

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah memiliki peran yang sangat penting, artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan lagi, semakin terjaminnya tertibnya di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan<sup>1</sup>.

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menguntungkan kehidupannya pada

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008) h.70

tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat<sup>2</sup>.

Keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian lazim disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang didalamnya diatur antara lain sejumlah hak yang dapat dimiliki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari Negara termasuk Pasal 1 ayat (1) memberikan wewenang kepada Negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara yang dimaksud Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersama-

---

<sup>2</sup> Fia S. Aji, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, [Http://fiaji.blogspot.com/diakses](http://fiaji.blogspot.com/diakses), Tanggal 28 Desember 2008.

sama dengan orang lain serta badan-badan hukum yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah juga diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) yang menyebutkan hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak yang lain tidak termasuk dalam hal-hal tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifat yang sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 (hak gadai), hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa pertanian.

Hak-hak atas tanah tersebut di atas semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Untuk memudahkan pengenalannya diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah menjadi 2 (dua) yaitu hak-hak atas tanah Primer dan hak-hak atas tanah Sekunder. Hak-hak atas tanah Primer adalah hak-hak tanah yang diberikan oleh Negara, yaitu yang beri nama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sedangkan hak-hak atas tanah Sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain, diantaranya Hak

Guna Bangunan diatas Hak Milik, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara<sup>3</sup>.

Pasal 35 UUPA menyebutkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang sampai dengan jangka waktu 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan melihat keperluan dan keadaan bangunannya. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang berjangka waktu tertentu, dengan jangka waktu yang diberikan maka Hak Guna Bangunan menjadi hapus.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik Terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dengan demikian permasalahan yang menyangkut tanah akan membawa akibat dan pengaruh yang tidak sedikit bagi proses pembangunan selanjutnya. Untuk itu segala permasalahan yang menyangkut tentang arti pentingnya tanah bagi kehidupan dan pengembangan bangsa Indonesia harus selalu mendapat perhatian dan penyelesaian secara benar. Hal ini berkaitan sekali dengan cita-cita bangsa Indonesia yaitu untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

---

<sup>3</sup> Supriadi. *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1998), h.64

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanent” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat<sup>4</sup>.

Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu:

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakaiannya, sumber daya tanah mempunyai harapan dimasa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produk dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.<sup>5</sup>

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, oleh karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Agar tanah dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, maka tanah pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu hak atas tanah apapun tidak mutlak dapat digunakan untuk kepentingan diri sendiri akan tetapi harus mempunyai fungsi sosial.

Undang-undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) telah memberikan landasan bahwa : “Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

---

<sup>4</sup> Effendi Perangin. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Perss. Jakarta. 1991, h.55

<sup>5</sup> Bambang Tri Cahyono, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, h.16

Untuk itu Negara selaku Badan Penguasa berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam guna terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sejalan dengan predikat yang telah melekat pada Negara Indonesia yaitu sebagai Negara hukum, maka semua kegiatan pembangunan di Negara Indonesia harus didasarkan pada suatu ketentuan hukum. Kehadiran hukum memang mutlak diperlukan agar pembangunan dapat berjalan lancar dan dapat dihindarkan terjadinya perbenturan kepentingan. Khususnya perbenturan kepentingan dalam soal tanah.

Wewenang negara di dalam pengaturan dibidang agraria ditujukan dalam rangka mencapai apa yang menjadi tujuan dan cita-cita pembangunan terutama cita-cita kepastian hukum sehingga masyarakat dapat melaksanakan hak dan kewajibannya secara aman dengan adanya jaminan perlindungan oleh Undang-undang.

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian

hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.<sup>6</sup>

Pada bagian penjelasn umum UUPA ditegaskan bahwa tujuan dibentuknya UUPA adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Adanya jaminan kepastian hukum mengenai pemilikan tanah telah ditegaskan dalam pasal 19 Ayat (1) UUPA yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang lazim kita sebut sertifikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertifikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah, yaitu terutama dengan pihak ketiga.

---

<sup>6</sup> Bactiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung, 1993, h.5

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak atas tanah, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu dan memang kewajiban itu perlu ditegaskan, kalau tidak, mungkin yang mempunyai hak tersebut tidak mengetahui kewajibannya atau melalaikan kewajiban itu, padahal secara keseluruhan usaha pendaftaran tanah yang dibebankan kepada pemerintah dan sudah mengeluarkan tenaga dan biaya yang banyak itu akan menjadi sia-sia tanpa adanya dukungan dari orang yang mempunyai hak-hak tersebut di atas.<sup>7</sup>

Hak menguasai dari negara bukanlah berarti memiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepala Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu untuk pada tingkatan yang tertinggi.

Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak menguasai dari Negara :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan “hukum antar orang” dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Atas dasar wewenang tersebut Negara dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Pemberian hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk memberi wewenang kepada

---

<sup>7</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi PRONA Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, 1985, h.14

yang memperoleh hak untuk mempergunakan tanah tersebut, Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang dan atau badan hukum adalah:

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai,
5. Hak Sewa,
6. Hak Membuka Tanah,
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang dapat ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.<sup>8</sup>

Hak-hak atas tanah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota, demikian juga dengan peralihannya. Pendaftaran sangat perlu dilakukan karena dengan adanya pendaftaran maka status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa :

”Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan

---

<sup>8</sup> Achmad Chulaeni, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, FH UNDIP, Semarang, 1993, h.24

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum berupa sertifikat, sehingga status tanahnya akan jelas, baik mengenai batas-batas, luas, maupun hak-hak yang melekat padanya.

Didalam prakteknya di Kabupaten Demak masih banyak orang yang melakukan penghibahan tanpa melalui prosedur hukum yang telah ditetapkan dan menimbulkan kesulitan terhadap banyak pihak karena kepastian hukum atas perbuatan hibah tersebut tidak ada. Hal ini disebabkan karena masih banyak orang yang melakukan penghibahan hanya secara lisan saja tanpa dilakukan pencatatan oleh para pemuka masyarakat / adat atau Kepala Desa dan perangkatnya saja, tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Padahal di dalam pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sudah disebutkan dengan jelas, yang intinya adalah bahwa peralihan hak atas tanah hibah hanya didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap penghibahan yang dilakukan secara adat, para pihak (si

penerima hibah) mengalami kesulitan pada waktu akan mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan ini dalam bentuk tesis yang berjudul “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Menurut Hukum Adat Serta Peran Notaris / PPAT di Kabupaten Demak ”.

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan merupakan upaya untuk menyatakan secara tersurat pertanyaan-pertanyaan apa saja yang ingin dicarikan jawabannya bertitik tolak pada keterangan itu, maka yang menjadi pokok permasalahan tesis ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah yang dilakukan menurut Hukum Adat Serta Peran Notaris/PPAT di Kabupaten Demak?
2. Kendala-kendala apa sajakah yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah yang dilakukan menurut Hukum Adat Serta Peran Notaris/PPAT di Kabupaten Demak?
3. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi Kendala-Kendala Tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat Serta peran Notaris/PPAT di Kabupaten Demak

2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat di Kabupaten Demak melakukan penghibahan tanpa melalui Pejabat pembuat Akta tanah (PPAT).
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat Serta peran Notaris/PPAT di Kabupaten Demak dan mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini dapat dikategorikan menjadi dua hal yaitu Manfaat Teoritis dan Praktis :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan bagi Ilmu Hukum, khususnya Hukum Agraria tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut hukum adat.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan sumbangan pengertian bagi para pelaksana serta pihak-pihak yang terkait dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat serta peran Notaris / PPAT di Kabupaten Demak.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam mencari penyelesaian terhadap kendala-kendala yang dihadapi dalam pendaftaran peralihan

hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat serta peran Notaris / PPAT di Kabupaten Demak.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

Konsep (Concept) adalah ide abstrak yang biasa digunakan untuk mengadakan klasifikasi ataupun penggolongan yang pada umumnya dinyatakan dengan suatu istilah maupun rangkaian kata. Dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep antara lain :

#### **a. Pengertian Tinjauan Yuridis**

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami) pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki , mempelajari, dan sebagainya) menurut kamus hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>9</sup> Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, Memeriksa (untuk memahami) suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.<sup>10</sup>

#### **b. Pengertian Tanggung Jawab**

Pengertian tanggung jawab secara umum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Adapun definisi tanggung jawab secara harafiah dapat diartikan sebagai keadaan wajib

---

<sup>9</sup> Departemen Pendidikan Nasional 2012 Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa ( edisi keempat) PT.Gramedia Pustaka Utama Jakarta h.1470.

<sup>10</sup> M. Marwan dan Jimmy P. 2009, Kamus Hukum Reality Publisher, Surabaya h.651

menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa, boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau juga berarti hak yang berfungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikapnya oleh pihak lain. Jadi tanggung jawab adalah sebuah perbuatan yang dilakukan oleh setiap individu yang berdasarkan atas kewajiban maupun panggilan hati seseorang, yaitu sikap yang menunjukkan bahwa seseorang tersebut memiliki sifat kepedulian dan bersifat kodrati, artinya sudah merupakan bagian dari kehidupan manusia, bahwa setiap manusia pasti dibebani dengan tanggung jawab, apabila ia tidak mau bertanggung jawab dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi pihak yang berbuat dan dari sisi kepentingan pihak lain.

Tanggung jawab adalah cirri manusia yang beradab (berbudaya), manusia akan merasa bertanggung jawab karena ia menyadari akibat baik atau buruk dari perbuatan itu dan menyadari pula bahwa pihak lain memerlukan pengabdian atau pengorbanannya, ada beberapa cara yang bisa ditempuh untuk meningkatkan rasa tanggung jawab diantaranya adalah melalui taqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, pendidikan dan keteladanan.<sup>11</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan yang mempergunakan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk

---

<sup>11</sup> Zona referensi.com tanggal 04 Mei 2018 pukul 14.00 WIB

menentukan prinsip- prinsip umum serta mengadakan ramalan generaiisasi sampel yang diteliti.<sup>12</sup>

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.<sup>13</sup>

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan Yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat Kabupaten Demak.

