

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting yang dibutuhkan manusia untuk hidup di bumi ini. Tanah ini juga dapat digunakan untuk kepentingan yang sifatnya ekonomis atau budaya.¹ Hampir setiap aspek kehidupan tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan tanah. Semakin banyaknya manusia, maka semakin banyak pula tuntutan akan kebutuhan tanah untuk tempat tinggal dan keperluan lainnya².

Tanah dan sumber daya alam mengandung arti filosofis dan substansial sebagaimana disebut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Dari bunyi pasal ini memiliki arti negara hanya sebatas mengatur dan menyelenggarakan tanah dan sumber daya alamnya, tidak untuk menguasai guna memiliki. Ini merupakan bentuk tanggung jawab berupa jaminan keadilan pemanfaatan dan penggunaan tanah demi kesejahteraan masyarakat umum. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 kemudian sebagai dasar pembentukan hukum tanah

¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm 10.

² Ni Nyoman Putri dan A.A. Ngurah Warsila Satrianingsih, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan,” *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 7 (2018), hlm 2.

nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).

Hak penguasaan atas tanah telah diatur dalam UUPA. Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur tentang adanya macam-macam hak atas tanah, yang dalam hal ini hak atas tanah ini dapat diberikan kepada maupun dimiliki oleh orang-orang misalnya diberikan sebagai bentuk peralihan hak atas tanah karena hibah maupun diberikan secara turun temurun melalui warisan, baik dimiliki sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum. Macam-macam hak atas tanah terbagi menjadi 3 (tiga) kelompok yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA, antara lain :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Merupakan hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini antara lain : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Merupakan hak atas tanah yang akan lahir kemudian atau akan datang, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 UUPA

Merupakan hak atas tanah yang dalam waktu singkat akan dihapus guna membatasi dari sifat-sifat yang mengandung pemerasan, sifat feodal, dan

bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam hak atas tanah ini antara lain : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam ketentuan Pasal 20, Pasal 28, dan Pasal 35 UUPA menyebutkan bahwa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah secara umum dapat melibatkan semua pihak baik masyarakat maupun pemerintah, oleh karena pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional dimaksudkan untuk memberi kejelasan status hukum atas tanah guna menghindari konflik hukum akibat kurang jelasnya status kepemilikan hak atas tanah tersebut ³.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum guna memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain. Menurut Budi Harsono⁴, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena adanya peristiwa hukum berupa pewarisan dan perbuatan hukum berupa pemindahan hak. Pada pewarisan hak tersebut beralih dari pemegang tanah yang sudah meninggal kepada ahli waris karena adanya hubungan hukum. Pada pemindahan hak, hak tersebut sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak tersebut berupa :

- a. jual-beli;
- b. tukar menukar;

³ Morrets Hendro Hansun, "Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah," *Lex Administratum* IV, no. 1 (2016), hlm 152.

⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 329-330.

- c. hibah;
- d. pemberian menurut adat;
- e. pemasukan dalam perusahaan atau '*inbreng*';
- f. hibah-wasiat atau '*legaat*'.

Dalam peralihan hak berupa pemindahan hak ini harus disertai dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan agar dapat diurus perubahan balik nama pada sertifikatnya. Guna mendaftarkan di Kantor Pertanahan ini, membutuhkan alas hak berupa akta yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam prakteknya alas hak pemindahan ini seringkali menjadi permasalahan yang berujung terjadinya sengketa mengenai kepemilikan tanah. Contoh kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp merupakan salah satu dari banyaknya sengketa kepemilikan tanah. Dalam perkaranya, penggugat yang bernama Tuan Tugiman menggugat Tuan Sodali, selaku tergugat I, Nyonya Rusminah selaku tergugat II, PPAT Ir Eman Permana, S.H selaku tergugat III, Kepala Desa Jepara Kulon selaku tergugat IV, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap selaku tergugat V. Pokok gugatannya adalah sengketa kepemilikan tanah dan pembatalan akta hibah. Kasus ini berawal pada tahun 2010 Tuan Tugiman membeli tanah dari Tuan

Sodali seluas kurang lebih 1013 m² yang terletak di RT 19 RW 04 Desa Jepara Kulon, Kecamatan Binangun, Kabupaten Cilacap dengan bukti kepemilikan berupa SPPT PBB atas nama Tuan Sodali. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan Nyonya Rusmiah selaku tergugat II dan Sekretaris Desa Jepara Kulon yang dibuatkan surat jual beli beserta kuitansinya. Atas dasar surat jual beli tersebut dilakukan lintiran untuk perubahan nama pada SPPT PBB dari Tuan Sodali menjadi Tuan Tugiman pada tahun 2010.

