

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Seperti kita ketahui, bumi, air, dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. (Effendic, 1993 : 1)

Indonesia hingga saat ini kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris. Hubungan antara manusia dan tanah tidak bisa dipisahkan satu sama lainnya. Hal ini dikarenakan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran sangat vital. Artinya dalam hampir semua segi kehidupannya, manusia selalu menggantungkan diri pada tanah. (Utomo, 2002 : 1)

Sesuai dengan sifat dan kodratnya, manusia mempunyai sifat "dwi tunggal" yaitu suatu kesatuan sebagai makhluk individu dan makhluk sosial. Tanah merupakan faktor yang penting dalam menunjang aktivitas manusia, tanah sangat diperlukan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik manusia. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, semakin membuat tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan atas tanah, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya, sehingga pengaturan penguasaan dan penggunaan tanah harus pula sesuai dengan perkembangan keadaan tersebut.

Sejarah telah secara arif memperlihatkan bagaimana keresahan yang terjadi di kalangan petani dan *wong cilik* pada umumnya, telah mengakibatkan pertentangan ataupun pertikaian, karena ada suatu paham atau keyakinan dan sekaligus keberanian orang untuk mempertahankan tanah meski hanya sejengkal dari gangguan orang lain. Keberanian itu dirumuskan dalam ungkapan *sadumuk bathuk sanyari bumi, ditohi tumekaning pati*. Arti harfiah dari ungkapan itu kira-kira adalah "Dipegangnya kening oleh orang lain dan diganggunya sejengkal tanah oleh orang lain akan dibela sampai mati". Ungkapan ini saja sudah mengingatkan perlunya sikap berhati-hati dalam menghadapi atau menyelesaikan persoalan tanah (Utomo, 2002 : 2).

Karena hal tersebutlah, setiap penggunaan tanah memerlukan kepastian hukum di dalam penggunaannya, negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi berhak untuk mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan pertanahan. Demi terciptanya kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai hubungan hukum antara orang dengan tanah, orang dengan orang, dan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah, diperlukan adanya perangkat hukum pertanahan yang lengkap dan jelas.

Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 / 1960) yang kemudian disebut UUPA mulai berlaku di seluruh wilayah tanah air semenjak diundangkan. Yang menjadi tujuan pokok UUPA adalah sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umum, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadaan

bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (Mudjiono, 1997 : 22)

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA antara lain, meletakkan dasar-dasar untuk memberi jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, karena itulah negara selaku Badan Penguasa dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Dengan diberikannya beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan atau badan hukum, di samping adanya wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku untuk itu, maka juga kepada pemegang hak tersebut dibebankan kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum. (Effendie, 1993 : 5)

Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

(Effendie, 1993 : 20-21)

Atas Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, oleh PP 24 tahun 1997 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut (Pasal 3) sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum menggunakan bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi. (A.P. Parlindungan, 1999: 2)

Pendaftaran tanah dimulai dengan didirikannya Kantor Kadaster (S. 1834-27) pada zaman pemerintahan Hindia Belanda yang melakukan pendaftaran tanah, sampai kita membentuk PP 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti PP 24 tahun 1997.

Dikarenakan dengan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat tanah.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang terjadi dalam masyarakat adalah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat. Tanah yang diperoleh secara hibah harus segera didaftarkan peralihannya di Kantor Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan biayanya karena hibah sama dengan karena jual beli, tetapi tidak dikenai PPh.

Pelaksanaan hibah wasiat bagi orang-orang yang tunduk kepada KUHPerdara harus dibuat dalam bentuk tertulis dan selalu dibuat di depan atau dengan bantuan notaris. Adapun bagi orang-orang yang tunduk kepada Hukum Adat, hibah wasiat dapat dibuat dengan surat warisan yang dibuat dengan surat wasiat yang dibuat sendiri oleh pemberi tanpa perlu bantuan notaris, bahkan dapat pula secara lisan. (Perangin, 1994 : 46).

Tetapi didalam pengalihan hak atas tanah itu tetap harus dengan akta PPAT, jika tanah tersebut sudah bersertifikat, maka pencatatan atas nama penerima hibah wasiat dapat segera dilakukan, dengan mengingat ketentuan tentang izin pemindahan hak, dan apabila tanahnya belum bersertifikat, maka penyelesaian sertifikat dilaksanakan terlebih dahulu. Setelah keluar sertifikat barulah dilakukan pencantuman nama penerima wasiat didalamnya.

