

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia. Hal ini disebabkan karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia dimanapun berada di muka bumi ini memerlukan tanah antara lain sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung, tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari fungsi dan kegunaan dari tanah.

Seperti kita ketahui, bumi, air, dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa bagi seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung didalamnya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Di Indonesia sebagai salah satu negara yang berkembang, penggerak roda perekonomian dipegang langsung oleh pemerintah sebagai *central point* yang bertujuan untuk terlaksananya efektifitas dan efisiensi demi mengimbangi keadaan dan kebutuhan masyarakat Indonesia. Selain itu pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mensejahterakan masyarakatnya melalui sektor perekonomian. Salah satu tindakan pemerintah Indonesia selaku

penggerak perekonomian negara adalah dengan cara menyediakan kebutuhan masyarakatnya.

Penyelenggaraan tugas dan tanggung jawab pemerintah tersebut merupakan cita-cita bangsa Indonesia yaitu terciptanya suatu masyarakat adil dan makmur yang merata baik secara materiil maupun spirituil yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk mewujudkan hal tersebut diatas, maka pemerintah melakukan pembangunan di segala bidang, terutama pengembangan sistem pembangunan nasional yang mengutamakan rakyat banyak secara adil dan merata. Salah satu bidang pembangunan yang perlu dikembangkan adalah bidang perekonomian.

Dalam pembangunan hukum di sektor perekonomian Indonesia diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam mewujudkan pembangunan di bidang ekonomi, pemerintah telah memberikan berbagai kebijakan. Salah satu kebijakan pemerintah adalah mengesahkan Undang-undang 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lazim disingkat dengan UUPA.

UUPA memuat dasar-dasar pokok di bidang Agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria dan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan

fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.¹

Dalam Pasal 2 UUPA dijelaskan isi dan maksud dari hak menguasai dari Negara yang bersumber Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah sebagai berikut:

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 dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar hak untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya dasar-dasar untuk memberikan 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.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang pasti. Oleh karena itu dalam pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.²

¹ Bachtiar Efendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, (Bandung:Alumni,1993), hlm. 34

Berdasarkan Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran. Untuk melaksanakan perintah dari Pasal 19 UUPA maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:³

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

Pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada PP Nomor 24 Tahun 2007, mempunyai tujuan yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan 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;
2. Untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 69

³ *Ibid*, hlm. 474.

Di Indonesia terdapat berbagai macam jenis hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA antara lain:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Dengan diberikannya beberapa macam hak atas tanah baik kepada perorangan atau badan hukum, disamping 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.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :

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

berkenaan dengan letak, batas-batas, panjang dan lebar tanah serta luas tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.⁴

Oleh karena itu dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan kepada masyarakat untuk mengadakan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia.

Sedangkan fungsi pokok dari pendaftaran tanah ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, dan memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah.⁵

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

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai amanat yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA dan PP No.24/1997. Pengaturan pada sistem pendaftaran hak atas tanah terdapat asas-asas bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan rasa aman, asas terjangkau, asas sederhana, dan asas mutakhir.⁶

Dalam hal pendaftaran tanah, terdapat kewajiban pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,

⁴ Bachtiar effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, (Bandung : alumni, 1993), hlm.20-21

⁵ Ana Silviana, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Semarang : Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 21-22

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 112

3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat mengandung arti bahwa, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah dengan alat bukti yang kuat dan dengan status yang jelas akan dijamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Bila dilihat dari bunyi Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa hibah harus dilakukan dengan

akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.⁷

Peralihan hak atas tanah dilakukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika tanah itu sudah bersertipikat, maka pencatatan atas nama penerima hibah dapat segera dilakukan di Kantor Pertanahan. Apabila tanahnya belum bersertipikat, maka penyelesaian sertipikat dilaksanakan terlebih dahulu. Setelah keluar sertipikat barulah dilaksanakan pencantuman nama penerima hibah didalamnya. Namun banyak masyarakat yang belum mengetahui secara luas bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah dan bagaimana pula kekuatan hukum dari hak atas tanah yang diperoleh dengan cara hibah setelah pemberi hibah meninggal dunia.

