BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hibah secara bahasa berarti pemberian, sedangkan menurut istilah hibah adalah pemberian sesuatu kepada seseorang secara cuma-cuma, tanpa mengharapkan apa-apa sebagai tanda kasih sayang. Hibah adalah suatu pemberian yang dilakukan, baik dalam lingkungan keluarga maupun dengan orang lain yang dilakukan ketika masih hidup atau penghibah itu masih hidup. Adapun dalil yang berhubungan tentang masalah hibah tersebut terdapat dalam Al-Qur'an, sebagaimana Firman Allah:[1]

لَّيْسَ ٱلْبِرَّ أَن تُوَلُّوا۟ وُجُوهَكُمْ قِبَلَ ٱلْمَشْرِقِ وَٱلْمَغْرِبِ وَلَٰكِنَّ ٱلْبِرَّ مَنْ ءَامَنَ بِٱللَّهِ وَٱلْيَوْمِ ٱلْءَاخِرِ وَٱلْمَلَٰٓئِكَةِ وَٱلْكِتَٰبِ وَٱلنَّبِيِّۦنَ وَءَاتَى ٱلْمَالَ عَلَىٰ حُبِّهِۦ ذَوِى ٱلْقُرْبَىٰ وَٱلْيَتَٰمَىٰ وَٱلْمَسَٰكِينَ وَٱبْنَ ٱلسَّبِيلِ وَٱلسَّآئِلِينَ وَفِى ٱلرِّقَابِ وَأَقَامَ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَى ٱلزَّكَوٰةَ وَٱلْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَٰهَدُوا۟ ۖ وَٱلصَّٰبِرِينَ فِى ٱلْبَأْسَآءِ وَٱلضَّرَّآءِ وَحِينَ ٱلْبَأْسِ ۗ أُو۟لَٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ صَدَقُوا۟ ۖ وَأُو۟لَٰٓئِكَ هُمُ ٱلْمُتَّقُونَ .

Artinya:
"bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat itu suatu kebajikan, akan tetapi Sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari Kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekakan) hamba sahaya, mendirikan shalat, dan menunaikan zakat; dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. mereka Itulah orang-orang yang benar

[1] Al-Qur'an *Surah Al-Baqarah* ayat 177

(imannya); dan mereka Itulah orang-orang yang bertakwa". (Qs.Al-Baqarah Ayat 177).

Hukum asal hibah adalah mubah atau boleh. Akan tetapi berdasarkan kondisi dan peran si pemberi dan si penerima hibah bisa menjadi wajib, haram dan mubah. Sebagaimana Rasulullah SAW telah bersabda yang diriwayatkan oleh Umar:

عَنْ عُمَرَرَضِيَ ا للهُ عَنْهُ قَا لَ: حَمَلْتُ عَلَى فَرَسٍ فِي سَبِيْلِ اللهِ, فَأَ ضَا عَهُ الَّذِي كَانَ عِنْدَهُ, فَأَرَدْتُ أَنْ أَشْتَرِيَهُ, فَظَنَنْتُ أَنَّهُ يَبِيْعُهُ بِرُخْصٍ, فَسَأَلْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيهِوَسَلَّمَ فَقَالَ: لاَ تَشْتَرِهِ وَلاَ تَعُدْ فِي صَدَقَتِكَ وَإِنْ أَعْطَا كَهُ بِدِرْهُمْ فَإِ نَّ الْعَائِدَ فِي هِبَتِهِ كَا الْعَا ئِدِ فِي قَيْئِهِ

Artinya :

Dari Umar Radhiyallahu Anhu, dia berkata, "Aku pernah memberikan seekor kuda untuk digunakan di jalan Allah, namun orang yang kuberi kuda itu menelantarkannya. Maka aku hendak membelinya dan aku menduga dia akan menjual kuda itu dengan harga yang murah." Maka aku bertanya kepada Nabi Shallallahu Alaihi wa Sallam. Maka beliau menjawab,"Janganlah engkau membelinya dan jangan engkau tarik kembali sedekahmu, meskipun dia menyerahkannya dengan harga satu dirham, karena orang yang menarik kembali hibahnya seperti orang yang menjilat kembali muntahannya".[2]