Namun banyak masyarakat yang belum mengetahui secara luas bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat, mengingat pentingnya peranan tanah dalam kegiatan

pembangunan, maka perlu diadakannya pendaftaran atas tanah agar dapat memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis berkeinginan menyusun skripsi tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak, dengan judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH KARENA HIBAH DAN HIBAH WASIAT DI KABUPATEN DEMAK".

B. KETERANGAN SINGKATAN

B. PERUMUSAN MASALAH

Permasalahan yang akan dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak?
2. Apakah persoalan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak?

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, merupakan penelitian yang dilakukan di ranah kepustakaan, yaitu melalui menelaah berbagai sumber hukum yang ada.

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui persoalan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Kegunaan teoritis

Dengan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan suatu sumbangsih pemikiran yang dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam hukum agraria.

2. Kegunaan praktis

Diharapkan dapat memberikan masukan dan pengertian kepada masyarakat yang akan melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

E. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian *juridis sosiologis*, mengingat permasalahan yang akan diteliti di sini mengandung faktor *juridis* maupun *sosiologis*. Faktor

yuridisnya adalah perangkat peraturan-peraturan hukum yuridis yang berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. Faktor *sosiologisnya* adalah dengan menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian *Deskriptif analisis*. Dikatakan *deskriptif* karena dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas, rinci dan sistematis sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat di Kabupaten Demak. Sedangkan dikatakan *analisis* karena data yang diperoleh baik dari penelitian, keputusan maupun penelitian lapangan akan dianalisis untuk pemecahan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam membahas mengenai pengumpulan data dalam skripsi ini diperoleh dari dua sumber, yaitu :

a. Data primer

Adalah data yang diperoleh dari penelitian lapangan yakni penelitian yang dilakukan langsung kepada nara sumber dengan cara wawancara (*interview*).

b. Data sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan mempelajari buku-buku, karangan-karangan ilmiah dan peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan materi skripsi ini.

Adapun bahan yang berhubungan dengan materi penelitian tersebut, adalah:

1) Bahan hukum primer, antara lain:

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

2) Bahan hukum sekunder, antara lain:

- Hasil karya ilmiah
- Hasil penelitian ilmiah
- Hasil pertemuan ilmiah

3) Bahan hukum tersier

- Kamus Hukum
- Kamus Agraria

4. Analisis Data

Yaitu berupa data yang sudah disusun secara sistematis, kemudian dianalisa dengan menggunakan metode *analisis normatif kualitatif*. *Normatif* berarti penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai

norma hukum positif. Sedangkan *kualitatif* dimaksudkan analisa data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi yang didapat dari responden.

F. LOKASI PENELITIAN

Lokasi penelitian skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Karena Hibah Dan Hibah Wasiat Di Kabupaten Demak" mengambil lokasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan Notaris dan PPAT Anisah, SH, Jl. Kiai Turmudzi No. 3A Demak 59511.

G. RESPONDEN PENELITIAN

Untuk lebih memfokuskan penelitian, maka cukup diambil sebagai respondennya adalah pejabat terkait dan stafnya yang menangani masalah pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Demak dan Anisah, SH., selaku Notaris dan PPAT Kota Demak serta beberapa orang yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan hibah wasiat.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Didalam sistematika skripsi ini, penulis akan memberikan uraian tentang hal-hal pokok yang ada dalam skripsi secara garis besar, yakni sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Lokasi Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Undang-Undang Pokok Agraria
 1. Asas dan Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria
 2. Pendaftaran Tanah
 - a. Pengertian Pendaftaran Tanah
 - b. Sistem Pendaftaran Tanah
 - c. Asas Pendaftaran Tanah
 - d. Tujuan Pendaftaran Tanah
- B. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah
- C. Pengertian Hibah dan Hibah Wasiat
 1. Hibah
 - a. Pengertian Hibah

- b. Unsur Hibah
 - c. Kewajiban Pemberi Hibah
 - d. Kewajiban Penerima Hibah
 - e. Larangan Penghibahan
2. Hibah Wasiat
 - a. Pengertian Hibah Wasiat
 - b. Cara Penghibahan Wasiat
 - c. Penarikan Kembali dan Gugurnya Hibah Wasiat

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Diperoleh karena Hibah dan Hibah Wasiat di Kabupaten Demak
 1. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah
 2. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah wasiat
- B. Persoalan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Diperoleh karena Hibah dan Hibah Wasiat di Kabupaten Demak

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran