

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup bagi manusia, hewan atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur pemerintah. UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi ; “Bumi dan air kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya adalah ditunjukkan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara untuk memberi wewenang untuk : <sup>1</sup>

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Kelompok Belajar “ ESA”, 1960, hlm. 25

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah yang juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) menyebutkan :

(1) Hak Milik Atas Tanah ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai
- d. Hak Sewa

- e. Hak Membuka Tanah
- f. Hak Membuka Hasil Hutan
- g. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Saat ini bagi tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat.

Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Jumlah tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.

Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah. Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kepastian mengenai siapa yang sebenarnya pemilik bidang tanah tersebut.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara tanah yang memohon sebelum bersertifikat atau tidak bersertifikat dan status tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kab/kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertifikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak yang lain. Beberapa cara peralihan hak atas tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan */inbrenng*, wasiat. Salah satu contoh peralihan hak atas tanah adalah memlalui hibah.

Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima hak penghibahan ini.<sup>2</sup> Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik.

Hak Milik yaitu hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>3</sup> Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

---

<sup>2</sup> Khairuman Pasaribu, *Masalah-Masalah Hak Atas Tanah*, Jakarta : Balai Pustaka, 2004 , hlm. 13

<sup>3</sup> Pasal. 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pemeliharaan data, pendaftaran data yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir waktu jangka berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak/peralihan hak, atau penggantian nama.

Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kab/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan sertifikat baru dengan data yuridis yang baru/nama pemilik hak yang baru.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah<sup>4</sup> :

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek tanah.
- 2) Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini menyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak.

---

<sup>4</sup> Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3) Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Dewasa ini masyarakat belum begitu memperhatikan pentingnya melaksanakan peralihan hak milik karena hibah, terutama masyarakat di Desa Sayung Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Menurut Kepala Desa Sayung, Munawir, S.HI., S.H., bahwa masyarakat yang melakukan peralihan hak milik melalui hibah hanya 25% di banding dengan peralihan hak milik melalui warisan dan jual beli.<sup>5</sup>

Hal ini dikarenakan kurangnya kesadaran, pendidikan yang minim, dan ekonomi masyarakat yang bisa dikatakan termasuk golongan kurang mampu. Apalagi masyarakat yang menghibahkan sertifikat tanah tersebut masyarakat harus dibebankan dengan biaya pajak yang relatif mahal, dan lambannya proses peralihan hak di Kantor Badan Pertanahan Nasional, faktor inilah yang membuat masyarakat di Desa Sayung tidak melaksanakan peralihan hak milik melalui hibah.

Memperhatikan pentingnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena hibah untuk itu perlu kajian lebih lanjut tentang kegiatan pelaksanaan peralihak hak miliki karena hibah di Desa Sayung Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Berdasarkan uraian diatas maka penulis dalam penelitian ini mengambil judul tentang “ PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH DI DESA SAYUNG, KECAMATAN SAYUNG, KABUPATEN DEMAK”.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Munawir, S.HI., S.H, selaku Kepala Desa Sayung, Kecamatan Sayung, tanggal 05 April 2018, Pkl. 11.15 WIB.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang diatas muncul permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak dan Solusinya.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Dalam penelitian ini, peneliti berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan pengetahuan dan pemikiran yang bermanfaat bagi

pembangunan hukum agraria khususnya hukum pertanahan tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

## **2. Kegunaan Praktis**

Beberapa manfaat praktis dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

- a. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pelaksanaan hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
- b. Bagi pembaca, penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah.
- c. Agar dapat bermanfaat sebagai pedoman dalam penelitian-penelitian berikutnya.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Pengertian Hibah**

Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila seseorang memberikan harta miliknya kepada orang lain maka si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan istilah “pemberian”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> *Op Cit*, Khairuman Pasaribu, hlm. 114



Hibah dalam arti pemberian juga bermakna bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan. Dikaitkan dengan suatu perbuatan hukum, hibah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima hibah tanpa ada kewajiban dari penerima untuk mengembalikan harta tersebut kepada pihak pemilik pertama. Dalam konteks ini, hibah sangat berbeda dengan pinjaman, yang mesti dipulangkan kepada pemilik semula. Dengan terjadinya akad hibah maka pemilik sekarang dipandang sudah mempunyai hak penuh atas harta itu sebagai hak miliknya sendiri.<sup>7</sup>