Dalam masyarakat kita banyak masih yang belum mengetahui proses dan tatacara hibah yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam kenyataannya masih terjadi dalam masyarakat, khususnya di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, banyak masyarakat yang masih awam tentang tata cara hibah yang dalam pelaksanaannya masih banyak yang menggunakan cara lama dengan melakukan ikrar hibah hanya di depan Kepala Desa, sehingga sering timbul

⁷ Widhi Handoko, *Sistem Birokrasi Pendaftaran Tanah dan Politik Hukum Pertanahan Tinjauan Socio Legal*, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2011), hlm.8

persoalan di belakang hari. Apalagi setelah pemberi hibah meninggal dunia, biasanya ahli waris dari penghibah tersebut akan menuntut kembali apa yang sudah dihibahkan oleh orang tuanya, karena pada prinsipnya hibah harus diketahui dan disetujui oleh para ahli waris lainnya dan biasanya orang tuanya pada saat menghibahkan tanah tersebut tanpa persetujuan dari anak-anaknya ataupun dari ahli warisnya, padahal dalam PP 24 Tahun 1997 sudah diatur tata cara hibah dengan dibuat akta oleh PPAT dan didaftarkan di kantor Pertanahan.

Salah satu permasalahan yang timbul dalam kasus di pengadilan yaitu pembatalan/penarikan tanah yang telah diberikan oleh pemberi hibah. Pembatalan atau penarikan hibah tanah tersebut dapat dilihat dalam gugatan perdata dengan nomor perkara : 14/Pdt.G/2008/PN.Dmk. Dalam perkara tersebut penerima dan orang yang menguasai tanah sengketa menjadi tergugat dan turut tergugat dalam gugatan perdata ini yang berkaitan dengan pembatalan hibah oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.

Gugatan perdata ini bertujuan untuk membatalkan hibah tanah yang menurut tergugat telah dihibahkan kepada dirinya oleh pemberi hibah dengan dasar testamen No.150 tanggal 28 Januari 1977 dibuat dihadapan Moeljani, SH Notaris di Semarang dan testamen tersebut dijadikan dasar pembuatan akta hibah No. 4/H.B/1979 tertanggal 6 Pebruari 1979 yang dibuat dihadapan Marjana, PPAT kecamatan Mranggen. Padahal testamen tersebut telah dihapus dan ditarik kembali oleh pemberi dengan membuat/menerbitkan testamen No.27 tertanggal 19 Pebruari 1998 yang isinya mengangkat sebagai ahli waris tunggal yaitu keponakanya, kemudian dihapus dan ditarik lagi dengan testamen No.5 tertanggal 4 Agustus 2000 yang isinya adalah mencabut testamen No.27 tertanggal 19 Pebruari 1998, maka harta menjadi ke asal pemiliknya/Pemberi

hibah, dan karena pemberi hibah telah meninggal dunia, maka harta warisan tersebut demi hukum harus kembali kepada ahli waris almarhum.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis berkeinginan menyusun tesis dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH KARENA HIBAH MENURUT PP 24 TAHUN 1997 DI KECAMATAN MRANGGEN, KABUPATEN DEMAK”.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan hibah atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak?
2. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan akta hibah berdasarkan Putusan Pengadilan terhadap tanah yang sudah dibalik nama atas nama penerima hibah?

C. Pembatasan Masalah.

Pembatasan masalah dalam penelitian ini hanya dibatasi dalam hal tempat objek penelitian yakni hanya tiga desa dari 19 desa yang ada di Kecamatan Mranggen. Desa-desa tersebut adalah Desa Mranggen, Desa Bandungrejo dan Desa Brumbung.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan hibah atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak.

2. Untuk mengetahui akibat-akibat hukum pembatalan akta hibah berdasarkan Putusan Pengadilan terhadap tanah yang telah disertifikatkan atas nama penerima hibah.

E. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian termasuk penelitian karya ilmiah akan sangat berguna apabila yang dihasilkan dalam penelitian tersebut dapat memberikan manfaat bagi orang lain maupun instansi dimana penelitian tersebut dilakukan. Fungsi penelitian adalah mencari penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan serta memberikan alternatif bagi kemungkinan yang dapat digunakan untuk pemecahan masalah.⁸

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wacana guna pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena hibah khususnya, guna lebih memajukan dan mengefektifkan penyelesaian segala masalah yang berkenaan dengan hal tersebut.