Spesifikasi dalam peneitian ini adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena daiam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat Kabupaten Demak. Istilah analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberikan

---

<sup>12</sup> Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974, h.27-29

<sup>13</sup> Soeijono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, h.1

makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah dari segi teori maupun praktek.

## **2. Sumber Data dan Jenis Data Sumber**

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Sebagaimana yang digambarkan dalam penelitian ini, maka penelitian ini mengambil lokasi di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang<sup>1</sup> akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteiti sebagai sampel.<sup>14</sup>

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah :

1. Seluruh pendaftar peralihan hak atas tanah karena hibah di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak
2. Badan Pusat Statistik Pemerintah Kabupaten Demak
3. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak
4. Pengadilan Negeri Demak
5. Seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Demak
6. Kepala Desa yang ada di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak
7. Seluruh masyarakat yang pernah melakukan penghibahan di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

---

<sup>14</sup> Rony Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumentri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990,h.44

Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan. atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama;<sup>15</sup>

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>16</sup>

Alasan dipilihnya cara pengambilan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampei sudah mewakili populasi yang ada.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil beberapa sampel, antara lain :

1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak
2. Pengadilan Negeri Demak Seksi Hukum
3. Orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Demak
4. Camat Wonosalam sebagai PPAT
5. Kepala Desa Jogoloyo di Kecamatan Wonosalam, Kabupaten Demak
6. 10 orang penduduk desa yang pernah melakukan peralihan hak atas

---

<sup>15</sup> *ibid*,h.45

<sup>16</sup> *ibid*, h.51

tanah karena hibah menurut Hukum Adat.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data-data yang bersifat obyektif maka mula-mula akan dilakukan pengumpulan data dan akan dipergunakan untuk membahas serta menganalisa permasalahan. Dalam hal ini data-data tersebut meliputi:

#### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questionnaire atau angket.<sup>17</sup>

Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak Sub Seksi Pendaftaran Tanah, 1 orang PPAT, Kepala Desa dari Desa Wonosalam 10 orang penduduk Desa Wonosalam yang pernah melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam wawancara adalah daftar pertanyaan yang sebelumnya sudah dipersiapkan terlebih dahulu. Untuk mendapatkan data primer, dalam penelitian lapangan peneliti melakukan dengan cara wawancara. Teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap sampel yang sudah ditentukan di atas.

---

<sup>17</sup> Ibid, h.44

Wawancara ini berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang; brosur atau tulisan yang ada. kaitannya dengan masalah yang diteliti.<sup>18</sup>

Di dalam penelitian hukum, digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam, dan dibedakan dalam :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

1. Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-undang Dasar 1945

2. Peraturan dasar, yaitu :

- Batang tubuh UUD 1945 /
- Ketetapan-ketetapan MPR (S)

3. Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-undang atau Perpu
- Peraturan Pemerintah Keputusan Presiden Keputusan

---

<sup>18</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, h.17

Menteri

– Peraturan Daerah

4. Bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat
  5. Yurisprudensi
  6. Traktat
  7. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP). hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang member petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya : kamus (hukum), ensiklopedia, mdeks kumulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.<sup>19</sup>

Peneliti mendapatkan data sekunder melalui studi pustaka dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang- undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai

---

<sup>19</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Suatu Pengantar), Raja Grafindo Persada Jakarta, 1997, h.116-117

landasar. pemikiran yang bersifat teoritis.

Cara pengumpulan data yang digunakan terhadap data yang berupa dokumen-dokumen, baik yang berada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Kantor PPAT, Kantor Kepala Desa Wonosalam, dilakukan dengan metode dokumenter. Jadi metode dokumenter ini diterapkan pada pengambilan data sekunder.

### 3. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisis diskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara -interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.<sup>20</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

### **Bab I Latar Belakang Masalah,**

---

<sup>20</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumentri* , Op.cit, h.119

Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

## **Bab II Kajian Pustaka**

Tinjauan Jabatan Notaris, Tanggung Jawab Notaris, Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Tanah, Kewajiban Notaris Sebagai Pejabat Negara, Hibah Pada Umumnya, Hibah Menurut Hukum Islam, Hibah Menurut Hukum Perdata, Pengertian Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi, Asas-Asas Pendaftaran Tanah, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat, Perspektif Islam Tentang Hibah Al-Quran

## **Bab III dan Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari hasil pustaka dan survey lapangan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang ada.

## **Bab IV Penutup**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survey lapangan serta pembahasan singkat mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah menurut Hukum Adat di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak, selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut penulis akan memberikan saran.