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima hibah, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>8</sup>

Berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat 1 menyebutkan :

“ Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

---

<sup>7</sup> *Op Cit*, Khairuman Pasaribu, 115

<sup>8</sup> Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 99

## 2. Dasar Hukum Hibah

- a. UU No.5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;  
Pasal 26 ayat (1) “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”<sup>9</sup>
- b. UU No.21/1997 jo. UU No.20/2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ;  
Pasal 2 ayat (1) “Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.”  
Pasal 2 ayat (2) “Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). PP No.48/1994 jo. PP No.79/1999 jo. PP No. 71/2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.
- c. PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah ;  
Pasal 95 ayat (1) “Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:
  - 1). Akta Jual Beli
  - 2). Akta Tukar Menukar
  - 3). Akta Hibah

---

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10) Ps. 26 (1). Selanjutnya disebut juga UU No. 5 Tahun 1960

- 4). Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
  - 5). Akta Pembagian Hak Bersama
  - 6). Akta Pemberian Hak Tanggungan
  - 7). Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.”
- d. PP No.37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”
- Pasal 2 ayat (2) “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- 1). Jual beli
  - 2). Tukar menukar
  - 3). Hibah
  - 4). Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - 5). Pembagian hak bersama
  - 6). Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - 7). Pemberian Hak Tanggungan
  - 8). Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

- e. PP No.13/2010 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- f. PMNA/KBPN No.3/1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;  
Pasal 60 ayat (1) “Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.”
- g. Peraturan KBPN RI No.1/2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;  
Pasal 2 ayat (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”  
Pasal 2 ayat (2) “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - 1). Jual beli
  - 2). Tukar menukar
  - 3). Hibah

- 4). Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - 5). Pembagian hak bersama
  - 6). Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - 7). Pemberian Hak Tanggungan
  - 8). Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”<sup>10</sup>
- h. SE KBPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 ;
- j. Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 210 ayat (1) ; bahwa pemberian hibah adalah orang yang berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya tidak boleh melebihi 1/3 dari jumlah harta yang dimiliki penghibah (wahib). Pasal 210 ayat (2) ; harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah.

### **3. Unsur-Unsur dan Sifat Perjanjian Hibah**

Agar dapat dikatakan tentang suatu “pemberian”, perbuatan itu harus bertujuan memberikan suatu hadiah belaka jika tidak boleh ada suatu keharusan atau perikatan meskipun hanya berupa *natuurlijke verbinten* (janji dengan sendirinya) saja. Perkataan “pemberian”, dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipakai dalam arti kata sempit,

---

<sup>10</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan “pemberian”, misalnya syarat dengan “Cuma-cuma, yaitu tanpa pembayaran. Disini dapat dikatakan tentang suatu “*formele schenking*” ( hanya untuk memenuhi formalitas pemberian/hibah).

## F. Terminologi

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan adalah suatu perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.<sup>11</sup>
2. Peralihan Hak adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil hak tersebut.
3. Hak Milik hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”.
4. Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.<sup>12</sup>
5. Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

---

<sup>11</sup> Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada hal. 70

<sup>12</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Hak\\_atas\\_tanah](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah) diakses 25 Oktober 2017 Pkl. 10.29 WIB

menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

6. Di adalah kata yang menerangkan tempat.
7. Desa Sayung adalah desa di Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.
8. Kecamatan Sayung adalah sebuah Kecamatan di Kabupaten Demak, Jawa Tengah, Kecamatan ini berbatasan langsung dengan Kota Semarang. Kecamatan ini juga berbatasan langsung dengan laut jawa.<sup>13</sup>
9. Kabupaten Demak adalah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada 6°43'26" - 7°09'43" LS dan 110°48'47" BT dan terletak sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang. Kabupaten Demak memiliki luas wilayah seluas ± 1.149,07 km<sup>2</sup>, yang terdiri dari daratan seluas ± 897,43 km<sup>2</sup>, dan lautan seluas ± 252,34 km<sup>2</sup>. Sedangkan kondisi tekstur tanahnya, wilayah Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus (lanau) dan tekstur tanah sedang (lempung). Dilihat dari sudut kemiringan tanah, rata-rata datar. Dengan ketinggian permukaan tanah dari permukaan air laut (sudut elevasi) wilayah kabupaten Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m.<sup>14</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Yuridis Sosiologis*.