Hadis lainnya yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar dan Ibnu Abbas R.a :

عَنِ اِبْنِ عُمَرَ وَا بْنِ عَبَّا سٍ عن النبي قَالَ لاَ يَحِلُّ لِلرَّجُلِ أَنْ يُعْطِيَ عِطِيَّةً ثُمَّ يَرْجِعُ فِيْها إِلاَ الْوَلِدَ فِيْمَا يُعْطِيْ وَلَدَهُ

Artinya :

"Ibnu 'Umar dan Ibnu 'Abbas r.a. berkata: Rasulullah Saw. bersabda: Tidak halal bagi seseorang yang telah memberikan sesuatu pemberian kemudian menariknya kembali, kecuali orang tua yang menarik kembali hibah yang sudah memberikannya."

---

[2] Abdullah bin Abdurrahman Alu Bassam, 2002, *Syarah Hadis Pilihan Bukhari Muslim*, PT Darul Falah, Bekasi, h.811

عَنْ اِبْنِ عَبَّا سٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا : أَ نَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيهِ وَسَلَّمَ قَالَ : اَلْعَا ئِدُ فِي هِبَتِهِ كَا لْعَائِدِفِي قَيْئِهِ

Artinya :

"Dari Ibnu Abbas Radhiyallahu Anhuma, bahwa Rasulullah SAW. bersabda, 'Orang yang menarik kembali hibahnya seperti orang yang menjilat kembali muntahannya."[3]

وَعَنْ عَائشة ﵂ قالت : كَنَ رَسُولُ اللهِ ﷺ يَقْبَلُ الْهَدِيَّةَ وَيُثِبُ عَلَيْهَا. رواه الْبُخارِيُّ

Artinya :

"Dan diriwayatkan dari Aisyah, ia berkata: "Rasulullah SAW selalu menerima hadiah dan membalasnya." (HR. Al-Bukhari)[4]

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.[5]

Pengertian hibah juga diatur dalam pasal 1666 KUH Perdata, yakni hibah adalah suat perjanjian dengan mana si Penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si Penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.

---

[3] Al-Hafizh Ibnu Hajar al-'Asqalani, 2009, *Terjemah Bulughul Maram*, At-Tibyan, Solo, h.430

[4] Enizar, 2013, *Hadis Ekonomi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.56

[5] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian dalam Islam,* cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, h.113

Sebelum lahirnya PP No. 24 Tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris.[6] Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat dilakukan di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT.[7] Setelah lahirnya PP No. 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT.[8] Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat seyogyanya di daftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan setempat, sebagai bentuk pengamanan hibah tanah.

Ketidakcermatan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat berasal dari hibah palsu sering kali terjadi karena tidak meneliti apakah hibah betul-betul dibuat oleh PPAT atau tidak. Akibat berbagai sengketa tanah dengan sertipikat berasal dari hibah palsu bermunculan. Kasus ini pernah terjadi di Medan, di mana Rajkumar membeli rumah dan tanah dari Elson (seorang pengusaha) dengan Akta Jual Beli dari Notaris/PPAT Chairani Bustami, Rumah dan tanah tersebut telah bersertipikat No. 858 atas nama Rajkumar yang kemudian didiami oleh Hardial ibu kandung, Rajkumar, dan Djilot. Lalu Djilot meminjam Sertipikat Hak milik tersebut dari Hardial dengan maksud untuk memperbaharui sertipikat itu ke Badan pertanahan Medan. Dari BPN Rajkumar mendapat informasi bahwa sertipikat itu bukan lagi atas nama Rajkumar, melainkan atas nama Djilot. Proses pemindahan itu

---

[6] Pasal 1005 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

[7] Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah,* cetakan ke-2, Rajawali, Jakarta, h.46

