

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam tatanan hidup antar manusia bermasyarakat hampir setiap waktu terjadi suatu permasalahan atau konflik yang melibatkan suatu kepentingan daripada masing-masing pihak. Konflik yang kerap kali terjadi ini seringkali mengarah kepada suatu perselisihan yang mana melibatkan diantaranya para pihak yaitu perorangan dengan perorangan atau perorangan dengan suatu kelompok atau kelompok dengan kelompok. Dalam hal terjadinya suatu konflik seharusnya ada suatu keseimbangan yang semestinya tercapai yang mana dengan tujuan utamanya adalah untuk memenuhi kepentingan antar pihak yang terkait. Namun seringkali yang terjadi adalah adanya penyimpangan-penyimpanagan yang dilakukan daripada pihak yang mempunyai otoritas lebih tinggi daripada yang lainnya yang dalam hal ini dapat disebut sebagai pihak penguasa. Mengenai hal tersebut maka peran daripada hukum menjadi sangat penting dan sentral dalam hal untuk menciptakan serta memenuhi suatu kepentingan daripada para pihak dengan dilandasi dengan tujuan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, yang diketahui sebagai tujuan hukum itu sendiri.

Bagi masyarakat di Indonesia tanah menjadi suatu unsur yang sangat dekat dan berelasi dengan kehidupan. Istilah umum yang luas diketahui oleh masyarakat yang dapat menggambarkan relasi tersebut yakni “dimana ada tanah disitu ada kehidupan”. Istilah tersebut mengandung makna yang berarti bahwa tanah mempunyai sifat yang dianggap suci. Pandangan sakral terhadap tanah ini dapat terlihat dari hubungan masyarakat, khususnya masyarakat adat terhadap tanahnya yang mempunyai unsur religius-magis yang merupakan ciri khas dan dimiliki dalam relasi masyarakat adat dengan tanahnya.¹

Hukum Agraria menurut Subekti adalah keseluruhan dari pada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur tentang hubungan-hubungan antara orang serta badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-

¹ Seventina Monda Devita, *Perkembangan Hak Pengelolaan atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, vol.2 no. 9, 2021, hlm 871.

wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut. Hukum Agraria menurut Sudargo Gautama menjelaskan keleluasaan lebih untuk mencakup berbagai hal yang berkaitan dengan tanah namun hal-hal yang tidak langsung mengenai tanah, seperti jaminan tanah untuk hutang, ikatan kredit (*credietverband*), ikatan panen (*oogstverband*), sewa-menyewa antar golongan, serta pemberian izin peralihan hak atas tanah dan barang tetap, lebih mudah dimasukkan dalam Hukum Agraria dibandingkan dengan Hukum Tanah.²

Kepemilikan tanah dalam konteks ini adalah bagian dari hak asasi manusia yang dijamin oleh negara untuk setiap warga negara Indonesia. Tanah bukan hanya sekadar objek namun juga simbol dari keadilan sosial dan hak dasar yang mendalam bagi kehidupan setiap individu.. Ini sudah dengan jelas diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap individu berhak atas kepemilikan pribadi, dan hak itu tidak boleh dirampas begitu saja oleh siapa pun, tanpa dasar yang sah.³ Intinya negara menjamin bahwa setiap warga negara berhak memiliki hak milik pribadi, termasuk hak atas tanah. Pasal tersebut juga menjadi dasar lahirnya konsep yang dikenal dengan istilah "hak menguasai oleh negara", tercermin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Ini menunjukkan keseimbangan antara hak individu dengan kewenangan negara dalam pengelolaan sumber daya alam. Disebutkan jika negara memiliki kuasa paling tinggi atas segala hal yang ada di bumi, air, ruang angkasa, sampai kekayaan alam yang ada di dalamnya yang menegaskan pernyataan walaupun warga negara bisa punya hak atas tanah tetap negara yang pegang kendali utamanya.⁴ Istilah "hak menguasai oleh negara" itu artinya wewenang negara mengatur cara tanah, air, dan ruang angkasa dipakai, disimpan, dirawat, dan diperuntukan terhadap sesuatu. Negara mengatur hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum. Subjek hukum meliputi orang dan badan hukum sementara objek hukum dalam hal ini adalah tanah. Intinya negara itu yang mengatur semua aset alam dengan tujuan tidak sembarangan dipakai..

Dalam Peraturan Pokok Agraria terdapat asas hukum yang terkandung dalam pasal-pasalnya peraturan tersebut. Dalam peraturan tersebut menyebutkan mengenai asas-asas hukum tersebut antara lain :

² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm 14-15.