Pada tahun 2015, pihak Pemerintah Desa Jepara Kulon menginformasikan kepada Tuan Tugiman bahwa tanah yang dibeli pada tahun 2010 telah bersertipikat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 896 sejak tahun 1999 dan nama dalam sertipikat tersebut telah berubah nama dari Tuan Sodali menjadi Nyonya Rusminah atas dasar hibah yang dilakukan pada tahun 2012 dengan alas hak Akta Hibah Nomor 282/2012 yang dibuat oleh PPAT Ir Eman Permana, S.H. Tuan Sodali mengakui bahwa tanah yang dibeli Tuan Tugiman telah bersertipikat Hak Milik, tetapi dia berdalih tidak pernah menghibahkan tanah tersebut kepada Nyonya Rusminah. Nyonya Rusminah berpegang teguh bahwa tanah yang dibeli Tuan Tugiman tersebut telah menjadi miliknya atas dasar hibah dari Tuan Sodali.

Dalam proses pengadilan diketahui bahwa akta hibah yang dibuat dihadapan PPAT Ir Eman Permana, S.H. ternyata dalam proses pembuatannya terdapat cacat hukum, sehingga akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dari pertimbangan hakim, kemudian perkara ini diputus yang intinya antara lain :

- 1) Sahnya jual beli tanah objek sengketa dari Tuan Sodali kepada Tuan Tugiman;
- 2) Tanah objek sengketa sah merupakan milik Tuan Tugiman;
- 3) Perbuatan Tuan Sodali menghibahkan tanah objek sengketa ke Nyonya Rusmiah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4) Akta Hibah Nomor 282/2012 batal demi hukum;
- 5) Putusan ini sebagai dasar balik nama di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan isi putusan tersebut, peneliti ingin melakukan penelitian tesis lebih lanjut mengenai bagaimana kekuatan hukum dari sertifikat hak milik yang telah dibalik nama menjadi Nyonya Rusminah tersebut pasca adanya Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp terkait batalnya akta hibah yang merupakan alas hak balik nama sertifikat tersebut. Oleh karena itu judul penelitian tesis ini adalah “Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Setelah Adanya Putusan Pembatalan Akta Hibah (Studi Kasus Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus cacat hukumnya Akta Hibah dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan cacat hukumnya Akta Hibah dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum khususnya mengenai aspek hukum dalam proses pembuatan alas hak untuk balik nama sertipikat dan prosedur pembatalan sertipikat yang benar untuk selanjutnya dapat digunakan sebagai bahan kajian maupun analisis kepustakaan yang terkait dengan hal ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Diharapkan melalui penelitian ini dapat berguna bagi masyarakat umum, khususnya pihak-pihak yang mengadakan perjanjian peralihan hak atas tanah guna perubahan balik nama sertipikat agar terhindar dari itikad tidak baik para pihak perjanjian maupun pihak ketiga.

- b. Bagi PPAT

Diharapkan melalui penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi PPAT dalam membuat semua jenis akta agar dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Pemikiran

