeluarkannya putusan pengadilan yang telah berkekuatan

²⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

²⁷ Depri Liber Sonata, "Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Dalam Praktik," *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2012), <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>.

hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), melainkan juga dari sejauh mana putusan tersebut dapat dilaksanakan secara nyata oleh para pihak yang bersengketa. Dalam praktiknya, pelaksanaan atau eksekusi putusan merupakan fase krusial yang menandai terpenuhinya hak-hak hukum salah satu pihak, khususnya pihak yang dimenangkan dalam perkara.

Keadilan sosial sebagian besar hanya dapat diusahakan oleh negara karena kebijaksanaan-kebijaksanaan yang diambil negara mempunyai dampak paling besar terhadap perkembangan struktur-struktur yang relevan bagi proses-proses politik, ekonomis, sosial, budaya dan ideologis.²⁸ Namun, realitas di lapangan sering menunjukkan bahwa tidak semua pihak yang dinyatakan kalah atau dikenai kewajiban hukum dalam amar putusan bersedia secara sukarela menjalankan keputusan tersebut. Sering kali pihak tersebut menunjukkan penolakan secara pasif maupun aktif, atau tidak memiliki iktikad baik dalam melaksanakan isi putusan. Dalam situasi semacam ini, mekanisme hukum berupa lembaga eksekusi menjadi alternatif hukum terakhir yang tersedia bagi pihak pemenang perkara untuk menuntut realisasi hak-haknya sesuai dengan ketetapan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi ini menjadi jaminan akhir bahwa keadilan tidak hanya menjadi ada dalam amar putusan, tetapi benar-benar diwujudkan dalam kehidupan konkret para pencari keadilan.

Dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanah Grogot melalui penetapan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Tgt yang dikeluarkan pada tanggal 26 Desember 2022, memerintahkan pelaksanaan eksekusi terhadap pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat XVI dalam perkara perdata antara para tergugat dengan pihak Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya selaku penggugat. Permasalahan utama yang menjadi dasar penetapan eksekusi tersebut adalah karena pihak tergugat tidak menunjukkan sikap kooperatif

²⁸ Ramli, Asmarani. 2012. "Telaah Atas Reforma Agraria Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan Dalam Tataran Teori Kebenaran." *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa* 20(1):50.

untuk membantu proses balik nama atas empat bidang tanah yang telah dibeli oleh penggugat, masing-masing tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1662, 1674, 1676, dan 3795²⁹.

Dalam proses persidangan, Majelis Hakim memutuskan perkara secara *verstek* yakni putusan dijatuhkan tanpa kehadiran pihak tergugat, karena ketidakhadiran mereka dalam persidangan yang telah dipanggil secara patut. Putusan tersebut sebagian besar mengabulkan gugatan dari pihak koperasi, dan memberikan otorisasi kepada penggugat (Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya) untuk mewakili para tergugat dalam menandatangani akta pelepasan hak atas tanah di hadapan notaris atau pejabat pertanahan yang berwenang. Hal ini dimaksudkan agar proses peralihan status hak atas tanah dapat dilanjutkan secara sah, sekalipun tanpa persetujuan langsung dari pihak tergugat, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah yang telah diperoleh secara sah oleh penggugat.

3. Optimalisasi Peran Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan memainkan peranan strategis dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak keperdataan atas tanah melalui pelaksanaan fungsi administratif, yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah, pengukuran bidang tanah, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah. Di samping fungsi pelayanan tersebut, Kantor Pertanahan juga memiliki kewenangan dalam mendukung penegakan hukum, khususnya dalam menindaklanjuti permohonan yang berkaitan dengan pencatatan sita, pemblokiran, atau perubahan status hak atas tanah yang ditetapkan melalui putusan pengadilan. Untuk mengoptimalkan peran tersebut, diperlukan langkah-langkah sistemik seperti digitalisasi data pertanahan, peningkatan kompetensi dan distribusi sumber daya manusia secara merata, serta penguatan koordinasi antarinstansi, terutama dengan lembaga peradilan dan aparat penegak hukum seperti

²⁹ Brina Saskya Paramita Setiawan, Gilang, Shailawa Ramb Madani, "Pelaksanaan Eksekusi Riil Terhadap Tanah Dan Bangunan Dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02 / Pen . Pdt . Eks / 2021 / PN Mad) Shailawa Ramb Madani Lintang Yudhantaka How to Cite : Gilang Se," *Sultan Jurisprudance: Jurnal Riset Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2023): 1–7.

kepolisian³⁰. Pendekatan terintegrasi ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pelayanan publik dan mempercepat pelaksanaan putusan pengadilan di bidang agraria.