³ Pasal 28H ayat (4) UUD 1945

⁴ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria

1. Asas Unifikasi, asas ini diartikan bahwa berkaitan dengan benda tanah, hanya ada satu pengaturan bagi seluruh Indonesia yaitu yang diatur dalam UUPA. Demikian juga tentang jenis benda tanah hanya diatur dalam UUPA.
2. Asas hukum adat Asas ini diartikan bahwa hukum pertanahan dalam UUPA berlandaskan asas-asas hukum adat antara lain :
 - a. Asas kekeluargaan
 - b. Asas kepentingan umum diatas kepentingan pribadi
 - c. Asas kontan dan konkret
 - d. Asas pemisahan horizontal, juga merupakan asas dalam hukum adat.
3. Asas tanah mempunyai fungsi sosial Adalah asas yang mencerminkan bahwa tanah harus digunakan sebaik-baiknya dengan memperhatikan kepentingan umum.
4. Asas publisitas Asas ini memberikan pengumuman pemilikan kepada masyarakat luas, yaitu pengumuman hak atas tanah dengan jalan pendaftaran. Pendaftaran memberikan pengakuan hukum umum terhadap adanya hak atas benda tersebut.
5. Asas spesialis, bahwa hak atas tanah harus dibuktikan dengan jelas wujudnya, batas dan letaknya.⁵

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai aturan penting soal hak atas tanah, termasuk hak pribadi yang lebih merujuk urusan perdata. Hak yang dapat dimiliki oleh subjek hukum atas tanah ditentukan oleh UUPA. Hak perseorangan atau individu mengandung arti bahwa hak tersebut memberi wewenang kepada pemegang haknya (subjek hukum) untuk memakainya dalam hal ini dapat diartikan sebagai menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu.⁶

Berkaitan dengan penguasaan lahan perlu dipahami bahwa kepemilikan tidak semata-mata didasarkan pada sertifikat hak milik. Keberadaan akta jual beli juga merepresentasikan suatu bentuk penguasaan atas tanah tersebut. Akta jual beli, sebagai akta autentik dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan dari satu pihak kepada pihak lain.

⁵ Indah Sari, 2015, *Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 20.

⁶ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media, hlm. 82

Fungsi akta PPAT pada proses jual beli tanah terlihat dari perannya dalam proses peralihan hak tersebut, antara lain:

1. Akta PPAT secara resmi membuktikan bahwa pada hari tertentu telah terjadi transaksi jual beli atas sebidang tanah oleh pihak-pihak yang tercantum di dalamnya.;
2. Adanya bukti berupa suatu akta PPAT di mana merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya oleh Kepala Kantor Pertanahan;
3. Dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dengan akta PPAT sebagai buktinya, bukan merupakan syarat bagi sahnya jual beli yang dilakukan; dan
4. Pengesahan jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil bagi jual beli.⁷

Akta jual beli memegang peranan krusial sebagai salah satu persyaratan legal dalam proses kepemilikan tanah, sekaligus menjadi dokumen yang mengesahkan terjadinya peralihan hak atas tanah, lazim disebut “balik nama” Dasar hukum yang menetapkan akta jual beli sebagai syarat sah kepemilikan tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸ Regulasi tersebut secara eksplisit menyatakan pengakuan akta jual beli secara hukum adalah akta yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang. Dengan demikian, keberadaan akta jual beli yang sah merupakan elemen esensial kepastian hukum terkait kepemilikan serta peralihan hak atas tanah.

Menurut Buku ke 4 (empat) Pasal 1868 KUHPerdara ditegaskan bahwa "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.⁹ Jual beli telah terjadi jika antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya juga belum dibayar.¹⁰ Mengenai pelaksanaan suatu jual beli yang mana disebabkan oleh karena adanya suatu kesepakatan yang terjadi antara para pihak serta dicantumkan suatu perjanjian yang disepakati sebagai perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan

⁷ Aartje Tehupeiori, 2012 *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok, Penebar Swadaya Group, hlm. 41

⁸ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁹ R. Surbekti, 2010, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 475.

