

**IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA HIBAH DI  
KABUPATEN BANTAENG TAHUN 2019-2020**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK  
MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**DISUSUN OLEH:**

**ANDI MUHAMMAD FUAD IKRAMULLAH LANGGARA**

**17103040077**

**PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, SH., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2021**

## ABSTRAK

Hibah merupakan suatu persetujuan dimana suatu pihak berdasarkan kemurahan hati memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua. Penghibahan atas barang-barang yang tidak bergerak, seperti penghibahan atas tanah dan rumah, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya suatu formalitas dalam bentuk akta PPAT. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada kegunaan akta autentik itu sendiri, ialah selaku perlengkapan fakta yang legal menurut undang-undang. Di Bantaeng sendiri, banyak masalah hukum yang berkaitan pada penghibahan. Masalah yang sering sekali timbul adalah akta hibah yang dibuat dibawah tangan, kemudian menjadi konflik sengketa dan tidak lengkapnya dokumen tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menjelaskan: (1) bagaimana implementasi peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng dan (2) apakah peralihan hak atas tanah di Kabupaten Bantaeng sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

Metode penelitian yang digunakan oleh penyusun adalah penelitian lapangan (*field research*). Penyusun dalam penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder. Di samping itu menggunakan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan. Menggunakan pendekatan yuridis-empirik.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa: *pertama*, implementasi peralihan hak atas tanah karena Hibah di Kabupaten Bantaeng masih terhalang dengan kendala administratif, mulai dari surat persetujuan ahli waris atau keterangan ahli waris, buku nikah dan hal paling umum ditemukan banyak objek tanah belum memiliki sertifikat. Kurangnya sosialisasi dilapangan dan ketidaktahuan masyarakat terhadap aturan menjadi alasan penghambat implementasi aturan peralihan tanah melalui Hibah. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. *Kedua*, Pelaksanaan aturan di Kabupaten Bantaeng mengenai hibah telah sesuai dengan perundang-undangan. Hal tersebut aturan bisa berjalan efektif bila mana prosesnya dilaksanakan di hadapan PPAT. Konsekuensi proses hibah yang tidak di lakukan di hadapan PPAT akan batal karena tidak memenuhi syarat administratif untuk pendaftaran tanah kelak

**Kata Kunci:** Hibah, Peralihan Hak Atas Tanah, dan Kepastian Hukum.

## ABSTRAK

Grant is an agreement where a party based on the generosity of giving property rights over an item to the second party. The grant of the above items that are not moving, such as the grant of land and the house, set in the Book of the Law of Civil Law, namely the existence of a formality in the form of akta PPAT. The power of the law the deed of grant is located on the usefulness of the authentic deed itself, is as supplies of the fact that is legal according to law. In Bantaeng own, many of the legal issues relating to the grant. The problem that often arises is the deed of grant made under the hand, then into the conflict of the dispute and not the full document of the land. The purpose of this study is to determine and explain: (1) how the implementation of the transition property rights to land as a grant in Bantaeng District and (2) whether the transfer of rights over the land in Bantaeng District is in compliance with laws and regulations?

Method of research used by the compiler is the research field (field research). The compilers in this research using primary data the form of interviews and secondary data. In addition to using the materials of the law the form of legislations. Using the approach of endorsement-empirical.

The results of this study concluded that: first, the implementation of the transfer of rights over the land as a Grant in Kabupaten Bantaeng is still hindered by administrative constraints, starting from the approval letter or the heirs or the description of the heirs, the marriage book and the most common found a lot of ground objects do not have a certificate. Lack of socialization in the field and the ignorance of the community against the rules to be the reason inhibiting the implementation of the transitional provisions of the land through Grants. The higher the awareness of the law society then it will create a good legal culture and can change people's mindset about law for this. Second, the Implementation of the rules in Bantaeng District of the grant in accordance with legislation. Things such rules can be run effectively if where the process is carried out in the presence of PPAT. Consequences of the process of the grant that is not done in the presence of PPAT will be void because it does not meet the administrative requirements for the registration of the land in the future

**Keywords:** Grants, the Transition of Land Rights, and the rule of Law.

## PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andi Muhammad Fuad Ikramullah Langgara  
Nim : 17103040077  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiarisme maka saya siap di tindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 5 Agustus 2021