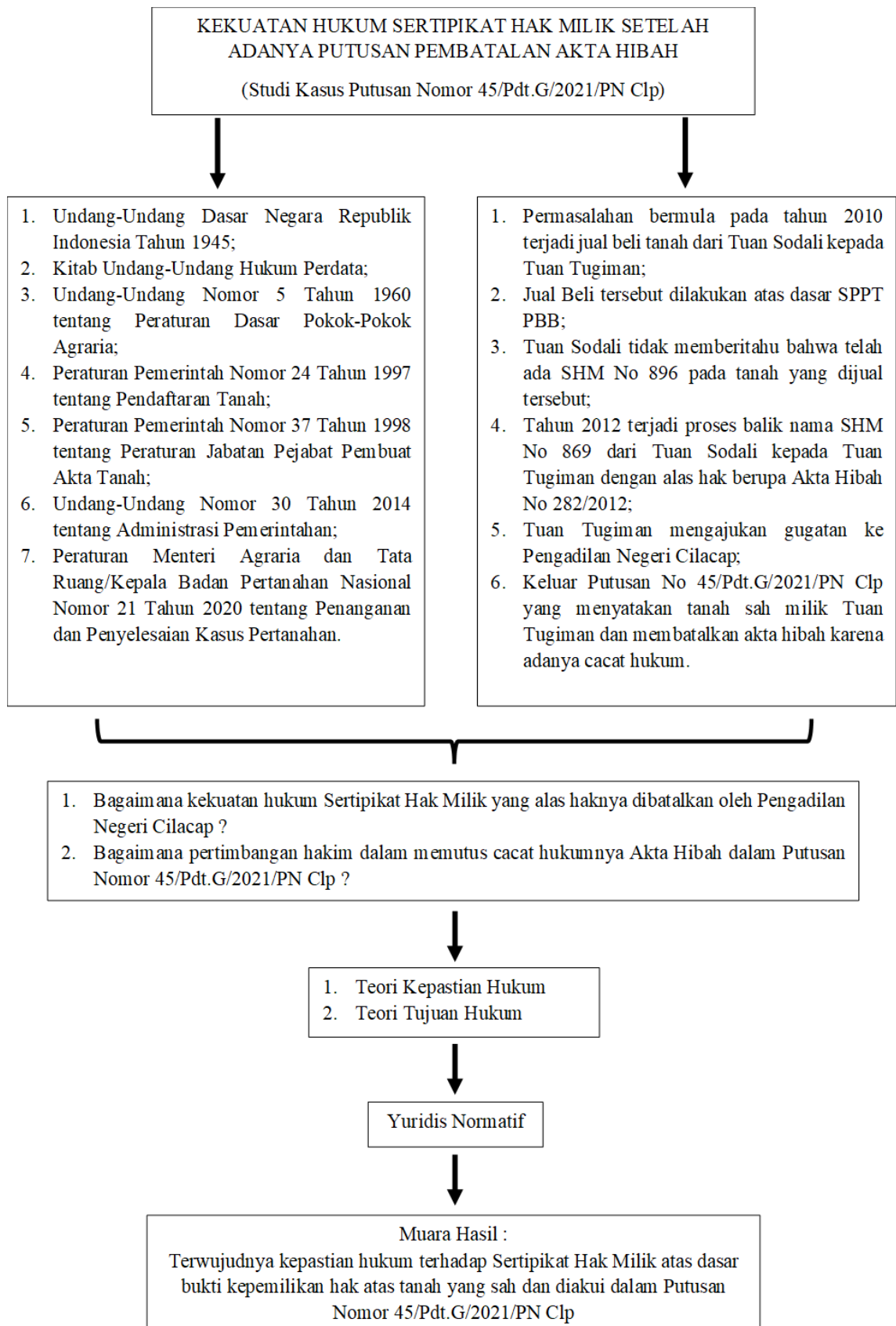
Kerangka Pemikiran adalah sebuah alur pemikiran dalam penulisan yang dituangkan dalam bentuk *flowchart* dan sajian yang mengetengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoritik⁵.

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berhubungan dengan konsep dasar dalam judul penelitian yang dijabarkan ke dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini menjadi pedoman peneliti dalam upaya mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan oleh peneliti untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian⁶. Berdasarkan pemahaman mengenai kerangka konseptual ini, maka dibuatlah kerangka konseptual sebagai berikut :

⁵ Program Studi Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2021), hlm 4.

⁶ *Loc.Cit.*



Berdasarkan bagan kerangka konseptual tersebut di atas, menggambarkan alur permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini. Permasalahan tersebut muncul pada tahun 2010 yaitu berawal dari adanya Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Tuan Sodali kepada Tuan Tugiman, berupa tanah seluas 1013 m² di Desa Jepara Kulon, Kabupaten Cilacap. Jual Beli dilakukan atas dasar bukti SPPT PBB milik Tuan Sodali dan dilakukan di hadapan Sekretaris Desa Jepara Kulon. Di tahun yang sama juga dilakukan lintiran atau perubahan nama pada SPPT PBB menjadi Tuan Tugiman selaku pembeli tanah.