[8] Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

terjadi berdasarkan Akta Hibah No. 909/Medan/XII/1997 tanggal 29 Desember 1997 yang diterbitkan di hadapan Notaris/PPAT Nurdelia Tutupoli di Medan. Berdasarkan penelitian Puslabfor Bareskrim Polri Medan, tanda tangan atas nama Rajkumar pada akta hibah yang diperkuat oleh Notaris Djaidir merupakan tanda tangan palsu. Namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, Djilot dianggap tidak bersalah.[9]

Dari kasus tersebut, tampaklah bahwa ketetapan, kepastian, dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta hibah tanah sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah bagi pemberi hibah, para ahli waris pemberi hibah dan penerima hibah. Konsekuensinya, PPAT di samping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta hibah, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah. Terbitnya sertipikat merupakan pemberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, sertipikat tanah berfungsi sebagai pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku

[9] Legal Review, 2005, *Kala Anak Menggugat Ibu Kandung*, Edisi April 2005, No. 31 Th.III, h. 38

tanah yang bersangkutan. Salah satu masalah yang berkaitan erat dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah masalah pembuktian.

Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan :

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

Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia berdomisli di wilayah Negara Indonesian dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah, namun untuk melakukan tindakan hukum dalam hal pertanahan harus sudah dewasa secara hukum.

Di dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan Undang-undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka-mereka itu adalah orang yang belum dewasa/anak di bawah umur, orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila), dan wanita dalam perkawinan.[10]

Mengenai subyek hukum yang tidak sempurna, yaitu orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum pernah kawin sebelumnya, sedangkan wanita dalam perkawinan sejak dikukuhkan SEMA Nomor 13 tahun 1963,

---

[10] R. Subekti, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Internusa, Bandung, h. 341

maka kedudukan wanita dalam perkawinan dianggap cakap menurut hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Hukum perdata berangkat dari prinsip, bahwa untuk pemenuhan dan pelaksanaan kepentingannya, kepada seseorang diberikan kebebasan untuk bertindak menurut kehendaknya, khususnya atas harta kekayaannya. Mereka pada asasnya diberi kebebasan untuk mengambil tindakan pemilikan atasnya, terhadap kebebasan tersebut, pembuat Undang-undang memberikan pembatasan-pembatasan antara lain yang berkaitan dengan faktor umur, yang mengandung unsur perlindungan.

Kesemuanya itu berkaitan dengan masalah kecakapan bertindak dalam hukum. Untuk menerima suatu hak, diperbolehkan orang itu belum dewasa, tetapi ia harus diwakili oleh orang tua atau walinya. Wali disini mempunyai fungsi mengurus kekayaan anak yang berada dibawah pengawasannya dengan sebaik-baiknya dan bertanggung jawab tentang kerugian-kerugian yang ditimbulkan karena pengurusan yang buruk.

Dalam hal peralihan yang diberikan kepada anak dibawah umur dan dibawahntanggung jawab seorang wali maka tidak terlepas dari peran dan

fungsi lembaga Balai Harta Peninggalan (BHP). Balai Harta Peninggalan (BHP) merupakan pelaksana penyelenggara hukum dibidang harta peninggalan dalam lingkungan Departemen Hukum dan HAM. Lembaga ini tidak hanya mengurus kepentingan anak yatim piatu dan anak-anak yang belum dewasa, tetapi juga mengurus harta orang yang dibawah pengampuan, harta kekayaan orang yang hilang serta harta kekayaan mereka yang telah pailit.

Dalam pemberian hak khususnya terhadap benda-benda tetap tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, artinya bahwa prosedur peralihannya memerlukan akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena jika tidak dilakukan maka peralihan hak menjadi batal, sebaliknya peralihan barang-barang bergerak tidak memerlukan akte otentik, hal ini dapat dilakukan dengan penyerahan langsung kepada si penerima hak atau kepada pihak ketiga yang menerima peralihan hak itu atas nama si penerima hak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1682 Jo Pasal 1687 KUH Perdata.