Saya yang menyatakan



Andi Muhammad Fuad Ikramullah Langgara

Nim: 17103040077

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Andi Muhammad Fuad Ikramullah Langgara

NIM : 17103040077

Judul : Implementasi Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah Di Kabupaten Bantaeng 2019-2021

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 05 Agustus 2021 Pembimbing



Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010 1992021001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-602/Un.02/DS/PP.00.9/08/2021

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA HIBAH DI  
KABUPATEN BANTAENG 2019-2020

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Andi ANDI MUH FUAD IKRAMULLAH  
LANGGARA  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040077  
Telah diujikan pada : Kamis, 12 Agustus 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 612060f892bdd



Penguji I

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 612014b65fa41



Penguji II

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 611dca850934



Yogyakarta, 12 Agustus 2021  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 61210726cc7fc

## MOTTO

“Le’ba ku sorong biseangku, ku campa’na somballaku, tamassaile  
punna teai labuang. Kualleangi tallanga na towalia”

“Telah ku dorong kapalku, layar telah terkembang, takkan ku  
berpaling kalau bukan pelabuhan yang aku tuju. Lebih baik saya  
tenggelam daripada kembali”



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada:

1. Kepada ibu dan Almarhum ayah serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan baik secara moril dan materil yang tiada ternilai sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
2. Guru-guru dan dosen-dosen yang telah memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Sahabat dan teman-teman seperjuangan yang telah memberikan semangat dan motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Teman hidup saya kelak.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي ارسل رسوله بالهدى ودين الحق ليظهره على الدين كله وكفى بالله شهيدا  
اشهدان لاله الاالله وحده لا شريك له واشهدان سيدنا محمد عبده ورسوله  
اللهم صل على سيدنا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين ... امابعد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT yang telah senantiasa memberikan nikmat Islam, iman, dan rahmat, serta hidayahnya. Serta shalawat dan salam semoga selamanya tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam. Atasnya penyusun masih diberi kesehatan lahir dan bathin sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan Judul “Implementasi Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Bantaeng,” sebagai syarat mendapatkan gelar sarjanya.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penulisan karya ilmiah lainnya, meskipun demikian sangat jauh dikatakan dari sempurna. Penyusun berharap, semoga skripsi ini memiliki nilai manfaat luas bukan hanya bagi penyusun, melainkan bagi seluruh pembaca. Adapun terselesaikannya penyusunan skripsi ini tentu bukan atas kehendak penyusun semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari pihak lain. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusun dalam penyusunan skripsi ini, terutama kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, SH., M.Hum.
3. Wakil Dekan III Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Hum., yang telah banyak memberi arahan dan dukungan kepada penyusun selama melaksanakan studi di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., MA. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dan bapak Faiq Tobroni, S.H.I., M.H., M.Sc., M.S.I. selaku PLT Sekretaris Program Studi beserta jajarannya.
5. Bapak Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL. selaku Dosen Pendamping Akademik yang senantiasa selalu memberikan arahan kepada penyusun dalam melaksanakan pembelajaran di program studi Ilmu Hukum.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pendamping Akademik dan Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini.
7. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penyusun dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan

studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

8. Ibunda Andi Nurhana Rani dan Ayahanda Almarhum Andi Irwan yang tidak pernah berhenti meneteskan keringat, mendo'akan, mendukung, dan memberikan motivasi kepada penyusun dan seluruh putranya dalam mencapai cita-citanya.
9. Saudara tercintaku, Andi Rival Langgara dan Andi Khaedir Langgara yang menjadi kebanggaan orang tua dan selalu memberikan dukungan dan motivasi yang luar biasa, sehingga penyusun mampu menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Saudara seperjuangan dan senior Himpunan Mahasiswa Islam Komisariat yang telah kebersama dalam tiap kesempatan, dan terus memotivasi dan menjadi teman dalam diskusi. Terkhusus kepada segenap kepengurusan 2018-2019 yang telah membagikan berbagai hal tentang tanggung jawab, kepemimpinan dan organisasi, penyusun sangat bangga menjadi bagian dari kalian. Yakin Usaha Sampai!!!
11. Keluarga besar HPMB Yogyakarta yang telah memberikan rumah pertama bagi penyusun ketika singgah di tanah perantauan.
12. Saudara seperjuangan Ilmu Hukum 2017 yang telah memberikan dedikasi dan ilmu pengetahuan yang luas. Semoga dapat menjadi insan hukum yang memperjuangkan keadilan meskipun langit akan runtuh dan dunia terus bergejolak.
13. Imagination, Zainul, Edi, Zhafran, Aufar, Zidni, dan Uswa.