¹⁰ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers., hlm. 14.

adanya syarat-syarat suatu sahnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni perjanjian dianggap sah harus terpenuhi syarat sebagai berikut :

1. Kata sepakat atau pernyataan sepakat kedua belah pihak
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

Perjanjian jual beli bertujuan untuk melindungi pembeli yang memiliki niat atau itikad baik. Itikad baik berarti rasa percaya terhadap penjual yang dianggap jujur dan tidak memiliki niat buruk yang bisa menyulitkan pihak-pihak terkait dalam transaksi. Itikad baik atau *good will* diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Mengenai Itikad baik atau *good will* diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah. Pengaturan itikad baik ini juga ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.¹¹

Akta adalah sumber data lainnya sebagai catatan penting dalam hal pendaftaran tanah. Standardisasi dan regulasi dalam pembuatan akta menjadi suatu keharusan guna menjamin validitas informasi yang menjadi dasar administrasi kepemilikan bagi para pihak yang berkepentingan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kedudukannya pihak berwenang dalam pembuatan akta, memiliki tanggung jawab untuk melakukan verifikasi terhadap pemenuhan persyaratan hukum dalam setiap tindakan hukum yang dilakukan subjek hukum terkait. Salah satu aspek krusial dari tugas PPAT adalah melakukan validasi data yang tertera dalam sertifikat hak atas tanah dengan data yang tersimpan pada sistem informasi Kantor Pertanahan. Proses verifikasi ini bertujuan untuk meminimalisir potensi inkonsistensi data dan memastikan keabsahan informasi kepemilikan tanah.

Mengenai akta jual beli yang sudah disahkan selanjutnya PPAT yang mengesahkan akta harus segera mendaftarkan akta tersebut. Dalam hal ini selain merupakan syarat sah yang harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai hal pendaftaran akta tersebut juga untuk menghindari adanya suatu permasalahan yang terjadi dalam hal kepemilikan tanah

¹¹ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 24

tersebut. Permasalahan ini dapat timbul dikarenakan adanya permasalahan tumpang tindih daripada suatu kepemilikan tanah lebih dikenal dengan yang sengketa kepemilikan tanah. Sengketa tanah muncul akibat benturan kepentingan atas kepemilikan atau penggunaan tanah. Tingginya kebutuhan terhadap tanah di masa sekarang, sementara luas tanah tetap terbatas, menyebabkan sengketa tanah sulit dihindari.¹².

Mengenai kasus permasalahan sengketa lebih sering terjadi pada seorang yang memiliki sebuah tanah, dalam hal ini tanah tersebut disahkan pembeliannya dengan akta oleh PPAT. Namun kendapti pun demikian pada sewaktu-waktu terdapat adanya tumpang tindih mengenai suatu bidang kepemilikan tanah. Hal tersebut dapat terjadi yang mana disebabkan oleh beberapa hal diantaranya adalah adanya salah satu pihak yang tidak melihat riwayat daripada kepemilikan yang terdapat di Badan Pertanahan Mengenai riwayat tanah tersebut berfungsi sebagai data untuk mengetahui tanah sudah dimiliki oleh seseorang atau belum. Dalam riwayat tersebut juga memberikan informasi terkait tanah tersebut sudah berubah bentuk dan fungsinya. Dalam hal tidak adanya validasi atau pengecek riwayat kepemilikan tanah ke Kantor Badan Pertanahan dapat memicu adanya pihak-pihak yang akan melakukan pengakuan mengenai kepemilikan tanah tersebut. Dengan demikian akan memunculkan sengketa antara kepemilikan tanah berdasarkan Akta Jual beli dan berdasarkan Sertifikat. Atas dasar tersebut maka penulis akan menganalisis karya ilmiah dengan judul ANALISIS YURIDIS TENTANG SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK dan HAK PAKAI ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG)

B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi persoalan terjadinya kasus sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG ?
2. Bagaimana perlindungan hukum dalam penyelesaian terjadinya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG ?

¹² Soedharyo Soimin, 1993, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.82

C. Ruang Lingkup

1. Untuk mengetahui yang menjadi persoalan terjadinya kasus sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan dalam penyelesaian terjadinya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami dan menjelaskan serta menganalisis persoalan terjadinya kasus sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG
2. Untuk memahami dan menjelaskan serta menganalisis upaya hukum yang dilakukan dalam penyelesaian terjadinya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch dalam Teori Kepastian Hukum mengajarkan sebuah prinsip fundamental yaitu hakim maupun pihak ketiga tidak memiliki legitimasi untuk mengintervensi substansi kontrak yang telah disepakati secara bebas oleh para pihak. Namun Hakim bepertan mewujudkan kepastian hukum dalam hal dikeluarkannya sebuah putusan. Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menjelaskan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹³ Peraturan tersebut menyatakan bahwa setiap orang yang membuat kontrak harus melaksanakan isi kontrak, karena janji-janji di dalamnya mengikat para pihak layaknya undang-undang.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴ Untuk menjalankan perlindungan hukum, diperlukan sarana perlindungan hukum. Sarana ini terbagi yaitu hukum preventif dan hukum represif. Sarana perlindungan hukum yang pertama adalah perlindungan hukum