Demikian juga menurut PP No. 24 Tahun 1997 bahwa peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui

prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/di hadapan PPAT.[11]

Pemberian hibah tanah juga akan berakibat pada peralihan hak atas tanah tersebut. Untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut maka harus mendapat Akta PPAT dengan melalui beberapa tahap prosedurnya. Lalu bagaimana jika penerima hibah tersebut masih termasuk anak di bawah umur, padahal anak yang masih di bawah umur adalah termasuk subjek hukum yang tidak sempurna. Permasalahan ini menjadi menarik bagi penulis untuk membahasnya lebih lanjut dalam Tesis dengan judul "Kajian Yuridis Permohonan Hak dengan Bukti Segel Hibah untuk Anak di bawah Umur Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Tanah dengan Bukti Segel Hibah?
2. Bagaimana Prosedur Permohonan Hak Kepemilikan Tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk Anak di Bawah Umur Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
3. Apa saja Hambatan dan Solusi dalam Proses Permohonan Hak Kepemilikan Tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk Anak di Bawah Umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

---

[11] Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan,* Cetakan I, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Kekuatan Hukum Tanah dengan Bukti Segel Hibah.
2. Untuk mengetahui Prosedur Permohonan Hak Kepemilikan Tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk Anak di Bawah Umur Berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Untuk menjelaskan Hambatan dan Solusi dalam Proses Permohonan Hak Kepemilikan Tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk Anak di Bawah Umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tentang kekuatan hukum tanah hibah serta prosedur permohonan hak dengan Bukti Segel Hibah untuk anak di bawah umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Manfaat Praktis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait khususnya dalam rangka meningkatkan kekuatan hukum tanah hibah

serta prosedur permohonan hak dengan Bukti Segel Hibah untuk anak di bawah umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teroritis

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian[12].

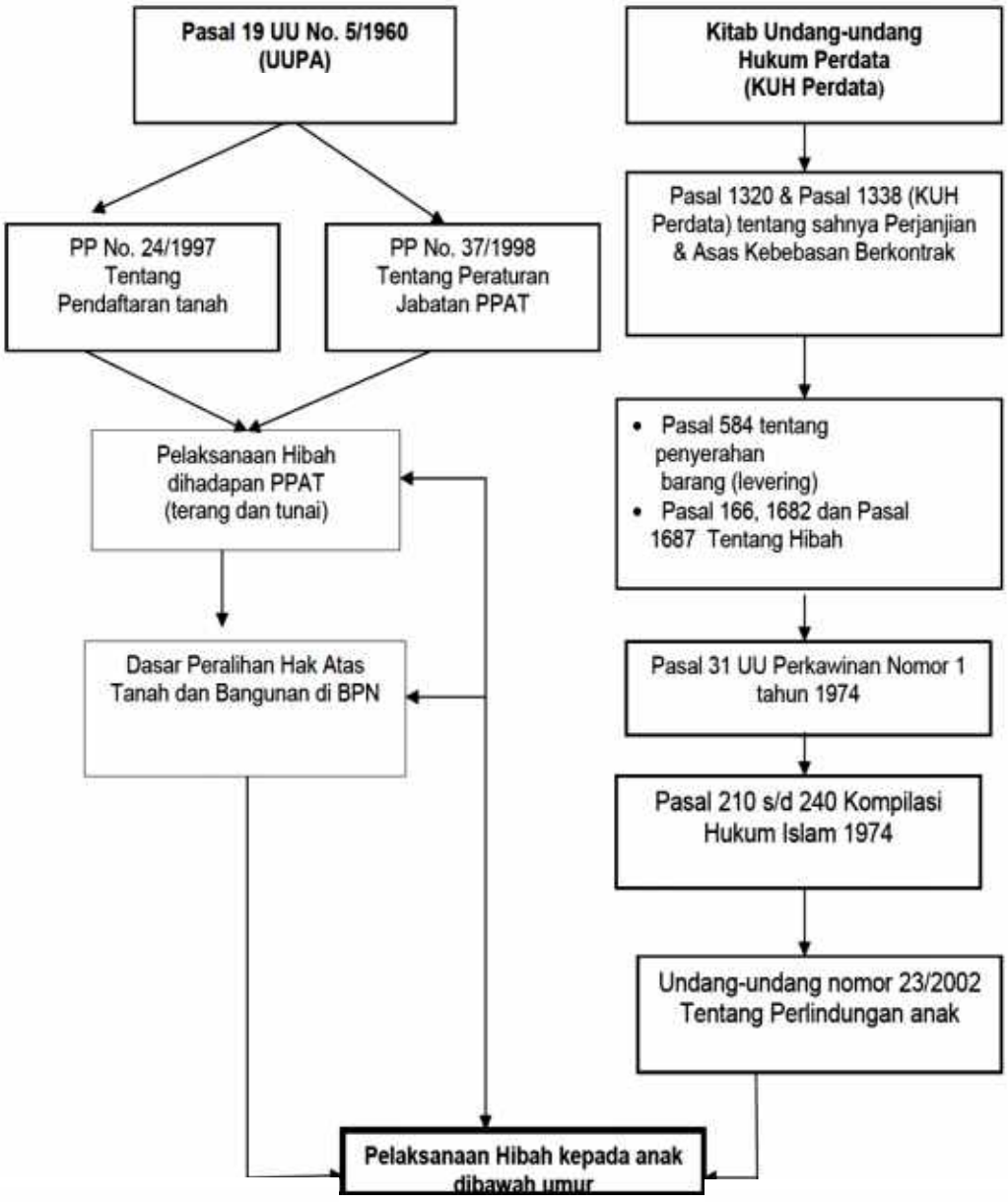
Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan.