14. Keluarga besar Gelembung. Dara, Ata, Aina, Nico, Desi, Woro, Bintang dan Saiya. Dukungan dan motivasi semenjak pertama kali berkuliah di UIN memberikan saya semangat untuk belajar !!!.
15. Sahabat zandan dan ajeng yang selalu memberikan energi positif selama saya berkuliah di UIN Sunan Kalijaga
16. Umayya Mira yang tidak kenal hentinya terus memberikan saya support, Terima kasih.
17. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan Skripsi ini, yang tidak dapat penyusun tuliskan satu persatu.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada mereka dengan sebaik baiknya balasan. Penyusun menyadari bahwa karya tulis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, Amin.  
*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
Yogyakarta, 15 Juli 2021  
Penyusun,



Andi Fuad Langgara  
17103040

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Kerangka Teoritik .....	10
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan .....	19
<b>BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>21</b>
A. Hak Atas Tanah.....	21
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	24

C. Hibah.....	26
<b>BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN DAN PRAKTER</b>	
<b>PERALIHAN TANAH KARNA HIBAH DI KABUPATEN BANTAENG..</b>	<b>34</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Kabupaten Bantaeng.....	34
1. Keadaan Geografis .....	34
2. Keadaan Demografis .....	36
3. Keadaan Ekonomi .....	37
B. Hak Milik .....	40
C. Prosedur Hibah Tanah.....	43
D. Praktik Hibah di Kabupaten Bantaeng.....	47
<b>BAB IV ANALISIS MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b>	
<b>KARENA HIBAH DI KABUPATEN BANTAENG.....</b>	<b>53</b>
A. Implementasi Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Bantaeng.....	53
B. Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Bantaeng.....	61
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>72</b>
A. Kesimpulan .....	72
B. Saran.....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>77</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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.

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 atau disebut UUPA, dalam Pasal 6 disebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Tanah saat ini merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 6



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.

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 dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan.”<sup>2</sup>

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 “*lefaat*”.

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

---

<sup>2</sup> M.Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 143-144.

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. Praktik pelaksanaannya di Indonesia, khususnya penghibahan atas barang-barang yang tidak bergerak, seperti penghibahan atas tanah dan rumah, selalu dipedomani ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1682 dan 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya suatu formalitas dalam bentuk akta PPAT. Maksudnya pernyataan penghibahan itu dilaksanakan di hadapan PPAT, hal ini kaitannya dengan pengurusan surat-surat balik nama atas benda-benda tersebut.

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.<sup>3</sup>

Pengertian hibah juga diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata, 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

---

<sup>3</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian* ( Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 9.

tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

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.<sup>4</sup> Kekuatan hukum akta hibah terletak pada kegunaan akta autentik itu sendiri, ialah selaku perlengkapan fakta yang legal menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 serta Pasal 1868 BW) sehingga hal ini merupakan ketentuan perundang-undangan, bahwa harus terdapat akta-akta autentik (Pasal 1682, 1867 serta Pasal 1868 BW) sehingga perihal ini merupakan akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan, kalau wajib terdapat akta-akta autentik selaku alat pembuktian.