Diperlukan adanya upaya penguatan dan optimalisasi fungsi serta tanggung jawab administratif dari Kantor Pertanahan Kabupaten Paser dalam rangka pembenahan atas pencatatan data pertanahan, khususnya terkait dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1662, 1674, dan 1676. Ketidaksesuaian data tersebut terungkap berdasarkan hasil verifikasi yang dilakukan oleh pihak Koperasi Produsen Induk Perkebunan Paser Jaya Bersama pada tanggal 17 November 2022. Temuan tersebut memperlihatkan adanya indikasi kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya secara cermat dan akurat, yang pada akhirnya mengakibatkan terjadinya inkonsistensi dalam pencatatan data sertifikat.

Ketidaksesuaian tersebut mencerminkan potensi terjadinya pelanggaran terhadap asas-asas fundamental dalam administrasi pertanahan, yang seharusnya menjunjung tinggi prinsip akurasi, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum yang sah atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan pembenahan struktural maupun prosedural agar institusi pertanahan dapat menjalankan fungsinya secara optimal dalam memberikan jaminan hukum yang adil dan akuntabel kepada masyarakat, khususnya bagi pihak-pihak yang dirugikan akibat kesalahan administratif.

4. Pemberian Sanksi Terhadap Pihak Yang Tidak Kooperatif

Dalam tahapan pelaksanaan putusan pengadilan, baik dalam bentuk eksekusi maupun proses hukum lanjutan lainnya, kerap dijumpai tindakan ketidak patuhan dari pihak yang kalah dalam perkara. Bentuk ketidak kooperatifan tersebut dapat berupa penolakan untuk hadir dalam proses eksekusi, tindakan menghalangi pelaksanaan keputusan pengadilan, atau pengabaian terhadap kewajiban yang telah ditetapkan secara hukum. Untuk menanggulangi hal tersebut, hukum acara

³⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, "Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2023."

perdata telah menyediakan instrumen penegakan, antara lain peringatan resmi (*aanmaning*), penyitaan terhadap aset milik pihak yang tidak patuh, dan lainnya³¹. Kondisi semacam ini juga kerap terjadi dalam praktik pertanahan, khususnya ketika pelaksanaan putusan pengadilan menyangkut kewajiban balik nama sertifikat tanah. Ketidakpatuhan pihak yang kalah dalam perkara tidak hanya menghambat jalannya proses eksekusi, tetapi juga mengganggu kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah yang seharusnya telah beralih secara sah kepada pihak lain.

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, akta otentik serta proses balik nama atas sertifikat tanah memiliki peranan strategis dalam memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang sah. Tahapan balik nama tidak semata-mata dianggap sebagai kegiatan administratif belaka, melainkan merupakan tindak lanjut dari suatu perbuatan hukum, seperti transaksi jual beli, pemberian hibah, maupun pewarisan hak atas tanah. Namun, seringkali proses ini menghadapi hambatan apabila salah satu pihak, khususnya pihak penjual atau ahli warisnya, menolak atau tidak bersedia bekerja sama dalam menandatangani dokumen yang diperlukan. Sikap tersebut secara hukum dapat ditafsirkan sebagai bentuk pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang telah disepakati bersama.

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Dengan demikian, tindakan menolak kerja sama dalam proses balik nama bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda*, yakni prinsip bahwa janji harus ditepati. Tindakan semacam itu berpotensi menghambat pemenuhan hak-hak hukum pihak pembeli terhadap tanah yang telah diperoleh secara sah.