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang

[12]Paulus Hadisoeprapto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang, h. 18

berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.[13]

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:



[13]Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

a. Pendaftaran Tanah

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah:

> "rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetap dipertahankan tujuan dari pada pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak di bidang pertanahan.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan

sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang[14].

2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

   Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib admistrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[15]

---

[14] *Ibid,* h.472

[15] *Ibid,* h. 474

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), seorang PPAT memiliki tuga untuk 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[16]. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa :

> Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

> "Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya".

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868

---

[16] Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.

KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat d mana akta itu dibuat.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

1) Akta Jual Beli (lampiran 16)
2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17)
3) Akta Hibah (lampiran 18)
4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19)
5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20)
6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21)
7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22)
8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (lampiran 23)

c. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan Hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya. Diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

Menurut Pasal 20 PP nomor 10 tahun 1961, dalam 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya. Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, bentuk pemindahan bisa berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau "*Inbreng*" dan hibah wasiat atau "*legaat*"[17]. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak

[17] Boedi Harsano, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta , h. 332

yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1) Hibah Menurut Hukum Perdata

Hibah tanah merupakan pemberian sesorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.[18] Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

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

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian "dengan cuma-cuma" (dalam bahasa Belanda disebut dengan *"om niet")* dimana perkataan dengan cuma-cuma itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang

[18] Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, h. 113

pihak yang lain tidak usah memberikan kontra prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan perjanjian "sepihak" (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian "bertimbal balik" (*bilateral*). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal balik, karena yang lazim adalah bahwa orang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra prestasi. Perkataan diwaktu hidupnya si penghibah adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu testament (surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi hibah meninggal dunia dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat dirubah atau ditarik kembali olehnya.

Pemberian dalam testament itu dalam KUH Perdata dinamakan "*legaat*" (hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian. Karena penghibahan menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian, maka sudah dengan sendirinya ia tidak boleh ditarik kembali secara sepihak oleh si pemberi hibah. Pengibahan dalam sistem KUH Perdata adalah seperti halnya jual beli atau tukar menukar bersifat *obligatoir* saja, dalam arti belum memindahkan hak milik, karena hak milik ini baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan secara yuridis, yang cara-caranya seperti dalam

melakukan jual beli, penghibahan disamping jual beli dan tukar menukar merupakan suatu titel bagi pemindahan hak milik.

Hibah wasiat sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (PP 24 tahun 1997), bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata. harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris, hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT.[19] Hibah tanah setelah lahirnya PP Nomor 24 tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam PP nomor 10 tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam KUH Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Diatur dalam Pasal 1687 KUH Perdata yang ditunjuk berbunyi :

> "Pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima

[19] Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan ke-2, Rajawali, Jakarta. h.46

hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah".[20]

Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat seyogianya didaftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan / keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta ontentik sebagai alat pembuktian.

Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1688 KUH Perdata, suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

(1) Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.

(2) Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.

(3) Jika menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah penghibah jatuh dalam kemiskinan.

---

[20] R Subekti, R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, h. 439

Namum demikian, tidak diatur dengan jelas batasan jumlah harta/benda/barang yang dapat dihibahkan sehingga juga perlu melihat bagian kedua dari KUH Perdata khususnya pasal-pasal yang memuat ketentuan tentang batasan *legitime portie*.

2) Hibah Menurut Hukum Islam

Hibah menurut Hukum Perdata Islam adalah pengeluaran harta semasa hidup atas dasar kasih sayang untuk kepentingan seseorang atau untuk kepentingan sesuatu badan sosial, keagamaan, ilmiah, juga kepada seseorang yang berhak menjadi ahli warisnya. Intinya adalah pemberian suatu benda semasa hidup seseorang tanpa mengharapkan imbalan, dasar hukumnya terdapat dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah (2) ayat 177, Surah Ali Imran ayat 38, Pasal 210 sampai 214 Kompilasi Hukum Islam.

Hibah adalah jenis pemberian yang dilakukan oleh seseorang ketika ia masih hidup, sedangkan warisan baru dapat dilaksanakan bila calon pewaris meninggal dunia, sedangkan pelaksanaan pemberian hibah sesuai dengan Hukum Perdata Islam dijelaskan yang memberi hibah adalah pemilik sah barang yang dihibahkan dan pada waktu pemberian itu dilakukan, berada dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohaninya.

Dalam pelaksanaan pemberian hibah harus ada syarat-syarat tertentu yaitu:

1) barang itu nilainya jelas

2) barang itu ada sewaktu terjadi hibah (misalnya buah-buahan yang akan dipetik
2) tahun depan atau binatang yang akan lahir, tidak sah untuk dihibahkan)
3) barang itu berharga menurut ajaran agama Islam (karena bangkai, darah, babi dan khamar tidak sah dihibahkan)
4) barang itu dapat diserah terimakan
5) barang itu dimiliki oleh si pemberi hibah.

Selain adanya harta atau barang yang dihibahkan dalam pelaksanaan pemberian hibah menurut Hukum Perdata Islam yaitu harus ada ijab qabul (serah terima) yang merupakan syarat sahnya suatu hibah. Selain itu, mereka menetapkan beberapa syarat yang berkaitan dengan ijab qabul, yaitu sesuai antara qabul dengan ijabnya, qabul mengikat ijab dan akad hibah tidak dapat dikaitkan dengan suatu (akad tidak tergantung) misalnya seperti perkataan: "Aku hibahkan barang ini padamu, bila si A datang dari kampung."

Hibah pada dasarnya adalah pemberian yang tidak ada kaitannya dengan warisan kecuali kalau ternyata bahwa hibah itu akan mempengaruhi kepentingan dan hak-hak ahli waris. Dalam hal demikian, perlu ada batasan maksimal hibah, yaitu tidak melebihi sepertiga harta seseorang, selaras dengan batas wasiat yang tidak boleh melebihi sepertiga harta peninggalan.

Pelaksanaan pemberian hibah pada dasarnya dapat dilakukan secara lisan dihadapan 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Namun untuk kepastian hukum sebaiknya pelaksanaannya secara tertulis sesuai dengan ajaran Alquran Surah Al Baqarah (2) ayat 282 dan 283.

Hukum Islam pada prinsipnya mengatur hibah tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali, namun ada pengecualian bila hibah yang dilakukan oleh seorang ayah kepada anaknya dapat dibatalkan atau ditarik kembali selama barang yang dihibahkan itu belum dikuasai oleh pihak ketiga.

d. Kecakapan Bertindak

Setiap manusia tidak terkecuali sebagai pendukung hak dan kewajiban, namun tidak semuanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang menurut Undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, ada 3 (tiga) golongan:

1) Orang yang belum dewasa, yaitu anak yang belum mencapai umur 21 tahun, dan belum pernah kawin (Pasal 330 KUH Perdata). Sedang dalam Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974, Undang-undang Perkawinan usia dewasa ditentukan berumur 18 tahun, Demikian pula Undang-undang Tentang Jabatan Notaris (Undang-undang Nomor 30 tahun

2004) menentukan usia 18 tahun atau telah menikah sebagai syarat untuk menghadap, membuat akta Notaris.