¹³ Salim H.S, 2001, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.9

¹⁴ Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 54.

preventif. Dalam hal ini, subjek hukum diberi kesempatan untuk mengajukan bantahan dalam bentuk suatu keberatan atau kebebasan berpendapat sebelum ubahnya keputusan menjadi definitif. Tujuan utama dari semua perlindungan hukum ini adalah pencegahan sengketa. Perlindungan hukum preventif memiliki signifikansi krusial terhadap tindakan pemerintah berdasarkan diskresi mekanisme yang mendorong lebih banyak pertimbangan dalam pengambilan kebijakan. Sarana perlindungan hukum yang kedua adalah perlindungan hukum represif, bertujuan penyelesaian sengketa. Asas perlindungan hukum mengacu kepada tindakan pemerintah berakar serta termuat dalam konsep pengakuan serta perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep tersebut muncul sebagai upaya untuk membatasi potensi penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah serta menetapkan batasan kewajiban antara masyarakat dan pemerintah. Menjadi sebuah sistem perlindungan hukum yang komprehensif untuk menciptakan keseimbangan dan keadilan dalam relasi antara negara dan warga negara.

F. Kerangka Konsep

Konsep atau variabel merupakan abstraksi dari adanya suatu gejala atau fenomena yang akan menjadi objek yang diteliti. Mengenai konsep merupakan suatu hal yang generalisasi dari adanya sekelompok daripada fenomena tertentu, sehingga dalam hal ini dapat dipakai untuk menerangkan adanya fenomena lain yang serupa. Bahwa konsep merupakan suatu hal yang dapat menjelaskan mengenai gambaran akan kesamaan-kesamaan dalam berbagai gejala walaupun adanya suatu berbeda tertentu. Oleh sebab itu, dalam penelitian perlu mendefinisikan secara jelas konsep-konsep yang kita pakai, sehingga penelitian tersebut dapat dipahami oleh masyarakat yang lebih luas yang tertuang dalam kerangka konseptual.¹⁵

a. Hukum Tanah

Hukum tanah adalah bentuk suatu keutuhan hukum, yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek penturan yang sama terhadap penguasaan hak-hak atas tanah sebagai dasar-dasar hukum dan sebagai hubungan kongkret dalam

¹⁵ Rianto Adi, 2005, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit, Jakarta, hlm 27.

aspek publik dan perdata.¹⁶ Dalam hukum tanah terkandung berbagai aspek yang mencakup publik dan privat sehingga dalam hal ini menjadikan sebuah bidang hukum yang berdiri sendiri dalam tata hukum nasional.

b. Hak Milik

Hak milik dilihat melalui perspektif hukum pertanahan, merupakan hak kebendaan yang bersifat turun-temurun, memiliki kedudukan hukum yang paling kuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki suatu individu atas tanah.¹⁷ Hak milik dapat dilihat sebagai hak kebendaan yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya dalam menikmati serta juga pemanfaatan tanah secara eksklusif. Pemilik hak memiliki otoritas tertinggi atas fisik dan pemanfaatan lahan tersebut. Karakteristik dari hak milik dilihat dari sifatnya yang turun-temurun yang berarti hak ini dapat dialihkan kepada para ahli waris yang ditetapkan berdasarkan hukum. Hak milik dipandang merupakan hak atas tanah yang paling kuat mengingat kekuatan pembuktiannya yang superior serta tidak adanya batasan waktu kepemilikan. Dengan demikian, hak milik merepresentasikan bentuk penguasaan tanah yang paling absolut dalam sistem hukum pertanahan. Seseorang dapat memiliki hak milik selama tidak melanggar undang-undang atau peraturan umum, serta tidak mengganggu hak orang lain. Namun, hak milik tetap bisa dicabut demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undang-undang, dengan pemberian ganti rugi.¹⁸

c. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan suatu hak yang memberikan legitimasi kepada pemegangnya untuk menggunakan dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara atau dimiliki oleh pihak lain. Pemberian Hak Pakai dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau melalui perjanjian dengan pemilik tanah, selama perjanjian itu bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, dan tidak melanggar undang-undang.¹⁹