Pada tahun 2015 Tuan Sodali baru mengetahui bahwa tanah yang dibeli tersebut sudah memiliki sertifikat sejak tahun 1999 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 896 dan di tahun 2012 telah terjadi proses balik nama pada sertifikat tersebut dari Tuan Sodali kepada Nyonya Rusminah atas dasar hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor 282/2012 yang dibuat oleh PPAT Ir Eman Permana, S.H.. Proses balik nama tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Tuan Tugiman yang sudah membeli tanah tersebut di tahun 2010. Berdasarkan hal tersebut, dilakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cilacap oleh Tuan Tugiman selaku penggugat yang pokok gugatan tersebut mengenai sengketa kepemilikan tanah dan pembatalan akta hibah. Dari proses gugatan tersebut, kemudian keluar Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp yang intinya menyatakan bahwa jual beli antara Tuan Tugiman dan Tuan Sodali sah, dan tanah objek sengketa menjadi milik

Tuan Tugiman, serta Akta Hibah tersebut batal demi hukum dikarenakan terdapat cacat hukum.

Berdasarkan hal ini, fokus pembahasan penulis terkait kekuatan dari Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Cilacap dan pertimbangan hakim dalam memutus terkait akta hibah tersebut. Teori yang digunakan pada rumusan permasalahan pertama yaitu teori kepastian hukum, sedangkan rumusan permasalahan kedua yaitu teori tujuan hukum. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode *yuridis normatif* dengan menggunakan data sekunder sebagai data utama penelitian. Hasil yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini berupa terwujudnya kepastian hukum terhadap Sertipikat Hak Milik atas dasar bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan diakui sesuai dalam Putusan Pengadilan Negeri Cilacap tersebut.

2. Kerangka Teoritik

a. Teori Kepastian Hukum

Dalam hukum pertanahan, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan diundangkannya UUPA, yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut perlu dilakukan melalui pembuatan peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA dan isinya tidak bertentangan dengan UUPA, yaitu mengenai pendaftaran tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh

Pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Bentuk peraturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah tersebut sekarang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *recht cadaster*, yang artinya dapat memberikan jaminan kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan status hak yang diwujudkan dengan diterbitkannya surat tanda bukti hak berupa sertipikat.⁷ Hal ini merupakan perubahan dari *fiscal cadaster* yang berlaku sebelum UUPA terbentuk. Pendaftaran tanah dengan *fiscal cadaster* digunakan untuk keperluan pemungutan pajak yang kemudian dikeluarkan bukti pembayaran pajak berupa girik, petuk, letter c, dan lainnya.

Perubahan dari *fiscal cadaster* ke *recht cadaster* ini yang memerlukan bukti formil untuk dapat dilakukannya pendaftaran tanah pada akhirnya akan menggunakan petuk, girik, letter c dan sejenisnya sebagai bukti agar dapat dilakukannya pendaftaran tanah pertama kali dan memperoleh status hak atas tanah. Teori kepastian hukum ini digunakan untuk merumuskan permasalahan mengenai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap,

⁷ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali,” *Jurnal Negara Hukum* 2, no. 2 (2011), hlm 298.

b. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch mengatakan bahwa dalam mewujudkan tujuan hukum, perlu menggunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Tiga nilai dasar ini menurut Gustav Radbruch wajib dilaksanakan sesuai urutan prioritas antara lain 1) nilai dasar keadilan; 2) nilai dasar kemanfaatan; 3) nilai dasar kepastian hukum. Dalam tiga nilai dasar tersebut, ketika terjadi benturan kepentingan, maka pasti ada yang dikorbankan diantara tiga nilai dasar tersebut.⁸ Dalam praktik peradilan, hakim dalam pertimbangan hukumnya memutus perkara akan selalu dihadapkan dengan ketiga unsur atau nilai dasar tersebut. Dalam praktiknya, sulit untuk hakim dapat menerapkan ketiga unsur tersebut dalam satu putusan, sedangkan putusan yang baik adalah putusan yang dapat memenuhi 3 unsur tersebut secara berimbang, antara lain :

1. Keadilan

Masyarakat selalu berharap agar dalam pelaksanaan atau penegakan hukum, memperhatikan nilai-nilai keadilan. Hukum itu mengikat setiap orang, dan bersifat menyamaratakan atau tidak membanding-bandingkan status ataupun perbuatan yang dilakukan oleh manusia. Untuk mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan

⁸ Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum* (Bandung: PT Refika Aditama, 2007), hlm 20.

mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri. Hukum sebagai pengembal nilai keadilan menurut Gustav Radbruch menjadi tolak ukur bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum.

