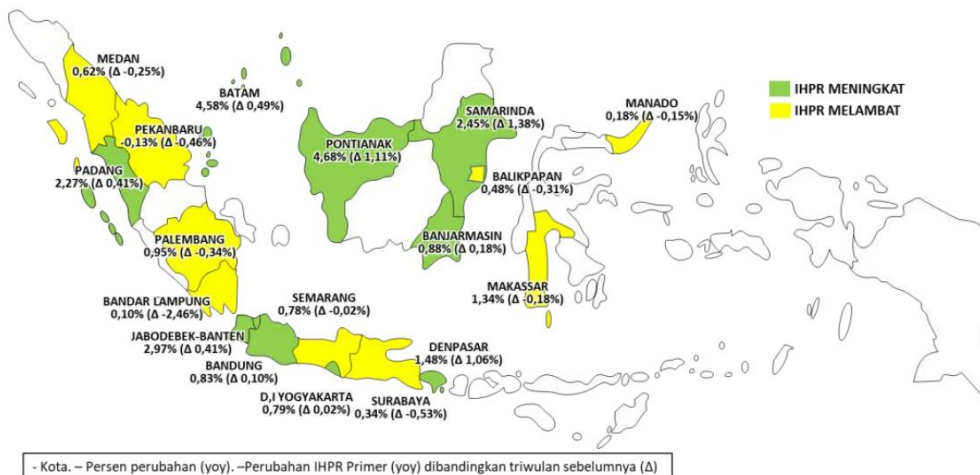


BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset yang mendasar untuk masyarakat, mengingat nilai ekonomi dari tanah cenderung meningkat dari masa ke masa yang tentunya digantungkan pada lokasi dan kondisi geografis suatu tanah. Dalam kehidupan bermasyarakat, tanah memiliki banyak manfaat, seperti untuk mendirikan rumah, gedung usaha, perkebunan, hingga properti dan infrastruktur lainnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia harga properti baik tipe kecil, tipe menengah, dan tipe besar mengalami peningkatan di beberapa wilayah yang dimana harga tanah di wilayah tersebut menjadi salah satu pertimbangan mengapa properti tersebut bisa cenderung meningkat dari tanah di wilayah lain (Gambar 1). Perubahan nilai tanah ini secara tidak langsung sebagai penyebab masyarakat berada pada pola pikir yang menganggap bahwa tanah sebagai penunjang aktifitas menjadi tanah sebagai kebutuhan pokok yang bernilai tinggi. Sehingga memicu perselisihan atau konflik antar individu maupun kelompok yang memiliki kepentingan atas tanah yang menjadi objek sengketa, baik ketika perbedaan kepemilikan, pemanfaatan, ataupun pengalihan hak atas tanah.

Gambar 1 Kenaikan Harga Properti Residensial per Wilayah



(Sumber: Bank Indonesia)

Berbagai konflik atas kepemilikan tanah yang disebabkan kurangnya kepastian dan keamanan terhadap status kepemilikan, sehingga kepemilikan dari suatu tanah yang mendorong diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai payung hukum utama dalam pengaturan hak atas tanah. Dengan di buatnya UUPA, maka pemerintah membagi berbagai jenis peralihan hak kepemilikan seperti Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan

dalam perusahaan (Inbreng), pembagian hak bersama ataupun warisan guna memberikan Jaminan kepastian hukum kepada pemilik hak. Dalam proses peralihan hak kepemilikan tersebut selain melibatkan masyarakat sebagai pemberi dan penerima hak, terdapat pula pihak penting yang terlibat dalam prosesnya yakni, pejabat pemerintahan hingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wajib menyampaikan akta PPAT kepada Kantor Badan Pertanahan dalam 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana di maksud pada Pasal 103 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹ Selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997. Guna memastikan prosedur kepemilikan atas tanah dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik dari segi administrasi seperti pendaftaran hingga peralihan hak.

Pejabat yang berwenang dalam proses legalitas atas tanah yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana memiliki peran yang sangat krusial dalam proses peralihan hak atas suatu tanah atau dalam proses pembentukan surat berharga atas bukti kepemilikan dari objek tertentu, sehingga tidak adanya misinterpretasi ataupun kesalahpahaman yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, PPAT juga berperan sebagai penyambung ataupun penyuluh yang berkaitan dengan perjanjian ataupun pertanahan dan juga sebagai eksekutor. Berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 1:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk **membuat akta-akta otentik** mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta-akta otentik yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), salah satunya merupakan akta hibah yang unsurnya tidak luput dari sengketa baik antara sesama *person* (mencakup keluarga) maupun Individu dengan badan hukum. Pada dasarnya “Hibah” berarti perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain tanpa pembebanan prestasi ataupun sering kita sebut pemindahan hak atas tanah secara sepihak terlepas penerima hibah adalah ahli waris pemberi hibah atau bukan, sepanjang pemberi hibah masih hidup. Menurut *Burgelijk Wetboek* (BW), pengertian hibah pada Pasal 1666 BW adalah

¹ I Wayan Suardana, 2023, *KAJIAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI INDONESIA*, Open Journal Systems, Vol. 17 No. 9, Media Bina Ilmiah, Tabanan, hlm. 2282.

“Suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Ketika membuat akta hibah, yang menjadi dasar terciptanya perjanjian tersebut diatur dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) pada Pasal 1320 BW yang memerlukan empat syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab hal yang halal.

Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, karena mencakup komponen orang yang melakukan perjanjian dan dua syarat selanjutnya merupakan syarat objektif, karena berkaitan dengan perbuatan dilakukan suatu perjanjian.

Pada Pasal 1446 BW dan Pasal 1450 BW (*Burgelijk Wetboek*) mengatur yang jika syarat subjektif tersebut tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan yang mana perjanjian tersebut akan tetap sah sampai ada putusan hakim yang membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah diperjanjikan sejak awal.

Berkaitan antara syarat subjektif dan objektif, maka komponen penting ketika melakukan hibah atas tanah dapat kita ketahui yakni subjek hibah (pemberi dan penerima hibah) dan objek yang akan dihibahkan. Penghibah jika dijelaskan merupakan pemilik harta yang memberikan sebagian hartanya pada orang lain yang dalam hal ini telah memenuhi syarat sebagai penghibah². Melihat kondisi pemberi hibah ketika wawancara sedang berlangsung, menimbulkan hasil analisis bahwa seseorang pada dasarnya melakukan hibah (penghibah) atas dua konsep yang ingin dicapai:

- (1) Konsep memberi agar terciptanya kehangatan antar anggota keluarga ataupun secara umumnya antar manusia;
- (2) Konsep kerjasama atas kebaikan, maksudnya jika salah satu saudara kita baik keluarga dekat maupun jauh (keluarga se ras, suku, dan agama) dengan mencari jalan keluar bersama atas

² Pada salah satu *website*, Univeritas Islam An Nur Lampung menjabarkan mengenai syarat-syarat pemberi hibah ada 4 poin: (1) Penghibah memiliki sesuatu untuk dihibahkan; (2) Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya karena suatu alasan; (3) Penghibah itu orang dewasa, sebab anak-anak kurang kemampuannya; (4) Penghibah itu tidak dipaksa, sebab hibah itu akad yang mempersyaratkan keridhaan dalam keabsahannya.

masalah yang dialami bersama atau lebih mudahnya menanggulangi masalahnya secara bersama-sama, maka akan membawa kebaikan pada diri kita sendiri.

Perbuatan yang merugikan pihak lain dalam pembuatan akta bukan hal yang baru terjadi, akan tetapi telah menjadi masalah yang tentunya setiap saat akan ada sengketa baru yang akan terjadi, kekhilafan, penipuan ataupun paksaan menjadi hal yang melekat dengan jelas ketika melakukan suatu perjanjian. Dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) biasa dikaitkan dengan cacat kehendak yang dalam pembentukannya didasarkan pada Pasal 1321 BW yang menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Selain daripada itu di dalam artikel ilmiah yang ditulis oleh M. Nur Salam, Salim HS, dan Aris Munandar, menyatakan bahwa:

“Penyalahgunaan keadaan yang diadopsi dari ketentuan *Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek* (KUH Perdata Belanda yang baru) diatur dalam pasal 44 (3.2.10) yang menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah merupakan salah satu tolak ukur untuk membatalkan suatu perjanjian selain paksaan, kekhilafan dan penipuan.”

Penyalahgunaan keadaan atas ketidakpahaman tentunya menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris yang memegang kewenangan membuat akta otentik, karena di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) telah diatur sikap yang seharusnya diterapkan oleh seorang Notaris. Maka dari itu terdapat pembebanan tanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Terlebih lagi jika didalam akta tersebut terdapat kekeliruan atau kesalahan yang disebabkan karena perbuatan yang dilakukan olehnya. Hal ini menjadi lebih serius untuk ditangani ketika dilakukan secara sengaja, karena menimbulkan konsekuensi hukum yang serius baik secara perdata maupun pidana.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang tentunya harus terlibat dalam kasus pengalihan suatu hak atas tanah melalui hibah, dimana sertifikat yang telah dibalik nama atas alas hak akta hibah yang dimiliki, sehingga menempatkan kerugian pada kedua belah pihak. Terlebih pada pemilik hak atas tanah (pemberi hibah) yang berada pada posisi rentan, ketika terjadi pengalihan atau penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Sehingga, perbuatan yang telah dilakukan bukan memberi kepuasan atas pemenuhan kewajiban yang ada. Akan tetapi, memberikan merugikan.

Salah satu bentuk konkret dari pembuatan akta hibah yang disalahgunakan oleh pihak lain atau oknum tertentu, yakni ketika Pejabat Pembuat Akta Hibah (PPAT), melakukan proses balik nama atas penerbitan sertifikat (sertifikat yang terbentuk atas adanya penyerahan akta hibah) yang tidak didaftarkan secara sah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN),

sehingga dalam hal ini dapat dinilai bahwa oknum yang menjadi staf BPN ikut serta dalam proses balik nama tersebut agar bisa di keluarkannya sertifikat palsu secara sah. Meskipun secara fisik dari sertifikat tersebut telah dikuasai oleh pemilik sertifikat (nama pemilik lama kepada pemilik baru) akan tetapi keabsahan dari sertifikat tersebut tentunya menjadi tanda tanya besar akan pembuktian kepemilikannya jika mengalami sengketa dikemudian hari.

Berkaitan dengan kasus yang terjadi di Kabupaten Enrekang, tentunya memiliki keterkaitan dengan keresahan yang timbul di tengah masyarakat akan dampak pada kerugian materil baik dalam segi investasi hingga usaha Masyarakat, yang mendorong Forum Masyarakat dan Pemuda Massenrempulu (FORSMAPUL) untuk membantu dalam mendorong DPRD Enrekang dengan tujuan agar mengambil tindakan dan kebijakan akan kasus yang telah banyak terjadi.³ Dengan demikian, 114 sertifikat palsu pada tahun 2022 merupakan hal yang perlu di perhatikan, melihat perlunya ada pertanggungjawaban pemulihan sertifikat terhadap korban.⁴

Teori yang berkaitan dengan permasalahan hukum tersebut salah satunya teori tanggung jawab oleh Hans Kelsen yang menyatakan seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia memiliki tanggung jawab atas sanksi pada perihal perbuatan yang bertentangan.⁵

Pembebanan atas tanggung jawab akta hibah yang diduga disalahgunakan oleh pihak lain sehingga menimbulkan pertanyaan bagi perlindungan hukum dari pemberi hibah yang dapat dilihat dari gugatan ke Pengadilan, sebagaimana kasus dengan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Enrekang dengan perkara Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Enr. Dimana Ahding selaku penggugat dan Hajja Halijah serta Syaparuddin selaku tergugat terlibat dalam proses perjanjian jual beli hewan ternak atau lebih spesifiknya sapi. Lalu, dikarenakan Hajja Halijah dan Syaparuddin tidak bisa membayarnya, maka timbullah sengketa yang disebabkan oleh adanya pemberian sertifikat sebagai jaminan atas utangnya yang kemudian dibalik nama oleh Ahding.

Untuk lebih detailnya jika merujuk pada posita yang terdapat dalam putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Enr, hubungan antara Ahding (Penggugat) dengan Hajja Halijah (Tergugat I) dan Syaparuddin (Tergugat II) berawal dari suatu perjanjian bisnis jual beli ternak berupa sapi pada tahun 2019. Namun,

³ Pedoman Media, *Soal Marak Sertifikat Bodong di Enrekang, Diduga Permainan Mafia Tanah*, <https://pedoman.media/read/13396/soal-marak-sertifikat-bodong-di-enrekang-diduga-permainan-mafia-tanah> (diakses pada 15 Desember 2024 Pukul 19.46 WITA).

⁴ SULSELEXPOSE, *114 Sertifikat Bodong dalam Penanganan Polres Enrekang*, [114 Sertifikat Bodong dalam Penanganan Polres Enrekang](#) (diakses pada 15 Desember 2024 Pukul 20.20 WITA).

⁵ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tetang Hukum*, Cetakan Pertama, Jakarta: Konstitusi Press, hlm. 61.

dalam kurun waktu dari tahun 2019 hingga 2020, Hajja Halijah dan Syaparuddin tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran atas sapi-sapi yang telah dibeli. Sebagai akibat dari ketidakmampuan melunasi kewajiban tersebut, Hajja Halijah dan Syaparuddin menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00108 atas nama Hajja Halijah (Tergugat I) kepada Ahding (Penggugat) sebagai jaminan atas utang-utang yang belum terbayarkan.

Dengan tidak bisanya Para Tergugat menyelesaikan kontra prestasinya, maka mereka berinisiatif mendatangi kediaman penggugat untuk membahas dan menyarankan agar sertifikat tersebut lebih baik dibalik nama menjadi atas nama Penggugat (Ahding). Kemudian terjadilah proses balik nama melalui Notaris Enrekang atas nama Halomoan Edy Raja Napatar Rumahhorbo, S.H. Selain daripada itu, di sisi lain terdapat keberatan atas tidak berkesesuaiannya dasar prinsip pemberian sertifikat tersebut dengan ketentuan yang tercantum pada *Burgelijk Wetboek* (BW). Hingga dilakukan proses litigasi yang bermula ketika Ahding membutuhkan tanah tersebut, akan tetapi di atas tanah tersebut masih ditempati oleh Para Tergugat.

Sebagaimana rumah yang masih ada di atas objek sengketa dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 2 Lokasi objek sengketa





Mengacu pada Pertimbangan Hakim bahwa dasar pembuatan akta hibah tersebut merupakan untuk pelunasan hutang-piutang yang tidak sejalan dengan prinsip hibah yang sepihak dan prinsip hutang-piutang yang bersifat timbal balik, maka tentunya telah memenuhi *causa* yang terlarang sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. Para Tergugat atau si pemberi hibah merasa dirugikan walaupun isi dalam Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN. Enr, amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sejumlah Rp. 898.000,00 (delapan ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah).

Dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta hibah yang dibuat di hadapan PPAT, maka kembali pula keadaan semula atau dianggap tidak pernah terjadi perjanjian pemberian hibah yang mengakibatkan sertifikat bisa dibalik nama. Namun, dibalik itu ada dugaan bahwa objek sertifikat yang disengketakan atas nama Penggugat (Ahding) merupakan sertifikat yang diterbitkan tanpa didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang (BPN Enrekang) atau lebih jelasnya sertifikat asli atas tanah tersebut masih atas nama Tergugat I (Hajja Halijah). Sehingga tentunya merugikan Para Tergugat yang telah mengikuti Proses Peradilan dan kehilangan Sertifikat Asli yang masih berlaku sehingga harus mengurus kembali untuk penerbitan sertikat pada Kantor BPN Enrekang.