Kabupaten Bantaeng, masih terdapat masalah hukum yang terjadi di masyarakat dengan masalah pokok yaitu tanah yang berkaitan pada penghibahan. Masalah yang sering sekali timbul akibat hibah adalah akta hibah yang dibuat dibawah tangan oleh penerima hibah dari pemberi hibah dengan sepengetahuan pemerintah setempat tingkat desa, kemudian menjadi konflik sengketa antara si pemberi hibah dengan si penerima hibah khususnya benda yang dihibahkan adalah sebidang tanah. Salah satu temuan penulis dalam putusan pengadilan bantaeng dengan nomor putusan Nomor 35/ Pdt.G/ 2016/ PA.Batg. Penggugat

---

<sup>4</sup> 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), hlm. 99.

mengajukan gugatan objek tanah berdasarkan bukti akta hibah akan tetapi gugatannya ditolak oleh pengadilan di karenakan surat keterangan hibahnya dibuat dibawah tangan dan dibubuhi cap jempol, serta tidak disertai dokumen pendukung lainnya seperti surat keterangan ahli waris. Gugatannya cacat hukum serta tidak sah menurut aturan perundang-undangan, oleh karena itu gugatan penggugat tidak dapat di terima.<sup>5</sup>

Menghibahkan sebidang tanah harus mempunyai bukti yang sah untuk menghindari sengketa kedepannya dalam hal ini telah di atur di Pasal 1682 KUHPerdara;

“ tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan maka penghibahan tersebut tidak sah”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng. Masyarakat yang mendaftarkan tanahnya untuk penerbitan sertifikat lalu membawa akta dibawah tangan akan diarahkan untuk mengurus akta hibah yang baru di kantor Notaris atau kantor kecamatan bila mana daerah tersebut terbilang jauh dari ibu kota kabupaten. Selain itu masih banyak masyarakat menghibahkan tanahnya terkendala pada persoalan administratif yaitu tidak adanya sertifikat dan surat persetujuan ahli waris. Demi kelancaran proses peralihan, BPN sendiri akan membantu masyarakat menerbitkan sertifikat terlebih

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Agama Bantaeng No. 35/ Pdt.G/ 2016/ PA.Batg, hlm. 30.

dahulu jika objek tanahnya telah memiliki sertifikat maka akan langsung di proses untuk pemindahan nama.<sup>6</sup>

Sebelum diatur oleh peraturan masyarakat melakukan proses hibah dengan prinsip kekeluargaan, di masa sekarang masyarakat khususnya di Kabupaten Bantaeng menganggap peralihan hak atas tanah karena hibah dapat dilaksanakan di pemerintah setempat baik itu tingkatan Desa maupun RT. Rendahnya tingkat pendidikan dan ketidaktahuan masyarakat akan aturan yang berlaku serta proses peralihan di anggap cukup mengambil waktu di tengah padatnya rutinitas masyarakat dan anggapan bahwa biaya pajak relatif tinggi membuat masyarakat tidak patuh untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah sesuai undang undang yang berlaku.

Memperhatikan pentingnya pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng. Untuk itu perlu kajian lebih lanjut untuk mengurai implementasi peralihan hak atas tanah di Kabupaten Bantaeng dan penerapan undang-undang yang mengaturnya, agar tidak lahir konflik dikarenakan sengketa tanah di kemudian hari. Kabupaten Bantaeng adalah sebuah kabupaten di Sulawesi Selatan yang memiliki luas wilayah 395,83 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk ± 178.699 jiwa. Kabupaten ini terdiri dari 8 Kecamatan dengan 67 Kelurahan dan desa. Berdasarkan uraian diatas maka penulis dalam penelitian ini mengambil judul tentang **“Implementasi peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng”**.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Haerani, S.Sos, Fungsional Penata Pertanahan Pertama Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng, tanggal 28 Juli 2021.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun merumuskan beberapa permasalahan sebagai bahan kajian lebih lanjut. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas dan dijawab dalam penelitian ini diantaranya:

1. Bagaimana implementasi peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng?
2. Apakah peralihan hak atas tanah di Kabupaten Bantaeng sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan penyusun melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan implementasi peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng.
2. Untuk menjelaskan peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini, adapun kegunaan yang hendak dicapai dapat dipetakan menjadi dua aspek, yakni:

- a. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan yakni ilmu hukum pada umumnya, serta menambah referensi keilmuan di bidang hukum berkaitan tentang hukum perdata. Khususnya dalam rangka untuk pengurusan peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat digunakan dapat bermanfaat bagi pihak - pihak yang bersangkutan, terkhusus dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan dalam proses peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