2. Kemanfaatan

Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Jangan sampai terjadi dalam pelaksanaan atau penegakan hukum itu timbul keresahan dalam kehidupan bermasyarakat

Menurut Gustav Radbruch, hukum adalah segala yang berguna bagi rakyat. Sebagai bagian dari cita hukum (*idee des recht*), keadilan dan kepastian hukum membutuhkan pelengkap yakni kemanfaatan. Kemanfaatan berkembang pada penganut aliran Utilitarianisme seperti Jeremy Bentham, John Stuart Mill, dan Rudolf von Jhering. Para penganut aliran ini berpendapat bahwa pada intinya hukum harus bermanfaat untuk membahagiakan kehidupan manusia. Hukum yang baik menurut aliran ini adalah hukum yang dapat mendatangkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.⁹

⁹ Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan Dan Relevansinya* (Yogyakarta: Kanisius, 1998), hlm 93-94.

3. Kepastian Hukum

Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dalam hal ini kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkret yang dalam hal ini tidak boleh terdapat penyimpangan. Kepastian hukum memberikan perlindungan kepada masyarakat dan tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, dan hal ini berkaitan dalam usaha ketertiban di masyarakat. Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang bersifat normatif baik peraturan maupun keputusan hakim.

Dalam memutuskan suatu perkara hakim harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menitikberatkan pada aspek kepastian hukum. Kebenaran filosofis artinya hakim sebagai pembuat keputusan tidak dapat langsung mengambil berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku saja, tetapi hakim harus menggunakan perasaan dan hati nuraninya di dalam memutuskan perkara, terkait dengan aspek keadilan. Kebenaran sosiologis artinya menekankan pada aspek kemanfaatan bagi masyarakat. Masyarakat mengharapkan bahwa

pelaksanaan hukum harus memberi manfaat karena dibuat untuk manusia, jangan sampai justru pelaksanaan hukum tersebut menimbulkan keresahan dalam masyarakat.¹⁰

Ketiga aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam teori tujuan hukum ini digunakan untuk merumuskan permasalahan mengenai pertimbangan hakim dalam memutus cacat hukumnya Akta Hibah dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.

F. Metode Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan di sini merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum dalam bahasa inggris disebut *legal research* dan dalam bahasa belanda disebut *rechtsonderzoek*¹¹. Menurut Soerjono Soekanto¹², penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilaksanakan berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

¹⁰ Brian Khukuh Wijaya, Nur Rochaeti, dan Ani Purwanti, “Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Kasus Anak Yang Berkonflik Dengan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor. 14/PID.SUS.ANAK/2015/PN SMG),” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 4 (2016), hlm 8-9.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, “Penelitian Hukum,” *Yuridika Jurnal Hukum Universitas Airlangga Surabaya* 16, no. 1 (2001), hlm 103.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 43.

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu *Yuridis Normatif*. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro¹³, *yuridis normatif* adalah penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Dalam penelitian ini, penulis meneliti mengenai data-data secara tertulis mengenai Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Setelah Adanya Pembatalan Akta Hibah dalam Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Menurut Soerjono Soekanto¹⁴, penelitian *deskriptif* adalah penelitian yang menghasilkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan ataupun gejala lainnya. Pengertian analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya). Maksudnya dalam hal ini adalah menganalisis semua data yang telah dikumpulkan, kemudian dituangkan ke dalam penulisan hukum agar dapat diketahui secara jelas gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti.

¹³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesi, 1983), hlm 24.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, hlm 10.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum ini menggunakan sumber data sekunder sebagai data utama. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), melainkan melalui sumber lain. Pengumpulan data tersebut dapat diperoleh melalui bahan kepustakaan¹⁵. Data sekunder dalam penelitian ini, antara lain :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan terkait.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

¹⁵ Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik)* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm 215.

- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
 - 9) Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer¹⁶. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah :
- 1) Hasil karya tulis ilmiah berupa skripsi, tesis, disertasi yang berhubungan dengan pelaksanaan pemberian hak atas tanah;
 - 2) Buku-buku mengenai pemberian hak atas tanah;
 - 3) Jurnal-jurnal ilmiah mengenai pelaksanaan pemberian hak atas tanah dalam media cetak maupun dari media online (internet).
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari :
- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
 - 2) Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia(PUEBI).