¹⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm.30-31

¹⁷ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 20

¹⁸ Andrian Sutedi, 2008 *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 48

¹⁹ Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 132

Pengaturan mengenai pada dasarnya adalah bahwa hak pakai akan didapat atau dapat dimiliki suatu pihak jika terdapat adanya kesepakatan, perjanjian, serta persetujuan.

d. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah dokumen resmi untuk bukti jika beralihnya pemilik tanah penjual menjadi milik pembeli. Semua proses ini terjadi di depan PPAT yang mana jikalau transaksi sudah selesai maka PPAT akan membuat akta yang membuktikan pembeli sebagai pihak yang sah atas tanah itu. PPAT ini bukan hanya sebatas dalam urusan jual beli namun juga mengurus hal lain seperti pembebanan hak serta surat kuasa buat membebani hak tanggungan. Selain itu, PPAT bekerja sama dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam hal pendaftaran tanah.

e. Sertifikat

Sertifikat sebagai bukti sah dalam kepemilikan tanah, memuat informasi lengkap baik fisik maupun yuridis yang sesuai dengan data di surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²⁰ Sertifikat juga alat pembuktian yang kuat tentang pemilik tanah dan keadaan fisiknya. Semua data yang ada di sertifikat itu harus sesuai dengan yang terdaftar di surat ukur dan buku tanah. Jika sertifikat dinyatakan valid maka semua informasi di dalamnya bisa dipertanggungjawabkan secara hukum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Yuridis Normatif. Pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum yang utama dengan cara menelaah teori-teori, asas-asas hukum serta peraturan undang-undang, putusan pengadilan terkait. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan yang menggunakan data sekunder.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

²⁰ C.S.T.Kansil, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta, Balai Pustaka, hlm.29 footnote hlm. 70

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat karena dibuat oleh otoritas yang berwenang, yang terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Pokok Agraria
 - 3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai
 - 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
 - 6) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tentang Pembeli yang Beritikad Baik Harus Mendapat Perlindungan Hukum
 - 7) Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 170/PDT.G/2014 tentang Sengketa Kepemilikan Hak Akta Jual Beli dengan Setifikat Hak Pakai
 - 8) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 323/PDT/2015/PT.BDG tentang Banding Sengketa Kepemilikan Hak Akta Jual Beli dengan Setifikat Hak Pakai
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti penelitian terdahulu, artikel, jurnal, dan buku.
- c. Bahan Hukum Tersier terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, yaitu proses mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan topik atau permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti buku, hasil penelitian, disertasi, internet, dan sumber lainnya. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitiannya.

4. Analisa Data

Teknik analisa data yang dilakukan adalah kualitatif dengan melakukan pengklasifikasian kemudian mencocokkan data yang diperoleh dengan rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini setelah itu mencatat data yang telah dicocokkan secara konsisten dari hasil studi kepustakaan agar data-data yang diperoleh dapat membantu melakukan penelitian lebih lanjut. Maka analisis dilakukan dengan deskriptif analisis.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan pemahaman dan gambaran yang jelas serta terperinci mengenai penelitian ini, berikut adalah rincian yang akan dibahas dalam struktur skripsi ini :

- BAB I Bagian pendahuluan merupakan bagian awal tentang gambaran umum mengenai kekuatan hukum akta jual beli terhadap sertifikat hak pakai. Hal ini dilakukan dalam konteks penerapan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini berguna untuk mengetahui dan membahas permasalahan hukum yang terjadi dalam lingkup agraria, seperti kekuatan hukum dari akta jual beli serta kekuatan hukum dari sertifikat hak pakai. Bab 1 akan membahas secara ringkas permasalahan yang diteliti, dengan tujuan agar pembaca mengetahui dan memahami permasalahan yang ada.
- BAB II Bagian ini membahas tentang tinjauan pustaka mengenai kepemilikan tanah berdasarkan akta jual beli dan kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat hak pakai.
- BAB III Bagian ini membahas tentang analisis dari rumusan masalah yang pertama yaitu bagaimana kekuatan hukum akta jual beli terhadap pembatalan sertifikat hak pakai.
- Bab IV Bagian ini membahas tentang rumusan masalah yang kedua yaitu akibat hukum terkait kekuatan sertifikat hak pakai dapat dibatalkan oleh akta jual beli.
- Bab V Bagian ini akan ditulis berupa kesimpulan serta saran.