#### **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka merupakan kajian sumber yang memiliki subjek yang sama khususnya skripsi, tesis atau disertasi dan atau karya akademik lain yang merupakan hasil penelitian.<sup>7</sup> Penyusun menyadari bahwa penelitian ini bukan yang pertama kali dilakukan, sudah ada penelitian sebelumnya yang sama. Namun untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka penyusun akan mempertegas perbedaan masing-masing judul penelitian yang akan dibahas dalam penulisan ini. Adapun perbedaan dari masing-masing judul tersebut antara lain:

Skripsi yang disusun oleh I Nengah Putra Wijaya Ronthi yang berjudul Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dibebankan Hak Tanggungan. Dari penelitian tersebut didapatkan bahwa Kekuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dibebankan hak tanggungan terletak

---

<sup>7</sup> Tim Fakultas Syari'ah dan Hukum, Pedoman Penulisan Skripsi (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press,2017), hlm2.

pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang, dalam hal ini harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah belum diatur secara khusus dan detail oleh peraturan perundang-undangan, namun masih mengacu pada Pasal 1666 KUHPerdara yang mana hibah memenuhi unsur-unsur, ada orang yang memberikan sesuatu dengan sukarela dalam keadaan masih hidup, ada orang yang menerima, dan ada objek yang diberikan.<sup>8</sup>

Penelitian selanjutnya adalah skripsi yang disusun oleh Christmasco (2011) dengan judul “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang”. Hasil penelitian yang didapatkan dapat disimpulkan bahwa Masyarakat di Kelurahan Jatibarang melakukan peralihan hak milik melalui hibah dikarenakan sifat hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih, inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>9</sup>

Penelitian selanjutnya adalah tesis yang disusun oleh I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Mustika Sari yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat oleh Pelaksana Wasiat”. Hasil penelitian terhadap permasalahan

---

<sup>8</sup> I Nengah Putra Wijaya, “Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah yang Dibebankan Hak Tanggungan”, Skripsi, Universitas Udayana, 2016.

<sup>9</sup> Christmasco, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang”, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2011.



yang dikaji yaitu pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat tanpa adanya pelaksana wasiat di Kabupaten Tabanan adalah tidak memerlukan akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat karena tidak adanya penunjukan pelaksana wasiat. Jadi dasar peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat adalah akta hibah wasiat itu sendiri. Kepastian hukum penerima hibah wasiat dalam peralihan hak atas tanah tanpa adanya pelaksana wasiat di Kabupaten Tabanan adalah didapatkan sejak dibukanya akta wasiat yang diberikan oleh pewaris kepada penerima hibah yang merupakan kehendak terakhir dari pewaris dan dengan dilakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga diperoleh sertifikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>10</sup>

Meskipun penelitian ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan judul dan masalah yang hampir sama pula, namun di sini penyusun menegaskan kembali bahwa objek yang diteliti tidak sama dengan peneliti sebelumnya.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Kepastian Hukum**

Hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan emikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan

---

<sup>10</sup> I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning Mustika Sari, "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat oleh Pelaksana Wasiat", Tesis, Universitas Udayana, 2018

tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).<sup>11</sup>

Untuk melindungi hak atas tanah sesuai amanat undang-undang maka diperlukan kepastian hukum untuk menjamin hak masyarakat tidak dapat diganggu dan keadilan secara moril dan aktualisasinya dapat terlaksana.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis. Jelas dalam artian ini menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya hukum yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu.<sup>12</sup>

## 2. Perjanjian

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 2

<sup>12</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999) hlm. 23.

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (Kitab Undang- Undang Hukum Perdata). Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.

Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.

Para pihak dalam perjanjian yang akan diadakan dan telah sepakat tentang apa yang mereka sepakati berupa janji-janji yang di perjanjikan dengan sesuatu hal yang harus dilaksanakan dinamakan ‘prestasi’, dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan dan tidak melakukan suatu perbuatan.<sup>13</sup> Adapun perjanjian tersebut merupakan suatu Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian para pihak saling terikat sehingga harus tunduk serta wajib bertindak dan bersikap sesuai dengan perjanjian tersebut.

---

<sup>13</sup> Hartana, “Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian KaryaPengusahaan Tambang Batu Bara,” *Jurnal Komunikasi Hukum*, No. 2, Vol. 2, (Agustus 2016), hlm 3.

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.