2. Manfaat Praktis

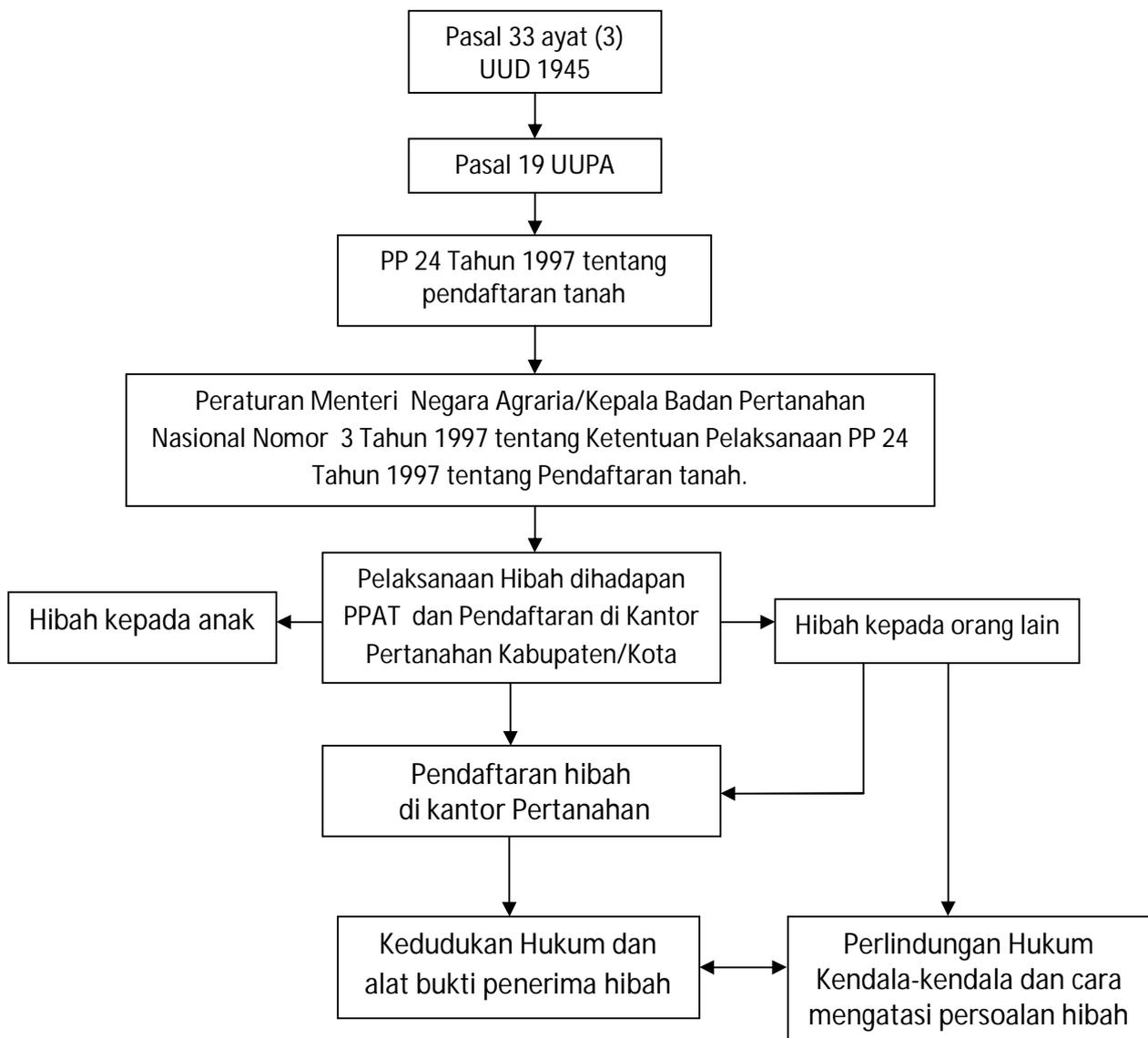
Diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena Hibah.

⁸ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar,2010), hlm. 1

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan bagan alur pemikiran penulis mengenai alur konsep penulisan mengenai perlindungan hukum untuk mendapatkan sertipikat Hibah di Kantor Pertanahan, dengan bagan sebagai berikut:



2. Kerangka Teori

a. Peralihan hak atas tanah

Pemindahan hak berbeda dengan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas meliputi perbuatan hukum yang disengaja dan tidak disengaja, meliputi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, tanah dipindahkan secara sengaja kepada pihak lain, maupun pewarisan hak atas tanah (tanah beralih dengan tidak sengaja/karena hukum) kepada ahli waris.

Bentuk pemindahan hak bisa :

- a. Jual Beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau imbreng
- f. Hibah wasiat atau legat⁹

Perbuatan-perbuatan tersebut diatas, dilakukan pada waktu pemegang hak masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Perbuatan hukum tersebut di atas dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Akta yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum tersebut.

Hibah tanah merupakan suatu pemberian yang bersifat sukarela tanpa ada kontraprestasi dari penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat pemberi masih hidup (inilah yang

⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 262

membedakannya dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia).¹⁰

Pasal 1666 KUHPerdota menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan di mana penghibah diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak.¹¹

Penghibahan hanyalah mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.