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan sesuai jenis dan sumber datanya yaitu data sekunder. Data sekunder ini diperoleh dengan studi kepustakaan. Studi Kepustakaan merupakan metode untuk memperoleh

¹⁶ *Ibid.*, hlm 216.

data sekunder melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian¹⁷. Studi ini dilakukan dengan mencari bahan-bahan yang bersifat teoritis secara lengkap agar hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah Analisis Isi (*Content Analysis*). Analisis Isi yaitu metode menganalisis dengan cara mengumpulkan dan menganalisis isi atau muatan dari sebuah “teks”. Teks yang dimaksud ini dapat berupa kata-kata, gambar, simbol dan bentuk lainnya berupa pesan yang dapat dikomunikasikan. Analisis Isi ini digunakan untuk memahami data bukan sebagai kumpulan peristiwa fisik, melainkan sebagai gejala simbolik untuk mengungkap makna yang terkandung dalam sebuah teks dan memperoleh pemahaman terhadap pesan yang direpresentasikan.¹⁸

Teknik analisis isi ini menuntut beberapa persyaratan yaitu objektif, sistematis, dan dapat digeneralisasikan. Objektif artinya prosedur dan kriteria pemilihan data, pengkodean serta cara interpretasi harus didasarkan pada aturan yang telah ditentukan sebelumnya. Sistematis artinya inklusi dan eksklusi atau kategori harus berdasarkan aturan yang konsisten. Dapat digeneralisasikan artinya tiap temuan harus memiliki relevansi dengan teori

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, hlm 252.

¹⁸ Agus S. Ekomadyo, “Prospek Penerapan Metode Analisis Isi (Content Analysis),” *Jurnal Itenas* No.2 Vol.10 (2006), hlm 51.

yang dipakai.¹⁹ Tahapan dalam teknik analisis isi (*content analysis*) ini antara lain : 1) *Reading data*; 2) *Coding frame*; 3) *Coding the data*; 4) *Analyzing the data*; 5) *Presenting the result*. Dengan teknik analisis data ini, akan dapat diketahui jawaban analisis penelitian secara menyeluruh dan penarikan kesimpulan yang benar, serta kesesuaiannya dengan teori ilmu hukum yang digunakan.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 52.

G. Orisinalitas Penelitian

Penelitian Sebelumnya				Penelitian Sekarang
No	Substansi	Nama		
		Sri Devi Lestari (2019, Universitas Negeri Semarang)	Finie Opauline Eka Putri (2020, Universitas Hasanuddin Makassar)	Amalia Rahmawati Ramdani (2023, Universitas Diponegoro)
1	Judul	Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Karena Cacat Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Terhadap Sertipikat Yang Cacat Administrasi	Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Setelah Adanya Putusan Pembatalan Akta Hibah (Studi Kasus Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp)
2	Fokus Studi	Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai faktor penyebab terbitnya sertifikat hak milik warga Kebonharjo di atas tanah hak pakai yang masih	Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata	Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap dan

		dikelola oleh PT.KAI di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap Putusan Nomor : 176/K/TUN/2018 dan pertanggungjawaban dari kantor pertanahan Kota Semarang terhadap Sertifikat yang telah dibatalkan tersebut.	Ruang Kota Makassar dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat yang sertipikatnya dinyatakan batal oleh putusan pengadilan.	pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cilacap dalam memutus cacat hukumnya Akta Hibah dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.
3	Teori yang digunakan	Tidak Ada	1. Teori Kepastian Hukum 2. Teori Perlindungan Hukum 3. Teori Kewenangan	1. Teori Kepastian Hukum 2. Teori Tujuan Hukum
4	Metode Penelitian	<i>Yuridis Empiris</i>	<i>Yuridis Empiris</i>	<i>Yuridis Normatif</i>

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (lima) bab yang masing-masing bab saling terkait dan berkesinambungan antara satu sama lain. Gambaran secara jelas mengenai penulisan hukum diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN yaitu terdiri dari latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika penulisan dan orisinalitas penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA yaitu terdiri dari kerangka pemikiran atau teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini, antara lain tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang sertifikat hak atas tanah, tinjauan umum tentang akta hibah, tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa pertanahan, dan tinjauan umum tentang teori tujuan hukum.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN yaitu menyajikan hasil penelitian dan pembahasan dari permasalahan yang diangkat dalam penulisan hukum ini yaitu tentang kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang alas haknya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cilacap dan pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cilacap dalam memutus cacat hukumnya Akta Hibah dalam Putusan Nomor 45/Pdt.G/2021/PN Clp.

BAB IV PENUTUP yaitu memuat kesimpulan dan saran dari penulis yang diberikan berdasarkan hasil penelitian.