Ketika proses administratif tidak dapat terlaksana akibat sikap tidak kooperatif dari salah satu pihak, sistem hukum menyediakan beberapa instrumen yang dapat digunakan sebagai solusi yakni:

³¹ Subekti R, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Binacipta, 1996).

- a. Pertama, Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan secara *verstek*, yakni putusan tanpa kehadiran tergugat yang tidak memenuhi panggilan sidang, sebagaimana diatur dalam Pasal 125 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) atau Pasal 149 Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg). Putusan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak diajukan perlawanan (*verzet*) dalam waktu delapan hari sejak pemberitahuan resmi diterima oleh tergugat³².
- b. Kedua, apabila tergugat tetap tidak melaksanakan amar putusan secara sukarela, maka pihak yang dimenangkan dalam perkara dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan berdasarkan Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBg³³. Langkah ini memungkinkan penggugat untuk mendapatkan haknya, termasuk menandatangani akta pelepasan hak atau melakukan balik nama sertifikat atas nama tergugat.
- c. Ketiga, dalam kondisi tertentu, pengadilan dapat memberikan otorisasi kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat dalam urusan administratif pertanahan. Kuasa semacam ini dimaksudkan agar tidak terjadi kebuntuan dalam pelaksanaan kewajiban hukum yang telah ditetapkan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- d. Keempat, dalam situasi yang melibatkan pejabat publik atau pihak dari lembaga pemerintahan, tindakan tidak kooperatif juga dapat dikenakan sanksi etis atau administratif, seperti teguran tertulis, pembatasan kewenangan, atau pelaporan kepada instansi pengawas sebagai bentuk pertanggungjawaban etik.

Oleh karena itu, sikap tidak kooperatif dalam proses balik nama atas sertifikat tanah tidak hanya mencederai prinsip hukum perdata, tetapi juga berpotensi menghambat perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pihak yang beritikad baik. Untuk menjamin berjalannya supremasi

³² Subekti R, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: PT Intermasa, 2007).

³³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan yang sah, mekanisme hukum tersebut perlu diimplementasikan secara tegas dan adil.

Conclusion

Penelitian ini mengkaji implementasi peralihan hak milik atas tanah kepada badan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt. Fokus utamanya adalah mengidentifikasi kesenjangan antara kekuatan hukum putusan pengadilan dengan realitas pelaksanaannya di lapangan. Melalui pendekatan yuridis empiris, penelitian ini menemukan bahwa pelaksanaan putusan menghadapi hambatan berupa ketiadaan akta autentik, ketidakkooperatifan pihak tergugat, lemahnya koordinasi antarinstansi, dan kendala teknis administratif di Kantor Pertanahan. Meskipun koperasi sebagai penggugat telah memperoleh legitimasi hukum untuk mewakili tergugat dalam proses balik nama, pelaksanaan tetap tersendat akibat ketidaksiapan administratif.

Putusan tersebut memberikan dasar hukum bagi koperasi untuk memperoleh status Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) atas tanah yang disengketakan. Namun, kompleksitas permasalahan menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi putusan pengadilan memerlukan sinergi antara aspek hukum substantif, prosedural, dan kelembagaan. Oleh karena itu, rekomendasi utama dari penelitian ini meliputi penguatan koordinasi lintas lembaga, pemberian sanksi terhadap pihak yang tidak mematuhi putusan hukum, serta percepatan digitalisasi sistem informasi pertanahan sebagai upaya mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum yang berkeadilan dalam sistem agraria nasional.

References

- Adnan, Indra Muchlis. *Hukum Konstitusi Di Indonesia*. Edited by Lukman Santoso. Yogyakarta, 2017.
- Amin, Ivan Fatkhul, Muhammad Muhibbin, and Diyan Isnaeni. "MEKANISME PERALIHAN HAK MILIK MENJADI HAK GUNA