Metode pendekatan *Yuridis Sosiologis* yaitu suatu penelitian yang

---

<sup>13</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Sayung,\\_Sayung,\\_Demak](https://id.wikipedia.org/wiki/Sayung,_Sayung,_Demak) diakses tanggal 02 April 2018 Pkl. 14.30 WIB

<sup>14</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Demak](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Demak) diakses tanggal 2 April 2018, Pkl. 14.36 WIB

dilakukan terhadap kenyataan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).<sup>15</sup>

Jadi secara yuridis hibah dikaitkan dengan Pasal 1666 KUHPerdara dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kemudian secara sosiologis hibah dikaitkan dengan keadaan nyata dalam masyarakat.

## 2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh,<sup>16</sup> maksudnya data yang diperoleh dan disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif agar diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang bukan berupa angka, seperti kalimat-kalimat, foto, rekaman suara dan gambar. Maka setelah data terkumpul, kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis (dikelompokkan, digolongkan sesuai dengan karakteristiknya) untuk

---

<sup>15</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982, hlm. 10

<sup>16</sup> Rony Hanitijio Soemitro, *Metodologi Penulisan Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983, hlm. 93



memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam penelitian hukum ini. Jadi kualitatif disini mempunyai tujuan untuk memberikan gambaran mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, kabupaten Demak.

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, sebagai tempat terjadinya peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

### **4. Sumber Data Penelitian**

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan dibagi menjadi dua (2) :

#### **a. Data Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari obyek yang diteliti. Juga bisa diartikan sebagai sumber pertama darimana data tersebut diperoleh.<sup>17</sup> Menurut Moleong sumber data primer adalah kata-kata dan tindakan dari orang-orang yang diwawancarai. Data primer ini digunakan sebagai data utama dalam penelitian ini, dalam data ini berasal dari informan. Informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi atau kondisi latar penelitian.<sup>18</sup>

Informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kepala Desa Sayung.

---

<sup>17</sup> Adhyzal Kandary, "*Data Primer*", diakses dari <http://id.shvoong.com/social-sciences/1997495-data-primer/#ixzz2BSYC7Yak>, 25 Agustus 2017, pk1. 10.27 WIB

<sup>18</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2006, hlm. 132

2. Staf Kecamatan Sayung.
3. PPAT Sementara.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Sumber data yang digunakan terdiri dari :

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari norma atau kaedah dasar, peraturan dasar, Peraturan Perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan contohnya seperti hukum adat, yurisprudensi, traktat, bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku.<sup>19</sup> meliputi :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia, 1986, hlm. 52

4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
7. PMNA/KBPN No.3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. SE KBPN No.600-1900 tanggal 31 Juli 2003 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku dan literatur-literatur yang ada hubungannya dengan penelitian.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Buku-buku yang membahas mengenai Hukum Agraria, Hukum Pertanahan, dan masalah peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

2. Hasil karya ilmiah para sarjana tentang Hukum Agraria dan Hukum Pertanahan.
- 3) Bahan Hukum Tersier  
Bahan hukum tersier yang digunakan oleh peneliti adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang bersal dari kamus, surat kabar, dan media internet, tentunya yang berkaitan dengan masalah yang ada di dalam skripsi ini.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara observasi dan wawancara kepada para pihak yang bersangkutan dalam hal ini mengenai pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak, serta melihat referensi dari buku serta penelitian terdahulu maupun dari ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dilakukanlah pengolahan data.

##### **a. Studi Kepustakaan**

Peneliti menggunakan studi kepustakaan sebagai penunjang dalam melakukan observasi yang terjun langsung di dalam masyarakat. Studi pustaka tersebut antara lain adalah karya-karya ilmiah terdahulu seperti skripsi, maupun jurnal hukum<sup>20</sup> yang berkaitan tentang

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia, 1984, hlm.

pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Selain itu juga dengan buku-buku yang berisi teori-teori yang dapat menunjang penelitian ini, serta peraturan perundang-undangan yang tentunya itu berkaitan langsung dengan permasalahan tersebut.