2) Orang yang berada dibawah pengampuan (Pasal 433 KUH Perdata)

3) Perempuan bersuami. Seorang perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri (SEMA Nomor 3/1963 jo Pasal 31 Undang-undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974.

Dalam pelaksanaan hibah, subyeknya harus orang yang sudah dewasa (cakap menurut hukum) sehingga ia dapat melakukan perbuatan hukum sendiri karena ia mempunyai hak dan kewajiban secara penuh, tetapi dalam hal ini subyek hokum penerima hibah adalah orang yang masih dibawah umur yang secara hukum belum cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga dalam melaksanakan perbuatan hukum harus diwakilkan atau ada wali (Voogdij) yang mendampingi, jika tidak ada wali maka perbuatan hukum yang dilakukan anak dibawah umur dianggap tidak pernah ada sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1676 KUH Perdata.[21]

[21] Suheri, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur*, Tesis Universitas Diponegoro, Semarang

2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.[22] Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanisfestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.[23] Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis[24]. Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa kekuatan hukum tanah hibah serta prosedur permohonan hak dengan Bukti Segel Hibah untuk anak di bawah umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

[22] Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang,* Penerbit Mandar Maju ,Bandung, h. 10

[23] Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h.27

[24] Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, h. 7

a. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu
2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem
4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan

6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
7) Tidak boleh sering diubah-ubah
8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.[25]

b. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.[26]

---

[25] Lon Fuller dalam *tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/* diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 14 Agustus 2018

[26] Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan[27].

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai

[27] Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu[28].

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
b. Jaminan kepastian hukum.
c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk mencegakkan keadilan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi

[28] Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38

bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.[29] Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

   Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis* dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan *empiris* yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang kekuatan hukum tanah hibah serta prosedur permohonan hak dengan bukti segel hibah untuk anak di bawah umur berdasarkan PP No. 21 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2. Spesifikasi penelitian

   Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analitis*. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.[30]

---

[29] H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h. 9

[30] Irawan Sochartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung , h. 63

3. Bahan Hukum Penelitian

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yaitu hasil penelitian lapangan yang berupa wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan hibah, diantaranya yaitu Elly Suryani, S.H, PPAT di Boja Kendal, Sukarman, Petugas Kantor Pertanahan Kendal, serta Fajar Aji Triwiyanto, SE, Kepala Desa Merbuh, dan berkas-berkas dari BPN Kendal. Sumber data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum yaitu undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan PP No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Hibah, Pasal 1330 KUH Perdata tentang Kecakapan Bertindak dan UU No 35 tahun 2014 tentang Perlindungan Anak perubahan atas UU No. 23 Tahun 2002, serta literatur, karya ilmiah yang terkait dengan penelitian. Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan teknik telaah kepustakaan (*study document*) yang dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Teknik Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara *deskriptif kualitatif,* yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.[31] Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Guna mendapat gambaran menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis dapat menguraikan sistematika penulisan hukum Tesis adalah sebagai berikut :

---

[31] Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum* , UI Press, cetakan ke-3, Jakarta, h.10

BAB I PENDAHULUAN.

Pada bab ini menguraikan Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.

Pada bab ini akan diuraikan Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah di Indonesia, Tinjauan Umum Tentang Hibah, dan Tinjauan Umum tentang Anak di Bawah Umur.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan mengenai kekuatan hukum tanah dengan Bukti Segel Hibah, permohonan hak kepemilikan tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk anak dibawah umur berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta hambatan dan solusi dalam proses permohonan hak kepemilikan tanah dengan Bukti Segel Hibah untuk anak di bawah umur berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB IV PENUTUP

Bagian ini merupakan bab penutup yaitu yang berisi simpulan dan saran.