### 3. Teori Sistem Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sistem mempunyai pengertian: perangkat unsur yg secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas, susunan yg teratur dari pandangan, teori, asas, dan metode. Dalam bahasa Yunani Kata “sistem” berasal dari kata ”systema” yang artinya “sebagai keseluruhan yang terdiri dari bermacam-macam bagian”. Menurut R. Subekti, sistem adalah suatu susunan atau tatanan yang teratur, suatu kesatuan yang tersusun dari bagian-bagian yang saling berhubungan, tersusun menurut suatu rencana atau pola, dan merupakan hasil gagasan untuk mencapai tujuan.<sup>14</sup>

Menurut Lawrence M.Friedman, dalam bukunya *The Legal System : Social Science Perspective (Sistem Hukum: Sebuah Perspektif Ilmu Sosial)* dikatakannya dalam sistem hukum mengandung 3 (tiga) komponen, yaitu :

#### a. Struktur hukum (*legal structure*)

Komponen struktur dari suatu sistem hukum mencakup berbagai institusi (lembaga) yang diciptakan oleh sistem hukum tersebut dengan berbagai

---

<sup>14</sup> R. Subekti dalam Ridwan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 1999), hlm. 169.

macam fungsinya dalam mendukung bekerjanya sistem hukum tersebut. Salah satu diantara institusi tersebut adalah peradilan dengan berbagai perlengkapannya. Mengenai hal ini Friedman menulis, "....*structure is the body, the framework, the longlasting shape of the system; the way courts of police depatements are organized, the lines of jurisdiction, the table of organization*" (struktur adalah bodi atau kerangka, bentuk sistem yang bermotif, cara pengorganisasian/pengaturan departemen kepolisian, garis-garis yurisdiksi, bagan organisasi). Komponen struktur hukum dalam hal ini mencakup berbagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum dengan berbagai macam fungsinya dalam rangka mendukung bekerjanya sistem hukum tersebut.

b. Subtansi hukum (*legal substance*)

Subtansi hukum meliputi aturan-aturan hukum, norma-norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu termasuk produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, mencakup keputusan-keputusan yang mereka keluarkan atau aturan baru yang mereka susun. Mengenai hal ini Lawrence M. Friedman menyatakan "*the substance is composed of substantive rules and rules about how institutions should behave*"<sup>15</sup> (substansi tersusun dari peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi harus berperilaku / bertindak). Dengan demikian substansi hukum merupakan keseluruhan asas

---

<sup>15</sup> Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, hlm.14.

hukum, norma hukum dan aturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.

c. Budaya Hukum

Budaya hukum (*legal culture*) oleh Lawrence M.Friedman didefinisikan sebagai “....*attitude and values that related to law and legal system, together with those attitudes and values affecting behavior related to law and its institutions, either positively or negatively* ( sikap-sikap dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum dan sistem hukum, bersama dengan sikap dan nilai yang mempengaruhi tingkah laku yang berhubungan dengan hukum dan institusinya baik negatif maupun positif). Lawrence M.Friedman juga membedakan budaya hukum ini meliputi dua, yaitu budaya hukum eksternal (*eksternal legal culture*) dan budaya hukum internal (*internal legal culture*). Budaya hukum eksternal adalah budaya hukum dari warga masyarakat secara umum sedangkan budaya hukum internal adalah budaya hukum dari kelompok orang-orang yang mempunyai profesi di bidang hukum.

**F. Metode Penelitian**

Sebelum melakukan sebuah penelitian perlu adanya suatu metode sehingga penelitian tersebut menjadi lebih terstruktur dan sistematis serta dapat menjawab rumusan masalah yang ada. Metodologi penelitian merupakan serangkaian hukum, aturan, dan tata cara tertentu yang diatur dan ditentukan berdasarkan kaidah ilmiah dalam menyelenggarakan suatu penelitian dalam koridor keilmuan

tertentu yang hasilnya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>16</sup> Oleh karena itu dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan metode sebagai berikut:

Adapun metode penelitian yang digunakan penyusun dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penyusun lakukan untuk penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*) untuk bisa melihat langsung proses implementasi peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis* yaitu menggambarkan semua gejala dan fakta di lapangan serta mengaitkan dan menganalisa semua gejala dan fakta tersebut dengan permasalahan yang ada dalam penelitian kemudian disesuaikan dengan keadaan lapangan.<sup>17</sup>

### **3. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis-empiris*, dimana hukum dikonsepsikan sebagai kenyataan yang mencakup kenyataan sosial dari culture, baik dalam pelaksanaan maupun penegakannya dalam masyarakat.<sup>18</sup> Pendekatan

---

<sup>16</sup> Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2010), hlm. 3

<sup>17</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 105-106.