#### **b. Dokumen**

Dokumen merupakan data yang diperoleh secara khusus melalui macam-macam instansi dan Badan Pemerintah dan lain-lain. Hasil yang didapat dari metode ini merupakan data pendukung yang diperoleh untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Cara pengumpulan data dokumentasi ini juga melalui benda-benda tertulis seperti sertifikat, notulen rapat serta bukti pendukung lainnya.

#### **c. Observasi**

Tujuan dari observasi adalah untuk mendeskripsikan setting, kegiatan yang terjadi orang yang terlibat dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.<sup>21</sup> Penulis menggunakan metode observasi dalam penelitian ini dengan cara melakukan pengamatan langsung dilapangan. Pengamatan langsung dilapangan dilakukan terhadap

---

<sup>21</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta, 2007, hlm. 58

objek tanah yang dihibahkan terkait dengan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

#### **d. Wawancara**

Wawancara merupakan percakapan secara langsung yang dilakukan peneliti atau pewawancara terhadap informan dengan mengajukan beberapa pertanyaan untuk mendapatkan data yang akurat<sup>22</sup>. Alat yang digunakan yaitu pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok yang ditanyakan. Pedoman ini digunakan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan dan metode ini digunakan untuk mendapat informasi yang ada dengan jawaban yang sebenar-benarnya dan sejujur-jujurnya dan berkaitan dengan sikap dan pandangannya. Tanya jawab secara lisan tentang masalah-masalah yang ditanyakan dengan pedoman pada daftar pertanyaan tentang masalah tersebut.

Ada tiga (3) cara untuk melakukan interview yaitu :

- 1). Melalui percakapan informal (interview bebas)
- 2). Menggunakan pedoman wawancara
- 3). Menggunakan pedoman buku

Wawancara yang digunakan penulis adalah wawancara bebas dimana pewawancara dengan cara yang bebas menanyakan segala permasalahan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini dengan cara menyiapkan pedoman wawancara tentang

---

<sup>22</sup> Arikunto Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta : Rineka Cipta, 2006, hlm. 126

apa yang akan ditanyakan terkait dengan pelaksanaan pelaksanaan peralihan hak milik karena hibah di Desa Sayung Kecamatan Sayung Kabupaten Demak kepada pihak yang sudah atau sedang melaksanakan peralihan hak milik melalui hibah.

## 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data<sup>23</sup> yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis *deskriptif kualitatif*, yaitu “ data yang dikumpulkan setelah dicek keabsahannya kemudian diproses dengan mengikuti langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Reduksi data.
- b. Display data.
- c. Menarik kesimpulan-kesimpulan.

Data yang telah terkumpul, direduksi, untuk kemudian ditampilkan (*di-display*) dalam bentuk laporan studi penelitian serta ditarik kesimpulannya. Teknik pendekatan analisis data kualitatif dimaksudkan sebagai teknik pengujian yang sistematis dan menyeluruh (*wholism*) antar bagian-bagian sehingga dicapai satu kesatuan yang utuh. Dan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menganalisis data yang menggunakan metode kualitatif, diantaranya ;

---

<sup>23</sup> Prof. Dr. Imam Suprpto dan Drs. Tabroni, M.Si., *Metodologi Penelitian Sosial-Agama*, Bandung : Rosdakarya, 2001, hlm. 97

- c.1. Pengujian dengan teknik kualitatif<sup>24</sup> diperlukan untuk menentukan bagian-bagian, hubungan antar bagian dan hubungannya dengan keseluruhan proses penelitian yang substansial dari hibah.
- c.2. Data yang terkumpul dapat dianalisis melalui berbagai metode (cara) serta kerangka teoritik yang ragam (lebih dari satu ).
- c.3. Pengertian maupun pengetahuan yang didapat mengenai hibah. bersama dan pada nilai-nilai tertentu yang sarat akan makna, sehingga dengan demikian dibutuhkan tehnik analisis yang lebih mendalam untuk mengungkapnya.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : Pendahuluan**

Meliputi : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Meliputi : Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah, Ruang Lingkup Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, Hak Penguasaan Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Hibah, PPAT, Pendaftaran Tanah. Hak Atas Tanah Menurut Islam.

---

<sup>24</sup> Sanafiah Faisal, Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikatif, (Malang : YA3, 1999)



**BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

**Meliputi :** Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Saat Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Desa Sayung, Kecamatan Sayung, Kabupaten Demak.

**BAB IV : Penutup**

Meliputi : Kesimpulan dan Saran