Setelah lahirnya PP nomor 24 tahun 1997 bahwa hibah harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan obyek yang akan dihibahkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya membuat akta hibah yang objeknya tanah bukan benda- benda lain. Bila objeknya benda bergerak menurut KUHPerdota akta hibah dibuat dihadapan Notaris.

Dalam hukum Islam, kata hibah berasal dari istilah bahasa arab yang secara etimologis berarti melewatkan atau menyalurkan, dengan demikian berarti telah disalurkan dari tangan oang yang member kepada tangan orang yang diberi.¹² Dasar Hukum Pemberian hibah terdapat

¹⁰ Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 1993), hlm. 114

¹¹ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUHPerdota* (Semarang : Pohon Cahaya, 2011) hlm. 93.

¹² Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K. Lubis, *Op.cit*, hl. 113.

dalam Al-Quran Surat al baqarah (2) ayat 177, Surat Ali Imron ayat 38, Pasal 210 sampai 214 Kompilasi Hukum Islam.

Adapun yang dimaksud dengan pemberian disini berwujud benda, sedangkan yang dimaksud dengan benda itu adalah sesuatu yang bermanfaat bagi manusia(dalam hal ini tentunya dapat berbentuk benda berwujud seperti rumah, tanah, dan dapat berbentuk benda tidak berwujud seperti hak cipta,hak paten dan lain-lain).

Pada dasarnya setiap orang dapat menghibahkan (barang milik) sebagai penghibah kepada siapa saja yang ia kehendaki ketika penghibah dalam keadaan sehat wal afiat. Hibah dilakukan oleh penghibah tanpa pertukaran apapun dari penerima hibah. Hibah dilakukan secara sukarela demi kepentingan seseorang atau demi kemaslahatan ummat.¹³

Untuk pelaksanaan pemberian hibah harus ada harta atau barang yang dhibahkan, dapat terdiri atas barang-barang yang bergerak maupun benda-benda yang tidak bergerak. Dalam hukum perdata Islam menyebutkan syarat-syarat hibah antara lain:

- a. Barang itu nilainya jelas
- b. Barang itu ada waktu terjadi hibah
- c. Barang itu berharga menurut ajaran islam (karena bangkai, *khomer* ,darah tidak sah untuk dhibahkan).
- d. Barang tersebut dapat diserahterimakan.
- e. Barang itu dimiliki oleh si pemberi hibah.

¹³ Sudarsono, *Hukum Waris Dan Sistem Bilateral* (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), hlm. 103

Hibah itu harus dilaporkan/diucapkan (shighat/akad), dengan *ijab* (penawaran pemberian) dan kabul suatu pernyataan penerimaan.¹⁴

Adapun yang menjadi rukun hibah menurut sulaiman Rasyid adalah:

- a. Ada orang yang memberi (penghibah);
- b. Ada orang yang menerima pemberian(penerima hibah);
- c. Adanya ijab dan qobul;
- d. Adanya barang/benda yang diberikan(benda yang dihibahkan).¹⁵

Hibah pada dasarnya adalah pemberian yang tidak ada kaitanya dengan warisan,kecuali kalau ternyata hibah itu akan mempengaruhi kepentingan dan hak-hak ahli Waris. Dalam hal demikian perlu ada batasan maksimal hibah yaitu tidak melebihi sepertiga harta seseorang. Hibah dapat dilaksanakan secara lesan dihadapan dua orang saksi yang memenuhi syarat.

Penghibahan menurut hukum adat merupakan cara bagi orang tua (si penghibah) untuk memberikan harta miliknya secara langsung kepada anak-anaknya. Hak ini merupakan penyimpangan dari hukum waris yang berlaku di daerah tersebut.

Penghibahan sebidang tanah kepada seorang anak merupakan suatu transaksi tanah, tetapi bukan merupakan transaksi jual, maka penghibahan tanah harus dilakukan dengan bantuan kepala persekutuan supaya menjadi sah serta terang.

Dalam masyarakat hukum adat, hibah ini dilakukan seaktu anak-anaknya sudah menikah dan dipisahkan dengan membuatkan rumah, memberikan pekarangan untuk pertanian.

¹⁴ M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 148

¹⁵ Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K. Lubis, *Op.cit*, hlm.115

Pada seluruh lingkungan hukum adat di Indonesia, diakui bahwa proses pewarisan harta seorang pewaris dapat mulai dilaksanakan sejak pewaris masih hidup. Praktik semacam ini terdapat pula di Jawa Barat. Di daerah Kabupaten Bandung, meskipun secara umum pembagian harta warisan dilakukan setelah pewaris meninggal, tidak jarang terjadi pembagian tersebut dilaksanakan jauh sebelum pewaris meninggal. Penyerahan harta warisan kepada ahli waris atau seseorang.

