

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, setiap orang selalu membutuhkan tanah tidak hanya di dunia ini saja, bahkan untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Oleh karena itu semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan tanah semakin bertambah.

Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin mengalami peningkatan seiring dengan kebutuhan tempat tinggal atau rumah, maka timbullah kecenderungan untuk meningkatkan harga tanah. Hal ini disebabkan selain bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal atau tempat perumahan, juga dikarenakan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi yang menghadapi tersedianya akan tanah dalam jumlah yang banyak. Misalnya untuk peternakan, perkebunan, perkantoran, jalan-jalan transportasi dan dalam rangka pembangunan nasional untuk kepentingan umum.

Artinya bahwa tanah juga memiliki hak-hak yang terkandung didalamnya, tanah juga mempunyai fungsi sosial, bahwa kegunaan dari tanah lebih mengutamakan kepentingan-kepentingan umum daripada kepentingan individu. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut UUPA, dalam Pasal 6 disebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagai tertentu atas permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan urusan panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.¹

Pasal 4 ayat (2) UUPA menentukan; “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

¹ M.Arba,*Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal 7-8

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah bukan untuk kepentingan mendirikan bangunan, akan tetapi untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Effendi Perangin (1989:195) mengatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.

Boedi Harsono (1999:17) mengatakan: Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum

tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek, tetapi mengatur salah satu aspek yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Dengan demikian Hukum tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.²

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”.

1. Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam arti bahwa hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya,
2. Dialihkan atau pemindahan hak, yaitu berpindahnya hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa : jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan hibah wasiat atau “legaas”.³

² Ibid,hal11-12

³ Ibid,hal 143-144

Salah satu contoh peralihan hak atas tanah adalah Hibah. Hibah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak kepemilikan yang sengaja dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai, artinya ketika telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut, maka haknya telah beralih kepada pihak lain.

Hibah dapat diberikan kepada semua orang tanpa memandang ras, agama, kulit dan sebagainya. Biasanya pemberian-pemberian tersebut tidak akan pernah dicela oleh pihak keluarga yang tidak menerima pemberian itu, karena pada dasarnya seseorang pemilik harta kekayaan berhak dan leluasa untuk memberikan harta bendanya kepada siapapun. Kansil berpendapat, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebaikannya kepada pihak lain yang menerima kebaikannya itu.⁴

Menurut R.Subekti, hibah atau diartikan sebagai pemberian (*schenking*) ialah perjanjian (*obligator*), dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma (*om niet*) dengan secara mutlak (*onnerroepelijk*) memberikan suatu benda pada pihak yang lain yaitu pihak yang menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat ia tarik kembali begitu saja menurut kehendak satu pihak.⁵

⁴ C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta, 2002, hal 252

⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 95

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi 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.⁶

Pengertian hibah juga diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata, yakni: Hibah adalah suatu 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 di antara orang-orang yang masih hidup.

Sebelum lahirnya PP No. 24 tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris.⁷ Surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT.⁸ Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat seyogianya didaftarkan peralihan haknya itu di kantor pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah.

⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hal 99

⁷ Pasal 1005 KUH Perdata

⁸ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Rajawali, 1999), hal 46

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 BW) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 BW) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian.⁹

Di masa sekarang ini, banyak masalah hukum yang terjadi di masyarakat dengan masalah pokok yaitu tanah yang terkhusus kaitannya pada penghibahan. Masalah yang sering sekali timbul akibat hibah adalah kurangnya akta hibah yang dimiliki oleh penerima hibah dari pemberi hibah kemudian menjadi sengketa antara keluarga si pemberi hibah dengan keluarga si penerima hibah khususnya benda yang dihibahkan adalah sebidang tanah.

Penghibahan tanah seharusnya memiliki bukti yang sah dalam hal ini maksudnya adalah Akta Hibah. Dalam Pasal 1682 menyatakan bahwa, “tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termaksud pada pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang naskah aslinya harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan maka penghibahan tidak sah”, dimana pada pasal ini tidak sesuai dengan ketentuan islam yang ketika ijab telah dilakukan maka sah lah suatu hibah.

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hal 99-100

Di masa dulu pemberian tanah hibah jarang sekali disertai dengan membuat akta hibah dikarenakan sikap saling percaya dan lebih mengutamakan prinsip kekeluargaan. Namun, dimasa sekarang masyarakat tidak membuat akta hibah dikarenakan masyarakat selalu berfikir bahwa membuat akta hibah akan memerlukan waktu yang cukup lama, dana yang besar dan pengurusannya yang susah. Hal ini yang dapat memicu terjadinya konflik mengenai tanah dikemudian hari. Disinilah konsep berfikir masyarakat perlu diubah agar tidak menimbulkan konflik-konflik baru dikemudian hari.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut dan menuliskannya dalam penulisan skripsi yang diberi judul **“Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah karena Hibah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang penelitian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah karena Hibah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan ?
2. Masalah apa yang timbul dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan dan

¹⁰<http://repositori.uin-alauddin.ac.id/3294/1/SKRIPSI.pdf>, diakses pada tanggal 4 Agustus 2018 pukul 22.37

bagaimana solusi yang tepat untuk menyelesaikan masalah tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah karena Hibah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.
2. Untuk mengetahui masalah apa yang timbul dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan dan untuk mengetahui solusi yang tepat untuk menyelesaikan masalah tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis;

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam perkembangan ilmu pengetahuan terutama dalam Hukum Agraria dalam hal peralihan hak atas tanah.

2. Secara Praktis;

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi peralihan hak atas tanah khususnya hibah, sehingga masyarakat dapat segera melakukan tindakan preventif terhadap tanah yang dihibahkan.

E. Terminologi

Arti dari kata-kata yang ada pada judul skripsi

1. Peralihan hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum.¹¹
2. Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang guna keperluan si penerima hibah.¹²

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian dengan metode pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat.¹³

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan

¹¹ <http://perpuskhai.blogspot.com> , diakses pada tanggal 6 Agustus 2018 pukul 13.18

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1666

¹³ Zainuddin Ali, M.A. *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Sinar Grafika, 2014), hal 105

objeknya saja tetapi memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi.¹⁴

3. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara. Yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objeknya yang diteliti, yang bertujuan untuk mendapatkan informasi atau keterangan yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah karena hibah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang dipakai adalah wawancara. Wawancara merupakan alat pengumpul data untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian tentang Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah karena Hibah di Kantor Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.

¹⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur Dan Strategi*, (Jakarta: Sinar Pagi, 1985), hal 9

6. Alat yang dipakai untuk menjalankan penelitian

Dalam pengumpulan data penelitian ini menggunakan beberapa teknik, yaitu :

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Agar tercapainya tujuan penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan di Kantor Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data teoritik yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

c. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang teliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi yang berjudul Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah karena Hibah di Kecamatan Godong Kabupaten Grobogan, sistematika penulisannya sebagai berikut :

- BAB I** : Pendahuluan, pendahuluan berisi berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.
- BAB II** : Tinjauan pustaka, tinjauan pustaka berisi tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah, yang dijabarkan lagi mengenai pengertian peralihan hak atas tanah karena hibah serta cara pendaftaran tanahnya sesudah dilakukan hibah dan dijabarkan pula cara penyelesaian permasalahan yang ditimbulkan akibat adanya hibah.
- BAB III** : Hasil penelitian dan pembahasan, hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang terfokus pada pelaksanaan dan peralihan hak atas tanah karena hibah; pendaftaran tanah sesudah dilakukan hibah; masalah yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan cara penyelesaiannya.
- BAB IV** : Penutup, Pada bab ini di uraikan tentang kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya.