<sup>18</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 2.

penelitian difokuskan kepada implementasi peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng.

#### **4. Bahan Hukum Penelitian**

Sumber data yang digunakan oleh penulis adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari semua pihak yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis. Sumber data ini diperoleh penulis melalui pengamatan atau observasi yang didukung dengan wawancara secara langsung kepada informan. Bahan hukum terdiri dari tiga hal yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang menjadi dasar pokok yang mempunyai sifat mengikat, yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tentang permasalahan terkait yaitu:

- 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 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan 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 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, karya ilmiah, maupun artikel-artikel serta hasil pendapat orang lain yang berhubungan dengan obyek kajian. Sedangkan bahan hukum tersier bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus dan ensiklopedia.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dijadikan sebagai pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengumpulan data sebagaimana berikut dibawah ini:

a. Observasi

Pengamatan dan pencatatan data dengan sistematis berdasarkan fenomena-fenomena yang diselidiki. Yakni dengan mengamati proses peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng.

b. Wawancara

Pengambilan data yang didapatkan melalui proses tanya jawab langsung kepada narasumber. Pihak yang menjadi narasumber dalam penelitian Masyarakat Desa dan Notaris di Kabupaten Bantaeng.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk mengambil data berupa bukti foto atau arsip-arsip guna menunjang temuan penelitian yang bersumber dari buku-buku, karya ilmiah dan sumber-sumber lainnya.

d. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, aturan-aturan, serta data-data yang berupa bahan pustaka.

## 6. Metode Analisis

Analisis data merupakan cara untuk mengolah data kemudian dianalisis sehingga menghasilkan kesimpulan. Metode analisis data yang dipakai untuk menganalisis data pada penelitian ini yakni metode kualitatif dengan cara melihat gejala yang terjadi dalam masyarakat yang sesuai dengan kondisi objektif di lapangan. Penyusun menggunakan metode deduktif, dimana analisis data bersifat umum yang diperoleh dari lapangan, yang kemudian dapat ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

## G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam skripsi ini dibagi menjadi lima Bab. Setiap Bab Penulis akan menjelaskan dan mengulas secara sistematis tentang permasalahan penelitian ini. Adapun susunan pembahasan sebagai berikut: Pembahasan dalam skripsi ini

dibagi menjadi lima Bab. Setiap Bab Penulis akan menjelaskan dan mengulas secara sistematis tentang permasalahan penelitian ini. Adapun susunan pembahasan sebagai berikut:

Bab *pertama*, memaparkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, menjelaskan tinjauan umum yang membahas secara teoritis mengenai analisis peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

Bab *ketiga*, membahas tentang gambaran umum Kabupaten Bantaeng serta membahas tentang tinjauan umum tentang implementasi peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantaeng.

Bab *keempat* merupakan inti dari penelitian, yang berisi analisis peralihan hak milik atas tanah karena hibah.

Bab *kelima* merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan merupakan jawaban terhadap rumusan masalah yang diajukan. Dalam bab ini juga berisi saran-saran yang ditunjukkan pada akademisi atau peneliti yang akan melakukan penelitian dikemudian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Implementasi peralihan hak atas tanah karena Hibah di Kabupaten Bantaeng masih terhalang dengan kendala administratif, mulai dari surat persetujuan ahli waris atau keterangan ahli waris, buku nikah dan hal paling umum ditemukan banyak objek tanah belum memiliki sertifikat. Kurangnya sosialisasi dilapangan dan ketidaktahuan masyarakat terhadap aturan menjadi alasan penghambat implementasi aturan peralihan tanah melalui Hibah. Penulis melihat terbatasnya sumber daya manusia di kantor PPAT serta melihat tupoksinya perlunya peran pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, Kecamatan, Kelurahan dan Desa diharapkan dapat proaktif mengedukasi masyarakat terkait batas kewenangan dengan prosedur peralihan tanah sesuai aturan berlaku.
2. Pelaksanaan aturan di Kabupaten Bantaeng mengenai hibah belum sesuai dengan perundangan-undangan. karena masih terdapat masyarakat yang melakukan perbuatan hukum secara lisan maupun langsung di hadapan kepala desa. Seharusnya perbuatan hukum pelaksanaan hibah dilakukan hadapan PPAT selain karena diatur dalam undang undang secara prosedural intansi tersebut lebih memahami aturannya. Perlunya sosialisasi yang berlanjut dan massif dari pemerintah akan turut menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam mengikuti aturan seharusnya.