G. Metode Penelitian

Ilmu tersusun atas fakta dan teori, dengan sarana fakta dan teori, ilmu membuka peluang untuk memahami makna suatu gejala yang teramati dan pada gilirannya kepehaman dapat memberikan peluang untuk menyelesaikan suatu persoalan. Ilmu menjadi rujukan penelitian membentuk wawasan intelektual yang menjadi salah satu unsur metode penelitian.

Ilmu pengetahuan tidak bertanya apakah penelitian menghasilkan sesuatu yang indah, bagus, layak, atau baik dalam arti etis. Tujuannya adalah untuk mencari, menunjukkan, atau membuktikan adanya hubungan antara fakta dan teori.¹⁶

Metode ialah suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir menyusun gagasan, yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut (*relevant*) dengan maksud dan tujuan. Secara ringkas metode ialah suatu sistem berbuat.¹⁷

Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan

¹⁶ S. Nasution, *Metode Research* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 5

¹⁷ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis* (Bandung : Citra Grafika, 1974), hlm. 27-29

analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.¹⁸

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan “tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*, maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis, juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Empiris merupakan lawan rasionalisme. Menurut aliran ini pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada dilapangan dan aliran ini juga berpendapat bahwa ketidakteraturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berfikir dan mengabaikan alam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.¹⁹

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, Penelitian Hukum dapat dibedakan menjadi :

1. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.
2. Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data primer.

Menurut Soerjono Soekanto, *Yuridis empiris* adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.²⁰

Pendekatan yuridis empiris tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang kepastian hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian sosial, termasuk penelitian hukum

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawah Press, 1985), hlm. 1

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 39

²⁰ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga (Jakarta : UI-Pres, 1986), hlm. 51

ditinjau dari segi sifat, suatu penelitian dapat di bagi tiga yaitu:²¹

a. Penelitian Eksploratoris.

Penelitian Eksploratoris adalah penelitian penjelajahan, mencari keterangan penjelasan data mengenai hal-hal yang belum diketahui. Penelitian ini dilakukan apabila pengetahuan tentang segala gejala yang akan diselidiki masih kurang sama sekali atau bahkan tidak ada. Kadang-kadang penelitian semacam itu disebut *feasibility study* yang bermaksud untuk memperoleh data awal.

b. penelitian Deskriptif.

Penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menuliskan tentang segala sesuatu hal di daerah tertentu. Dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya, maksudnya agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama. Biasanya dalam penelitian ini, peneliti sudah mempunyai atau mendapatkan gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang diteliti.

c. Penelitian Eksplanatoris.

Penelitian Eksplanatoris adalah penelitian yang menerangkan, memperkuat atau menguji dan bahkan menolak suatu teori-teori atau hipotesa-hipotesa serta terhadap hasil penelitian yang ada.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan

²¹ *Ibid.* hlm. 9-10.

penyelesaian sengketa hibah tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor : 14/Pdt.G/2008/PN.Dmk, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai penyelesaian sengketa hibah tanah berdasarkan putusan tersebut.

3. Objek dan Subjek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah pelaksanaan hibah dan masalah penyelesaian sengketa tanah hibah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor : 14/Pdt.G/2008/PN.Dmk. Untuk melengkapi analisis penelitian maka dilakukan juga wawancara dengan narasumber, adapun subjek dalam penelitian ini sebagai informan adalah :

- a. Kepala Pengadilan Negeri Demak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;
- c. Kepala Seksi SKP Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;
- d. Kepala Desa;
- e. Para pihak yang bersengketa.

4. Sumber dan Jenis Data

Secara umum Jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data primer dan data sekunder. Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder yang didukung dengan data primer, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh

data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan jenis data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari penelitian lapangan di beberapa desa di Kecamatan Mranggen sedang data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur-brosur, atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Data yang digunakan data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat kedalam dan dibedakan dalam :

a. Bahan-bahan hukum primer, meliputi :

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan-bahan hukum mengikat yang digunakan adalah :

1) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

2) Peraturan Pemerintah, meliputi :

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;

3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

4) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang ada hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.
- 2) Makalah dan Artikel yang membahas hal-hal yang berkaitan dengan masalah hibah maupun peralihannya.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²²

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang dipergunakan untuk menarik kesimpulan hasil penelitian digunakan 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 dan data-data tersebut merupakan uraian-uraian data yang dihimpun dalam kalimat terstruktur dan kemudian dihubungkan secara

²² *Ibid.* hlm. 92

sistematika untuk menarik kesimpulan guna menjawab permasalahan dalam tesis.²³

²³ *Ibid.* hlm. 32