

SKRIPSI

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/ BPN)
KOTA PALOPO DALAM PROSES PELAKSANAAN PERALIHAN HAK
MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH**



Diajukan oleh : Pithasari

NPM : 210514165

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup dan Hukum Adat**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

PENULISAN SKRIPSI

**PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA
PALOPO DALAM PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
MELALUI HIBAH**



Diajukan oleh: Pithasari

NPM : 210514165
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
: Hidup dan Hukum adat

Telah disetujui untuk ujian pendadaran

Dosen Pembimbing Pada Tanggal : 20 Desember 2024

Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,M. HUM.

Tanda Tangan:

HALAMAN PENGESAHAN

**PENULISAN SKRIPSI PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN
KOTAPALOPO (ATR/BPN) DALAM PELAKSANAAN PROSES
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH**



**Skrripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari : Kamis
Tanggal : 23 Januari 2025
Tempat : Ruang Dosen Lantai II**

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,M. Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.



MOTTO

In the name Of Jesus Christ

“Aku ditolak dengan hebat sampai jatuh, tetapi Tuhan menolong aku”

(Mazmur 118:13)

“Jangan takut, percaya saja”

(Markus 5:36)

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang”

(Amsal 23: 18)

“Diberkatilah orang yang mengandalkan Tuhan, yang menaruh harapannya pada Tuhan”

(Yeremia 17:7)

“Tuhan itu dekat kepada orang-orang yang patah hati, dan ia menyelamatkan orang-orang yang remuk jiwanya”

(Mazmur 34:19)

HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Juruslamat tersayang, Tuhan Yesus Kristus yang selalu menolong penulis dalam menyelesaikan perjalanan skripsi ini yang selalu menyertai setiap langkah penulis, Terima kasih karena sudah menolong, menggendong dan tidak pernah meninggalkan anak-Mu ini saat ia tidak mampu untuk melangkah maju, disaat beberapa orang meninggalkan penulis pada saat mengerjakan skripsi ini Tuhan Yesus selalu ada untuk membantu dan memberi pengharapan. Terima kasih telah menjadi Bapa sekaligus rumah bagi penulis untuk meneteskan air mata sukacita.
2. Kepada keluarga penulis terutama Papa dan Mama tercinta yang selalu memberi dukungan hangat secara materil, moral dan tentunya doa , terima kasih untuk kasih sayang yang sangat tulus yang selalu di berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,M. HUM selaku Dosen Pembimbing Skripsi dengan tulus hati,sabar membimbing dan membina Penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkatnya yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “PERAN KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PALOPO DALAM PELAKSANAAN PERALIHAN TANAH MELALUI HIBAH”. Dengan penulisan ini bertujuan untuk memenuhi syarat dalam pencapaian jenjang starta 1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Tidak dapat dipungkiri bahwa selama Penulis menyelesaikan Penulisan Skripsi ini banyak hambatan dan rintangan yang dihadapi Penulis, namun pada akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu Penulis ingin mengucapkan Terima Kasih Kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H.,M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,M. Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi dengan tulus hati, sabar membimbing dan membina Penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini
3. Bapak Reinardus Budi Prasetyo, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik saya yang membrikan arahan dan dukungan dalam proses belajar sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H.,M. Hum, Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum,

Bapak Dr. D. Krisnantoro, S.H., M. Hum selaku Dosen Penguji yang telah membantu proses skripsi saya sampai akhir.

5. Kepada Sahabat ku tersayang Nady Asi Lumbangaol, Irene Gracelyn Mambrasar dan Dhear Byrgwita yang selalu menemani penulis dari semester 2 sampai sekarang dan telah menjadi kawan sekaligus saudara perempuan yang baik bagi penulis di perkuliahan Ini.
6. Kepada saudara laki-laki ku tersayang yaitu Edwin, Eben, Ces, David, Falon, dan Ical yang telah membantu mendukung dengan sepenuh hati ketika penulis sedang putus asa dalam mengerjakan skripsi ini.
7. Kepada wanita smitth angkatan 21 yaitu Feby, Fika, Tania, Irene, Ine, Asty, Delvira, Vera, Puja dan Gree yang selalu mendukung dan memberikan dukungan dan semangat kepada penulis.
8. Buat Teman- Teman PBF 26 Jogja, Teman-Teman SMITTH , Teman- Teman Penalaran Yaitu Rezi, Bene, Anis, Dimas, Irene, Dhear dan Daniel yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis dalam menulis skripsi ini
9. Teman-Teman KKN Kelompok 29 yaitu Mikha Deni Hardani , Febronia Date Lamalota, Fernanda Gavriel Ivan Alvinanto, Jati Kanya Partha, Satya Ariesta Nurhaliza, Theresia Vina Cladifa ,Yusdi Ardianto Umbu Pati, Yosep Ferry Pernando, yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan semangat kepada penulis