Oleh karena itu perlindungan terhadap pemberi hibah sangat perlu diperhatikan oleh pihak-pihak terkait sehingga dengan adanya pertimbangan

pihak-pihak yang berwenang nantinya dapat menegakkan hak dari pemberi hibah dan memilah pejabat yang telah memenuhi kualifikasi untuk menduduki jabatan yang menerbitkan akta otentik agar Masyarakat percaya pada sistem yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam penyalahgunaan akta hibah terhadap pihak lain”. Sebab, hak dari pemilik akta hibah atau pemilik sertifikat tentunya perlu diperhatikan karena tanpa ada imbalan atau secara cuma-cuma akan memberikan barangnya kepada pihak penerima hibah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan pada bagian latar belakang, maka masalah yang akan menjadi fokus pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemberi hibah?
2. Apakah upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemberi hibah jika hibah tersebut mengandung unsur cacat kehendak ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan fokus pada penelitian ini, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemberi hibah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemberi hibah jika hibah tersebut mengandung unsur cacat kehendak.

Kemudian dengan tujuan penelitian tersebut, penulis menjabarkan manfaat atau kegunaan diadakan dari penelitian dari penulis, sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu kontribusi pemikiran dari penulis sehingga dapat digunakan seiring perkembangan ilmu, baik untuk menambah maupun memperkaya kepustakaan intelektual khususnya terkait perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam penyalahgunaan akta hibah terhadap pihak lain.
2. Manfaat secara praktis, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan masukan ataupun pedoman bagi masyarakat secara umum dalam menganalisis perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam penyalahgunaan akta hibah terhadap pihak lain.

D. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam penyalahgunaan akta hibah terhadap pihak lain” merupakan asli dari hasil dari penelitian penulis sendiri berdasarkan buku-buku, artikel ilmiah, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku, fakta-fakta sosial dan sumber-sumber lainnya. Sebagai perbandingan ditemukan beberapa penelitian terdahulu dalam kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir, dapat dilihat sebagai berikut:

Matriks Keaslian Penelitian Skripsi

Nama Penulis	:	Dea Rosmarini
Judul Tulisan	:	Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hibah atas Putusan Pembatalan Akta Hibah Sedangkan Obyek Hibah Telah dibalik Nama
Kategori	:	Skripsi
Tahun	:	2024
Perguruan Tinggi	:	Fakultas Hukum, Universitas Surabaya
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	: Skripsi ini menganalisis atas perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam putusan pengadilan yang membatalkan akta hibah karena cacat hukum akan tetapi objek hibah tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama penerima hibah dan telah dilakukan penurunan hak atas tanah	Sedangkan penelitian penulis menganalisis perlindungan hukum kepada pemberi hibah agar tidak disalahgunakan oleh penerima hibah ataupun pihak lainnya, yang dalam putusan pengadilan membatalkan akta hibah karena mengandung cacat kehendak di mana

		terdapat penipuan dan tidak berkesesuaian prinsip hibah dan utang piutang
Metode Penelitian	: Normatif	Normatif
Hasil & Pembahasan	Terjadinya pembatalan akta hibah tentunya membatalkan perjanjian yang telah terjadi dan dianggap tidak ada sejak awal akan tetapi yang menjadi permasalahan yakni pihak BPN yang memiliki kewenangan untuk membatalkan administrasi tersebut. Yang mana pada kesimpulan skripsi tersebut tentunya akta hibah tersebut dibatalkan dan hak dari pemberi hibah telah kembali seperti keadaan sebelum terjadi peralihan hak atas dasar rekomendasi putusan Pengadilan.	

Nama Penulis	:	Swastiko Azhari Yudatama, Felicitas Sri Marniati, dan Sirajuddin sailallah
Judul Tulisan	:	Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hibah yang Diterlantarkan Terkait Pemberian Hak Atas Tanah terhadap Anak Menurut Hukum Perdata
Kategori	:	Artikel Ilmiah
Tahun	:	2025
Perguruan Tinggi	:	Universitas Jayabaya
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	:	Penelitian ini menganalisis kasus perlindungan hukum bagi pemberi hibah atas cacat kehendak yang terjadi berupa penipuan Sedangkan penelitian penulis menganalisis perlindungan hukum kepada pemberi hibah agar tidak

	sehingga hibah tersebut bernilai sebagai perjanjian yang dapat dibatalkan. Atau lebih spesifiknya pemberi hibah ingin menarik pemberian hibah atas sertifikat yang telah dibalik nama oleh penerima hibah sebab diterlantarkan oleh pemberi hibah itu sendiri	disalahgunakan oleh penerima hibah ataupun pihak lainnya, yang dalam putusan pengadilan membatalkan akta hibah karena cacat kehendak berupa ketidaksesuaian prinsip hibah dan utang piutang serta terdapat penipuan di dalamnya
Metode Penelitian	: Normatif	Normatif
Hasil & Pembahasan	Penulis pada artikel ilmiah ini membahas bahwa hibah yang diberikan dapat ditarik jika tidak berkesesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana pemberi hibah merasa terdapat penipuan dalam perjanjian yang telah disepakati dalam hal ini penerima hibah tidak merawat pemberi hibah. Maka dari itu perlindungan hukum pemberi hibah adalah realisasi dari pembatalan akta hibah yang diberikan. Sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional dapat mencatat perolehan tanahnya kembali, dengan demikian pemberi hibah dapat menikmati hak atas objek yang telah dihibahkan sebelumnya. Dan secara tidak langsung membuat sertifikat atas objek hibah yang telah dibalik nama tidak bernilai dimata hukum	

