

# 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 tumbuhtumbuhan 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 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi :

“Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditunjukan 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.
- 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 UUPA (Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *UUPA Bagian Pertama*, Kelompok Belajar ESA, Jakarta, hal.25

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 di atasnya 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-hak atas tanah ialah
  - a. Hak Milik,
  - b. Hak Guna Usaha,
  - c. Hak Pakai,
  - d. Hak Sewa,
  - e. Hak Membuka Tanah,
  - f. Hak Memungut Hasil Hutan,
  - g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53”.

Saat ini bagi tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang 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 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 belum bersertipikat atau tidak bersertipikat dan status Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertipikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan/inbreng, wasiat. Salah satu contoh dari peralihan hak atas adalah melalui 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 baik penghibahan ini.<sup>2</sup>

---

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

Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan berpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (pasal 20 UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

Penulis mengkaji mengenai pemindahan hak milik tanah karena hibah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds) bahwa dalam Perkara tersebut duduk perkaranya sebagai berikut :

Bahwa dalam pernikahan anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO dengan saudari KHOMSATUN telah dikaruniai seorang anak bernama " JEVA RENA ADITIYANI " jenis kelamin perempuan berumur 11 tahun, lahir di Kudus pada tanggal 29 JULI 2000. Bahwa anak Pemohon yang bernama AGUS CAHYONO telah meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 1999, sedangkan semasa pernikahan anak Pemohon AGUS CAHYONO almarhum dengan KHOMSATUN dikaruniai seorang anak yang juga mempunyai tanah Hak Milik No.3653 dengan luas ±120 m<sup>2</sup> yang terletak didesa Dersalam Kec.Bae Kab.Kudus ,dan tanah tersebut diperoleh karena hibah dari Pemohon berdasarkan akta hibah tanggal 27 Juni 2011, sedangkan tanah Hak Milik tersebut diatas, namakan cucu pemohon yaitu JEVA RENA ADITIYANI dikarenakan istri AGUS CHYONO almarhum yang bernama KHOMSATUN menikah lagi, maka sejak kecil JEVA RENA ADITIYANI diasuh oleh Pemohon sampai sekarang. Bahwa Pemohon karena sering sakit-sakitan dan cucu Pemohon membutuhkan biaya pendidikan dan untuk memenuhi biaya hidup maka pemohon bermaksud menjual tanah Hak Milik tersebut. Bahwa cucu Pemohon masih dibawah Umur dan belum mampu untuk melakukan perbuatan hukum, maka untuk perbuatan hukum menjual tanah Hak Milik tersebut pemohon mengalami kendala karena harus diwakili oleh walinya/pemohon selaku cucu dari pemohon sendiri. Bahwa untuk bertindak sebagai wali mewakili kepentingan anak yang belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum menjual tanah Hak Milik No.3653 yang menjadi hak anak tersebut harus ada izin/Penetapan dari Pengadilan.

Berdasarkan duduk perkara diatas maka dalam hal ini penulis tertarik untuk mengkaji Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)

dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PEMINDAHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Apa akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penulis membuat sebuah karya ilmiah dengan maksud tujuan:

1. Untuk mengetahui proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Untuk mengetahui akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum.

## 2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu, Pemerintah, Penegak Hukum dan Masyarakat terkait dalam bidang hukum perdata sehingga dapat tercipta kepastian hukum khususnya dalam Pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah

## E. Terminologi

### 1. Pemindahan

Pemindahan adalah perbuatan memindahkan sesuatu dari tempat ke tempat lain, atau dari seseorang ke orang lain.<sup>3</sup> Dalam penelitian ini pemindahan yang dimaksud adalah pemindahan hak milik atas tanah dari penghibahan seseorang.<sup>4</sup>

### 2. Hak Milik atas Tanah

Pasal 20 ayat 1 undang-undang pokok agraria menyatakan bahwa " Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>5</sup>

### 3. Hibah

Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali,

---

<sup>3</sup> Subekti & R.Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, hal. 282

<sup>4</sup><https://www.KBBI.com/Pemindahan> diakses pada tanggal 18 Juni 2021 Pukul 17.56 WIB

<sup>5</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hal.29



menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila seseorang memberikan harta miliknya pada orang lain maka berarti si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan istilah “pemberian”.<sup>6</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif<sup>7</sup> yaitu penelitian yang dilakukan dengan menitik beratkan pada peraturan-peraturan yang berlaku serta literatur-literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan hubungan hukum terutama pemindahan hak milik atas tanah karena hibah.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>8</sup>

### 3. Sumber Data Penelitian

Sama halnya seperti penelitian yang lain, penelitian hukum normatif juga mengenal penggunaan data untuk mendukung keberhasilan penelitian yang dilakukan. Penelitian hukum normatif menggunakan data

---

<sup>6</sup> Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.114

<sup>7</sup> Rony Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, hal.21

<sup>8</sup><https://lawmetha.wordpress.com/tag/soerjono-soekanto/>. Diakses pada tanggal 18 Juni 2021 Pukul 16.35 WIB

sekunder sebagai sumber data utamanya, berbeda dengan penelitian hukum sosiologis yang sumber data utamanya adalah data primer.

Data sekunder merupakan data yang umumnya telah dalam keadaan siap terbuat (*ready made*). Adapun sumber data berupa data sekunder yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan penelitian yang dilakukan yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pemindahan Hak Atas Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa buku-buku bidang hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian. Sumber data sekunder pada dasarnya digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami/menganalisis bahan hukum primer.



c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya bahan hukum tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan sebagainya

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan merupakan suatu jenis penelitian yang digunakan dalam pengumpulan informasi dan data secara mendalam melalui berbagai literatur, buku, catatan, majalah, referensi lainnya, serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan, untuk mendapatkan jawaban dan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang di pergunakan dalam penulisan hukum ini adalah normatif kualitatif, sehingga penelitian ini dilakukan untuk memperoleh kejelasan hukum terhadap pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah.

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut

sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, Terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang Pemindahan Hak Milik atas Tanah karena Hibah. Dalam bab berisi uraian Tinjauan Umum tentang Hak atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Hibah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Hak Milik atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang pokok – pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu proses pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri

Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds dalam peraturan perundang-undangan yang berelaku, serta akibat Hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam Kasus Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/pdt.p/2012/pn.kds

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