10. Terkhusus buat kakaku sayang Kak Nia yang dari awal sudah memberi dukungan, mengarahkan penulis dalam mengerjakan skripsi ini dan terima kasih sudah selalu mendengarkan keluh kesah penulis sewaktu mengerjakan skripsi ini.

11. Adek ku sayang Cantika yang selalu menemani penulis ketika penulis sedang putus asa dalam mengerjakan skripsi, yang senantiasa menemani penulis Berdoa minta kekuatan dari Tuhan Untuk menyelesaikan skripsi ini

Sebagai akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam Penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan yang perlu dipelajari. Oleh karena itu, penulis mohon maaf serta mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta Penulis,



Pithasari

ABSTRACT

Grant is the granting of land to someone with no replacement or done voluntarily and done when the grantor is still alive, the definition of grant is regulated in Article 1666 of the Civil Code, namely: Grant is an agreement by which the grantor, during his lifetime, freely and irrevocably, surrenders an object for the needs of the grantee who receives the surrender. The law does not recognize other grants other than grants between living persons. Every land grant must be made with a PPAT deed. Acquisition of land by grant and testamentary grant the transfer of rights is registered at the local Land Office as a form of land grant security. With the formulation of the problem is how the role of the Palopo City National Agency Office in conducting the process of transferring land rights through grants? accompanied by the research objectives, namely to find out how the role of the Land Agency office in carrying out the process of transferring land rights through grants. Based on the results of research conducted by researchers, it can be concluded that the Transfer of Land Rights through Grants is in accordance with Government Regulation No. 24 of 2016 concerning PPAT and Standard Operational Procedures for Land Services. Then the role of BPN Palopo City in the implementation of Transfer of Land Rights through Grants is that the BPN really serves the applicant very well, it can be seen from the completion of the file process which is only carried out in one day compared to other districts which can sometimes take days, and this also gets reciprocity from the community because some people also understand the flow or process of Transfer of Land Rights through Grants so that they come with complete files to facilitate registration.

Keyword: Grant, Right of Ownership, Transfer of Right

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	1
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan konsep	11
G. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Sumber Data.....	13
3. Pengumpulan data	15
4. Lokasi	16
5. Populasi dan Sampel.....	17
6. Responden	17

7. Narasumber	18
8. Analisis Data.....	18
H. Sistematika Skripsi	18
BAB II PEMBAHASAN.....	20
A. Tinjauan Tentang Kantor Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).....	20
1. Definisi Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	20
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN)	20
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	21
B. Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah	22
1. Definisi Hak-Hak Atas Tanah	22
2. Definisi Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
C. Tinjauan tentang Hibah.....	25
1. Unsur- unsur dan sifat perjanjian hibah	25
2. Syarat-Syarat Hibah.....	26
D. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
E. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	29
F. Hasil Penelitian	30
1. Kondisi Geografis Kota Palopo	30
2. Data Responden	33
3. Peran Kantor ATR/BPN Kota Palopo Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah	38
4. Kondisi Tanah di Kota Palopo Menurut Kepala Kantor ATR/BPN dan Masyarakat Yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Khususnya Hibah Di Kantor Pertanahan Kota Palopo	42
5. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Di Kantor ATR/BPN Kota Palopo	45
6. Prosedur atau Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah (Layanan Prioritas) di Kantor ATR/BPN Kota Palopo	51

7. Syarat Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah di Kantor ATR/BPN Kota Palopo dan Kendala yang dihadapi dalam proses Hibah.....	55
BAB III PENUTUP.....	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN FOTO	64

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Identitas dan Pendidikan Terakhir Responden	34
Tabel 2. Cara Masyarakat Memperoleh Informasi Mengenai Hibah	35
Tabel 3. Alasan Masyarakat Melakukan Hibah	36
Tabel 4. Daftar Peralihan Hak Melalui Hibah Tahun 2024	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Administratif Kota Palopo.....	32
---	----

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lainnya, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, Yang Menyatakan,



Pithasari