E. Landasan Teori/Konseptual

Penelitian yang ideal pada dasarnya memiliki konsep atau struktur yang jelas, dengan adanya landasan pada teori maka suatu penelitian akan hanya mengacu pada instrumen yang ditetapkan atau dalam hukum sering kali didengar penelitian hukum atau *legal research*. Mengacu pada penelitian peneliti yang menggunakan metodologi penelitian hukum normatif, maka keberadaan landasan teori sangat berfungsi sebagai kerangka untuk mengklasifikasikan norma hukum yang relevan serta menguji keberlakuan dan efektifitasnya dalam menyelesaikan suatu persoalan hukum. Teori dalam penelitian hukum bukan hanya berperan sebagai instrumen justifikasi ilmiah

ataupun membangun argumen hukum, akan tetapi mengukur kesesuaian antara norma dan prinsip keadilan. Soerdjono Soekanto juga menyatakan secara tersurat bahwa:

“Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau berbagai gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.”⁶

Seperti yang di ketahui dalam suatu penelitian tentunya ditentukan landasan agar penelitian yang dilakukan dapat melihat urgensi penelitian yang akan dibahas, akan tetapi lebih jelasnya implementasi teori digunakan untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian peneliti. Oleh karena itu, penulis menggunakan teori perlindungan hukum. Penulis meletakkan perlindungan hukum sebagai gambaran besar dari penelitian peneliti yang dibuat untuk melindungi hak dari pemberi hibah, oleh karena itu mutlak instrumen pengendalian untuk memenuhi hak dan bantuan agar pemberi hibah merasa aman. Pada website Hukum Online yang membahas teori perlindungan hukum, Soerjono Soekanto memberikan pendapat bahwa perlindungan hukum yang berikan kepada subjek hukum mencakup lima faktor yakni:⁷

- 1) Faktor kaidah hukum. Faktor yang dimaksud yakni peraturan tertulis maupun tidak tertulis di mana berlaku umum dan dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam kehidupan bermasyarakat, keberadaan hukum tentunya memegang peran penting dalam sistem peraturan, sehingga dalam Undang-Undang layaknya menjamin tiga hal utama yakni kepastian dalam hukum, keadilan dalam hukum, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Keberadaan hukum tertulis tidak secara otomatis menjadi efektif jika tidak terdapat dukungan oleh implementasi yang patuh dan kontrol yang tegas oleh pemerintahan. Oleh karena itu alat perlindungan hukum harus disusun secara sistematis, jelas, dan responsif terhadap kebutuhan keadilan. Sehingga tidak terdapat perbedaan prinsip dari undang-undang dengan apa yang diterapkan, sebagai contoh prinsip antara hibah dan utang-piutang;
- 2) Faktor penegak hukum. Yakni pihak-pihak yang langsung terlibat dengan penegakan hukum, yang kadang menggunakan kewenangannya untuk berbuat hal-hal yang bertentangan dengan

⁶ Deassy J.A. Hehanussa, *et.al*, 2023, *Metodologi Penelitian Hukum*, Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, hlm. 40.

⁷ Hukum Online.com, *Teori-Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli* https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc?page=2&gl=1*159vptu*_up*MQ.*_ga*MTA3MzEyNTM4NC4xNzQxNzE3ODM0*_ga_XVDEV3KKL2*MTc0MTcxNzgzMy4xLjAuMTc0MTcxNzgzMy4wLjAuMA. (diakses pada 12 Maret 2025 Pukul 02.33 WITA).

ketentuan yang berlaku. Karena, pada dasarnya penegak hukum atau aparat penegak hukum bagian penting dalam struktur sistem penentu keberhasilan perlindungan hukum, yang mana memastikan pelaksanaan peraturan ataupun norma telah berjalan sebagaimana mestinya. Maka dari itu, jika terjadi penyimpangan yang melibatkan aparat hukum atas prosedur atau menyalahgunakan kewenangan, maka mengakibatkan sistem hukum yang ada akan melemah. Sebagaimana pula dalam pertanahan, jika terdapat penerbitan sertifikat palsu ataupun memalsukan identitas para pihak dan juga membuat perjanjian dalam bentuk akta hibah yang tidak berkesesuaian dengan kehendak pihak pemberi hak atas kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun oknum dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);

- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung. Sarana hukum yang mencakup perangkat institusional dan infrastruktur yang berfokus pada operasionalisasi hukum. Keberadaan sarana pendukung menjadi salah satu bentuk untuk menentukan ataupun mengukur seberapa jauh hukum dapat menjangkau kebutuhan masyarakat, yang jika dikaitkan dengan skripsi penulis yakni "Perlindungan". Melihat bentuk efektivitasnya, jika tidak terdapat informasi hukum, pengawasan administrasi terbatas, dan lemahnya birokrasi tentu menjadi alasan kurang terjangkaunya dari perlindungan hukum. Seperti kurangnya sosialisasi terkait dengan pertanahan, baik untuk peralihan hak ataupun sertifikat yang duga tidak benar;
- 4) Faktor masyarakat. Pola penerimaan masyarakat atas hukum yang diberlakukan masih minim sehingga tujuan agar tercapainya kedamaian masih sulit dikatakan berhasil. Berkaca pada pandangan yang ada, masyarakat berfungsi sebagai bagian dalam struktur peraturan. Sikap masyarakat terhadap hukum menjadi tolak ukur atau acuan seberapa dalam norma hukum telah tertanam dalam kesadaran diri masyarakat. Apabila tidak ada dukungan seperti tidak memahami, tidak mempercayai, hingga tidak memiliki norma hukum dalam dirinya, maka hukum akan kehilangan fungsinya sebagai pengatur. Maka dari itu, langkah untuk menciptakan perlindungan hukum perlu diawali dengan pengenalan sejak awal atas pendidikan hukum, sosialisasi kepada masyarakat berbasis internet ataupun non-internet, dan pengembangan kesadaran hukum, agar hukum hadir tidak hanya sebagai bentuk asing hingga hanya sebagai formalitas di hadapan masyarakat;

- 5) Faktor kebudayaan. Kebudayaan yang dimaksud dalam hal ini yakni pola kebiasaan atau pergaulan yang membiasakan hal-hal tidak sesuai dengan peraturan terjadi. Kebudayaan dalam ranah hukum menjadi salah satu fondasi bagaimana hukum bisa diterima dan dijalankan. Ketika kebudayaan hukum masyarakat menghalalkan praktik yang menyinggung ketentuan hukum, maka telah terjadi pergeseran nilai dan dapat merusak komponen perlindungan hukum. Dengan demikian, penguatan atas perlindungan hukum memerlukan pendekatan yang tidak hanya normatif, akan tetapi kultural yang mendorong perubahan nilai-nilai hukum agar sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian. Contoh konkretnya, seperti sifat yang menganggap bahwa utang-piutang bisa diselesaikan dengan cara hibah mengingat menghindari pajak atau biaya tertentu karena kebiasaan keluarga tidak membebankan biaya lebih.

Lima faktor di atas yang dijelaskan oleh Soerjono Soekanto mensyaratkan, bahwa perlindungan hukum bukan hanya sekedar persoalan keberadaan norma, akan tetapi juga menyangkut interaksi antar sistem hukum. Sebagaimana dalam praktiknya, terdapat kelemahan atas faktor penegak hukum dan rendahnya kesadaran masyarakat hukum yang sering kali membuka ruang sehingga mudahnya terjadi penyalahgunaan akta, termasuk dalam bentuk manipulasi akta hibah. Sehingga jika tidak disosialisasikan secara memadai atau dikesampingkan oleh penegak hukum ataupun masyarakat, maka keadilan tidak akan tercapai.

Selain dari pada itu, teori perlindungan hukum yang dikembangkan tentunya berpacu pada ide hukum harus hadir untuk melindungi subjek hukum dari kemungkinan penyalahgunaan baik karena kekuasaan ataupun pelanggaran hak, yang sejalan dengan teori perlindungan hukum Phillipus M. Hadjon yang berpendapat bahwa perlindungan hukum untuk masyarakat menjadi tindakan yang harus dilakukan oleh pemerintah untuk menanggulangi pelanggaran baik secara represif maupun preventif.⁸