- BANGUNAN PADA PRORSES PEMBANGUNAN KAWASAN PERUMAHAN(Studi Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang)." *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 30, no. 2 (2024): 1–17.
- Anang Dony Irawan. "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah." *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies* 1, no. 1 (2020): 3.
- Anggita, Anggita. "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi Di Pengadilan Tata Usaha Negara." *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1, no. 01 (2024): 24–38. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>.
- Apianta, Reydiki. "Proses Pelepasan Hak Milik Dilanjutkan Permohonan Hak Guna Bangunan Di Kantor Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Notarius* 6, no. 2 (2023): 73–86.
- ATR/BPN, Kementerian. "Paparan Capaian Kinerja BPN Tahun 2023." Accessed June 5, 2025. <https://www.atrbpn.go.id>.
- . "Strategi Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," 2023.
- Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Fadhillah. "Hak Atas Tanah Oleh Badan Hukum Menurut UUPA Dan PP No. 38 Tahun 1963." *Jurnal Hukum Dan Kenegaraan* 13, no. 3 (2021): 142–55.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- . *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Indonesia, Ombudsman Republik. *Laporan Tahunan 2022: Pelayanan Publik Di Sektor Agraria Dan Pertanahan*, 2022.
- Jamilah, Wardah. "Aktivitas Corporate Responsibility (CSR) PT. Sinar Halomoan Dalam Mengembangkan Fasilitas Pendidikan Di Desa Pasir Jae Kecamatan Sosa Kabupaten Padang Lawas," 2022.
- Juwita, Tiara. "Penurunan Hak Milik Jadi Hak Guna Bangunan Atau HGB Menurut Peraturan Pemerintah Dan Keputusan

- Menteri Agraria." *Tempo.com*, n.d.
- Nabil, Muhammad. "KEABSAHAN PERALIHAN SHM MENJADI sertipikat HGB DAN HAK PAKAI DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 40 TAHUN 1996 (STUDI PUTUSAN NOMOR 114/G/2016/PTUN-JKT)." Universitas Islam negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023.
- Nasution, Abdul Fattah. *Metode Penelitian Kualitatif. Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11. Bandung: CV. Harfa Creative, 2023.
http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.
- "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)." n.d.
- Pompana, Wilson. "Mengenal Fungsi PPJB Dalam Proses Jual Beli Tanah." *hukumonline.com*, 2025.
- "Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tgt." n.d.
- R, Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Binacipta, 1996.
- . *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, 2007.
- Ramli, Asmarani. 2012. "Telaah Atas Reforma Agraria Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan Dalam Tataran Teori Kebenaran." *Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa* 20(1):50.
- RI, Mahkamah Agung. "Pedoman Eksekusi Putusan Perdata Dan Masalah Implementasinya Di Lapangan," 2022.
- Ruang/BPN, Kementerian Agraria dan Tata. "Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2023." 2023.
- Sari, Ni Luh Ariningsih. "Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) Dan Konstitusi." *Jurnal Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 991–98.
- Satria, Endriana, and Handoko. "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Permasalahannya." *Jurnal Hukum Agraria* 9, no. 1 (2022): 45–56.
- Setiawan, Gilang, Shailawa Ramb Madani, Brina Saskya Paramita. "Pelaksanaan Eksekusi Riil Terhadap Tanah Dan

Bangunan Dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02 / Pen . Pdt . Eks / 2021 / PN Mad) Shailawa Ramb Madani Lintang Yudhantaka How to Cite : Gilang Se." *Sultan Jurisprudance: Jurnal Riset Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2023): 1–7.

Sitinjak, Anjelina, Novri Yanti Elisabeth Sirait, and Muhammad Fajar Hidayat. "Analisis Hukum Mengenai Turunnya Balik Nama sertifikat Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Pada Badan Usaha Atau Perseroan Terbatas (PT)." *Jurnal Politik, Sosial, Hukum, Dan Humaniora* 2, no. 3 (2024). <https://doi.org/https://doi.org/10.59059/mandub.v2i3.1373>.

Sonata, Depri Liber. "Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata Dalam Praktik." *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (2012). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>.

Susiawati, Wati. "Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian." *Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): 171–84.

Taluke, I. "Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Hukum IUS* 1, no. 2 (2023): 99–112.

"Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." n.d.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

None

ACKNOWLEDGMENT

None

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : December 17, 2024

Revised : March 23, 2025

Accepted : July 1, 2025

Published : July 21, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>