## A. Saran

Adapun saran dalam tulisan ini yang dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat yang ingin melaksanakan praktik hibah di Kabupaten Bantaeng ada baiknya sebelum itu melihat kelengkapan administrasinya terlebih dahulu
2. Bagi masyarakat di Kabupaten Bantaeng yang melaksanakan praktik hibah penulis berharap adanya kesadaran untuk tidak melakukan perbuatan hukum di kantor desa ataupun secara lisan
3. Bagi kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantaeng agar lebih memaksimalkan sosialisasi di masyarakat terkait batas kewenangan pembuatan akta yang benar.
4. Bagi perangkat pemerintahan desa di Kabupaten Bantaeng agar tidak lagi mengurus perpindahan hak atas tanah baik melalui hibah ataupun jual beli. Penulis harap pihak pihak terkait akan langsung mengarahkan ke PPAT
5. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bantaeng agar lebih memaksimalkan kinerjanya selalu.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat 1

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### Buku

Arba, Muhammad, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika. 2015.

Ali, Zainuddin, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2009

Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika 2004

Chomzah, Ali Ahmad, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.

Herdiansyah, Haris, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial* Jakarta: Salemba Humanika. 2010.

Harsono, Budi. *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003.

Harsono, Boedi. 1960 *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*. Jakarta: Kelompok Belajar "ESA", 2003.

Harsono, Boedi *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.

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

- Kusnardi, Moh dan Harmaily Ibrahim. *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*. Pusat Studi Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan CV Sinar Bakti: Jakarta, 1981.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- M. Friedman, Lawrence, *The Legal System A Social Science Perspective*, New York: Russel Sage Foundation. 1975
- Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Jakarta: Cerdas Pustaka. 2009.
- Nugroho, Heru *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju: Bandung, 2002.
- Najih, Mohammad, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Malang: Setara Press, 2012.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.
- Soimin, Soedharyo *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika: Jakarta, 2004.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, 2010.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Predana Media: Jakarta, 2010.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenamedia, 2012.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Tim Fakultas Syari'ah dan Hukum, 2017. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press
- Yamin, Muhammad dan Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung : Mandar Maju, 2010.

### **Skripsi dan Tesis**

Christmasco, 2011. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Hibah di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang, Universitas Negeri Semarang.

Mustika Sari, I Gusti Ayu Putu Oka Cahyaning. 2018. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat oleh Pelaksana Wasiat. Universitas Udayana.

Wijaya, I Nengah Putra, 2016. Kekuatan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah yang Dibebankan Hak Tanggungan. Universitas Udayana.

### **Jurnal**

Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol 24 No. 2 Juli 2006.

Devi, Kumala, "Hibah Kepada Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusa PA Stabat Nomor 207/PDT.G/2013/PA.STB)," *Premise Law Jurnal*, Vol:4, April 2016.

Ronald Dworkin, 1990, *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence* dalam Patrick Nerhot, *Law Interpretation and Reality*, Kluwer Academic Publisher, AA Dordrecht

Hartana, "Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Tambang Batu Bara," *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2, No. 2 Agustus 2016

### **Sumber Internet**

[https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa\\_online/ws\\_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPII\\_M\\_3a3df11b26\\_BAB%20IIBAB%20II%20Profil.pdf](https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPII_M_3a3df11b26_BAB%20IIBAB%20II%20Profil.pdf)

Syafruddin Kalo, Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat" dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 7 Juli 2021