F. Kerangka Pikir

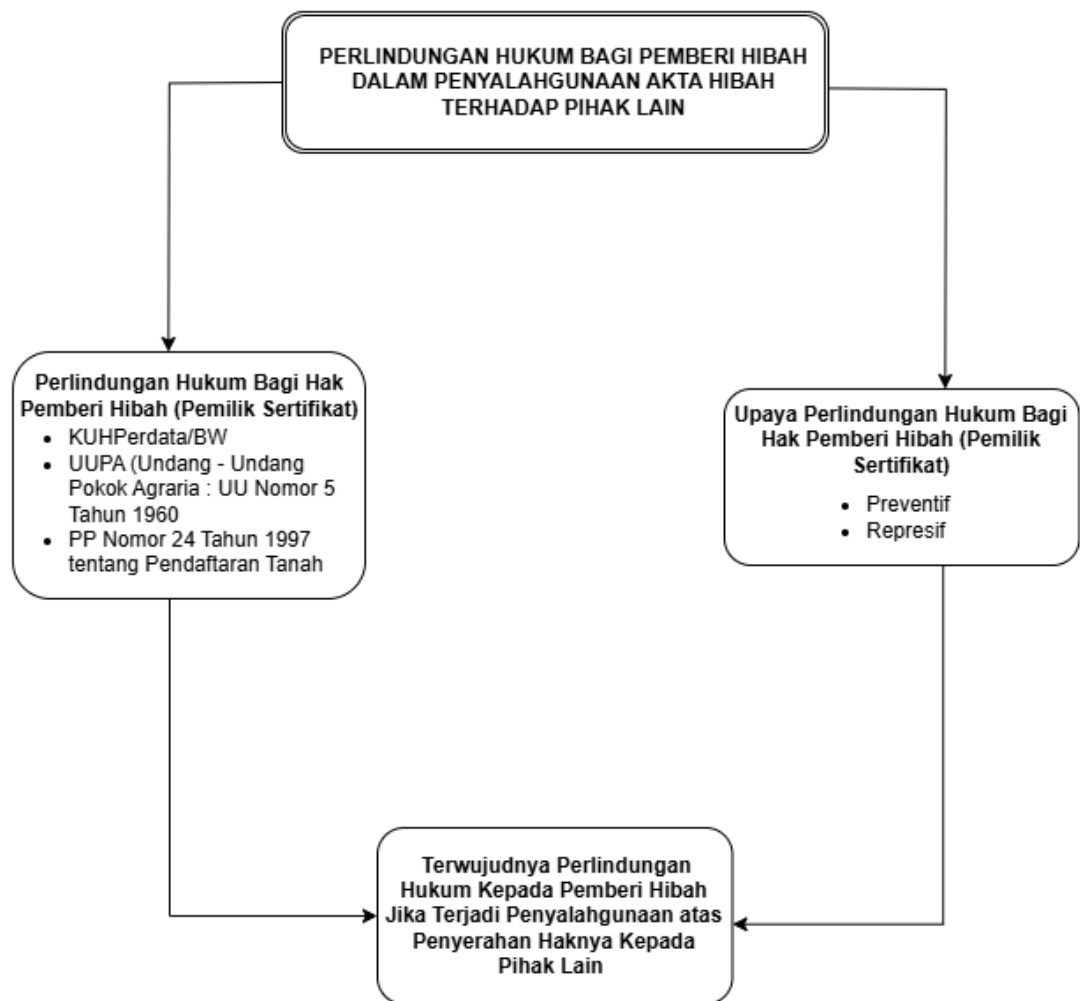
Kerangka pikir dalam penelitian penulis terdiri atas hubungan antar variabel yang dikaji, yakni perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh pemberi hibah jika hak atas tanah dalam hal ini akta hibah yang diberikan akan tetapi di salahgunakan terhadap pihak yang berkaitan, yakni penerima hibah ataupun pihak lainnya. Permasalahan ini tentunya sangat penting untuk dianalisis, karena berkaitan pada aspek keadilan, kepastian, dan perlindungan

⁸ Philipus M. Hardjon, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm 2.

terhadap pihak yang telah sukarela untuk mengalihkan hak miliknya tanpa imbalan, sebagaimana prinsip dari hibah itu sendiri. perlindungan hukum yang dimaksud mencakup dua cara, yaitu perlindungan hukum secara internal yakni penerima hibah ataupun lingkup eksternal yakni Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang (BPN Kab. Enrekang), dan juga Konsultan Hukum dari pemberi hibah.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemberi hibah merupakan salah satu bentuk Negara Indonesia melindungi masyarakatnya terhadap hak individu yang dimiliki. Setelah memberikan haknya kepada pihak penerima hibah tentunya diharapkan peralihan hak tersebut berlandaskan hal-hal yang betul-betul tidak merugikan haknya dalam hal ini terdapat kekhilafan, penipuan, ataupun paksaan ketika melakukan perjanjian akta hibah, dengan adanya perlindungan yang lebih komprehensif tentunya lebih menjamin hak atas tanah. Maka dari itu diperlukannya analisis atas perlindungan hukum bagi pemberi hibah dalam penyalahgunaan akta hibah terhadap pihak lain, baik dari segi preventif dan juga represif.

Dengan hal tersebut, maka penelitian penulis akan mengkaji perlindungan hukum bagi pemberi hibah yang tentunya dibahas atas dasar diputuskannya kasus terkait.

BAGAN KERANGKA BERPIKIR**Gambar 3** Bagan Kerangka Pikir

BAB II METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara atau serangkaian tahapan secara sistematis yang digunakan dengan tujuan untuk memperoleh perbandingan secara faktual dan materi yang pada akhirnya menghasilkan sebuah argumentasi. Dimana tahapan yang harus dilalui yakni pengumpulan, pengolahan, dan analisis data yang pada akhirnya menjawab simpulan atau argumentasi yang valid dan logis dalam menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya dalam penelitian. Di dalam buku *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel* atau kerap didengar dengan MPPH, Irwansyah mendefinisikan metode sebagai:⁹

An established, habitual, logical, or systematic process of achieving certain ends with accuracy and efficiency usually in an ordered sequence of fixed steps.

Dari pernyataan Irwansyah mengenai metode maka dapat dimaknai bahwa, metode dalam suatu penelitian bukan hanya sekadar prosedur teknis lapangan akan tetapi salah satu komponen penting yang mempengaruhi kualitas dan kredibilitas penelitian dari seorang peneliti, dimana melibatkan melalui proses yang sistematis dan telah dikaji dengan sedemikian rupa yang melibatkan pemikiran yang logis dan data-data yang konkret. Dikarenakan, sebuah penelitian dianggap berkualitas jika dapat memilah metode yang relevan dengan objek penelitian yang diteliti, karena akan menentukan arah atas penelitiannya. Suatu penelitian yang dapat diterima oleh masyarakat ketika penulisnya dapat memilih metode yang tepat, sehingga menghasilkan penelitian yang sesuai dengan yang diharapkan.

A. Tipe dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan hukum normatif yang mana dengan adanya literatur dan bahan-bahan hukum sebagai komposisi dalam memecahkan masalah atau mencari jalan keluar dari pembahasan penelitian yang sedang dikaji. Metode hukum normatif mencakup perspektif internal objek penelitian itu sendiri yakni norma hukum. Maka dari itu, dilibatkannya argumentasi yuridis ketika terdapat kekosongan, kekaburan hingga konflik norma.¹⁰ Yang pada intinya penelitian hukum normatif merupakan jenis metode yang dasar argumentasinya pada perundang-undangan, yang mencakup bahan primer dan sekunder. Primer sendiri mencakup perundangan-undangan,

⁹ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cetakan keempat, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 51.

¹⁰ I Made Pesek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Judifikasi Teori Hukum*, Cetakan kedua, Jakarta: Kencana, hlm. 12.

teori hingga asas hukum dan untuk sekunder mencakup sumber-sumber kepustakaan (buku, jurnal maupun penelitian yang sebelumnya telah ada).¹¹

Pada penelitian yang dilakukan oleh penulis didukung dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang tujuannya mengkaji peraturan yang berkaitan dengan tema penelitian.¹² Selain daripada hal tersebut pendekatan kasus (*case approach*) bahan yang digunakan dalam penelitian ini, dimana kasus yang telah diputus atau perkara yang telah memiliki putusan menjadi fokus dari penelitian.¹³

B. Sumber Bahan Hukum

Penulis menggunakan 3 bahan hukum sebagai penopang dalam penelitian, yakni:

- 1) Bahan hukum Primer, mencakup bahan hukum yang unsur pendukungnya seperti perundang-undangan, catatan-catatan ataupun risalah yang terdapat pada pembuatan perundang-undangan hingga putusan hakim,¹⁴ yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam hal ini Putusan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Enr, Putusan Nomor 81/PDT/2024/PT MKS, *Burgerlijk Wetboek* (BW), Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1977 Tentang Kewajiban Mengucapkan Sumpah Atau Janji Bagi Para Penjabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum Sekunder, merupakan bahan hukum yang berasal dari buku-buku (*textbooks*) yang penulisnya seorang ahli-ahli hukum yang memiliki andil dalam pemikiran hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana

¹¹ Sawak Mahadaly, *et.al*, 2024, *Menulis Karya Ilmiah*, Cetakan pertama, Padang: CV Gita Lentera, hlm 75-76.

¹² Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Cetakan kedua, Jakarta: Kencana, hlm. 132.

¹³ *Ibid*, hlm. 146.

¹⁴ Yakobus Sila, 2020, *Superioritas Hukum VS Moralitas Aparat Penegak Hukum*, Yogyakarta: PT Kanisius, hlm. 44.

yang telah melewati penelitian hukum sebelumnya hingga kasus hukum hukum yang relevan dengan penelitian ini,¹⁵ baik dari segi metode penelitian, ranah pertanahan, hingga pejabat pertanahan.

- 3) Bahan hukum Tersier, yakni bahan hukum yang digunakan sebagai penjelas dari bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum hingga media massa ataupun online. Di mana berhubungan dengan permasalahan tanah sebagai bahan pendukung penelitian.
- 4) Bahan Non-hukum, sebagai sumber bahan penelitian yang tidak berhubungan dengan ranah hukum dimana tentunya memperjelas atau sebagai bahan pendukung bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier atau lebih spesifiknya bahwa bahan non-hukum digunakan untuk memperoleh informasi faktual secara langsung dari narasumber terkait dengan kasus yang menjadi objek penelitian peneliti. Seperti, wawancara kepada pejabat yang berhubungan dengan pertanahan dalam hal ini Staff Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Enrekang, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Enrekang dan Konsultan Hukum yang berkaitan dengan kasus yang diangkat pada penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang menjadi pendukung dari penelitian penulis yakni studi kepustakaan (*library research*) guna meneliti dengan menggunakan dokumen-dokumen yang berkaitan. Seperti, mengumpulkan data dan informasi melalui buku, artikel-artikel, perundang-undangan hingga bahan tertulis lainnya sehingga terpenuhi data sekunder dari penelitian dilakukan oleh penulis, yang dilakukan dengan membaca, mencatat dan mengutip dari data-data yang diperoleh dari literatur tersebut.¹⁶

D. Analisis Bahan Hukum

Penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan rangkaian analisis secara sistematis dengan bahan hukum pendukung seperti primer, sekunder, tersier, dan non-hukum sehingga nantinya akan menjawab masalah yang menjadi pokok-pokok penelitian, karena pada dasarnya penelitian ini mengarah pada bentuk tentunya berisi mengenai bentuk implementasi yang terjadi dan yang seharusnya terjadi sehingga dengan bentuk deskriptif dapat meramu bahan hukum yang telah tercantum.

¹⁵ Jonaedi Efendi. *Op.Cit.* hlm. 173.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2023, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, hlm. 239.