

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang**

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat terutama di negara Indonesia sebagai negara agraris. Tanah merupakan sarana yang paling penting dalam pembangunan, maka Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa: “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat, dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah tersebut dicapai dengan cara Pendaftaran Tanah. Hal ini diatur secara jelas dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Selanjutnya ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah 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 surat tanda bukti haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus. Berkesinambungan dan teratur yang 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. Sebagai hasil akhir rangkaian dari kegiatan tersebut diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai data yuridis meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Adapun yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luar bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarnya, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA tidak hanya ditujukan kepada Pemerintah, tetapi ketentuan ini juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yaitu Pasal 23 UUPA ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah, Pasal 32 ditujukan kepada pemegang hak guna usaha dan Pasal 38 ditujukan kepada pemegang hak guna bangunan, apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya wajib didaftarkan untuk memperoleh jaminan kepastian hukum.

Salah satu macam hak atas yang wajib untuk didaftarkan demikian juga adalah peralihannya hak milik. Pasal 20 ayat (1) dan (2) mengatur secara tegas mengenai hak milik, yaitu :

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak atas tanah yang “turun-temurun”, artinya hak milik atas tanah itu tidak hanya berlangsung selama hidup si pemegang hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah itu dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia. Berdasarkan ketentuan tersebut hak milik atas tanah itu jangka waktunya tidak terbatas yaitu hak milik mempunyai sifat-sifat terkuat dan terpenuh yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik merupakan hak terkuat, karena hak milik merupakan induk dari hak atas tanah yang lainnya sehingga dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain dan wajib didaftar. Sifat lain dari hak milik adalah merupakan hak atas tanah yang “terpenuh” karena pemegang hak milik diberi wewenang yang luas dalam hal

menggunakan tanah haknya misalnya tanah hak dapat dipergunakan menjadi tanah pertanian atau tanah non pertanian.

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah karena hibah merupakan salah satu perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 20 ayat (2). Hibah atas hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang harus didaftarkan seperti dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Dalam UUPA tidak diatur secara khusus pengertian hibah, oleh karena itu pengertian hibah ditinjau menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam Pasal 1666 yang menentukan bahwa :

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.

Dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftar. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini memiliki tujuan kepastian dan perlindungan hukum.

Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak milik atas tanah mendaftarkan tanahnya khususnya pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum. Proses akhir

dari pendaftaran tanah adalah pemberian sertipikat khususnya hak milik atas tanah karena peralihan hak (hibah) yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Pemberian sertipikat hak milik atas tanah dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum dari pemegang haknya.

Sebelum berlakunya UUPA, cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah adalah cukup dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, Sesebuah Desa dan disertai para saksi dari pihak yang berkepentingan.

Setelah berlakunya UUPA, maka cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah harus sesuai dengan prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menciptakan tertib administrasi pertanahan. Jadi untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan. Hal ini diatur dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diartikan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum, salah satunya adalah hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuatkan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena akta PPAT merupakan salah satu

syarat mutlak untuk adanya pemindahan hak. Fungsi PPAT dalam hibah merupakan syarat terpenting untuk sahnya hibah, karena tanpa adanya akta PPAT adalah mutlak batal. Setelah syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terpenuhi, sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum (hibah) diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat.

Sertipikat menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah jo Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini mengandung makna bahwa keterangan data yuridis dan data fisik yang termuat didalamnya, sepanjang data yuridis dan fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yuridis dan data fisik yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>1</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, edisi revisi cetakan ke 6 Jilid I, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm 127

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- (2) Atas suatu bidang tanah yang diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh pemegang sertipikat untuk memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Sertipikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai tanah secara fisik sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut;
- c. Sejak lima tahun diterbitkannya sertipikatnya hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi.

Meskipun kegiatan akhir pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum telah diatur sedemikian rupa, namun pada kenyataan berdasarkan pra penelitian di kantor badan pertanahan nasional Kabupaten Sleman. Pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) belum mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Masih ada pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atas tanah yang telah dikuasai oleh subyek hukum selama bertahun-tahun dan

dilengkapi dengan sertipikat, yang kemudian menuntut hak yang sama atas tanah tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena (hibah) di Kabupaten Sleman?
2. Apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Sleman dan apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat :

#### 1) Teroritis

Memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Pertanahan mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

#### 2) Praktis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran kepada pelaksana hukum, khususnya Aparat Pemerintah Daerah yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat khususnya pemegang sertipikat hak milik atas tanah mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas, mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah peralihan karena perolehan hak (hibah) agar dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

### **E. Keaslian Penelitian**

Karya penelitian ini merupakan karya asli penulis, bukan merupakan plagiat, salinan, atau duplikasi dari skripsi sebelumnya. Ada beberapa skripsi yang meneliti dengan tema yang hampir sama tetapi ada perbedaannya. Berikut ini adalah beberapa skripsi tersebut:

1. Judul skripsi : Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Karena Peralihan Hak (hibah) Dalam Mewujudkan Kepastian dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 DI Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta.

Identitas penulis : Anastasia Frida Dini Budiani; NPM : 01 05 07749; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan masalah : Apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian : pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta. Hal ini terbukti sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama jangka waktu diperoleh sertipikat (sebelum dan sesudah lima tahun) ternyata tidak ada gugatan dari pihak lain, sehingga pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. Judul skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Dalam Memberikan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Pekanbaru.

Identitas penulis : Maria Ulfa; NPM : 00 05 07214; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan masalah : Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah karena hibah sesuai dengan Pasal 19 UUPA jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 karena sampai dengan bulan April Tahun 2004 belum ada pihak lain yang menggugat kepemilikan tanah karena hibah tersebut.

3. Judul skripsi : Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Pasini Berdasarkan Hibah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa.

Identitas : Yunita Estevine Tonta; NPM : 5391; NIRM : 930051051201120224; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan Masalah : Bagaimana proses Peralihan Hak Atas Tanah Pasini dengan cara Hibah di Kabupaten Daerah Tingkat II

Minahasa dan Mengapa masih ada pihak yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui bagaimana proses Peralihan Hak Atas Tanah Pasini dengan cara Hibah di Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa dan mengapa masih ada pihak yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah?

Hasil penelitian : Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Dati II Minahasa sudah cukup baik, hanya saja masih ada 1 (satu) dari 5 (lima) orang yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut menggunakan akta dibawah tangan. Hal tersebut disebabkan karena masalah biaya yang dianggap responden sangat mahal dan responden tidak memperdulikan sah atau tidaknya akta tersebut, yang penting akta tersebut telah ditandatangani oleh para saksi, sedangkan dalam melakukan pendaftaran tanah masih ada faktor-faktor penghambat. Faktor penghambat tersebut mencakup berbagai hal yang berasal dari pihak pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah. Adapun faktor-faktor yang berasal dari pihak pemegang hak milik atas tanah

karena hibah yang tidak segera mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya karena ada yang merasa tidak mampu karena menganggap biaya pendaftaran tanah sangat mahal dan adanya prosedur pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah membutuhkan waktu yang lama dan berbelit-belit sehingga sebagian warga masyarakat enggan untuk mengurusnya. Sedangkan faktor-faktor yang berasal dari pihak instansi pemerintah : adanya pungutan biaya pendaftaran hak milik atas tanah yang dirasa mahal, adanya anggapan masyarakat bahwa pelayanan dari instansi yang berwenang dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah masih berbelit-belit dan kurangnya penyuluhan tentang arti penting pendaftaran bagi hak milik atas tanah dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten DATI II Minahasa, khususnya di desa-desa.

Skripsi yang akan diteliti oleh para penulis di atas berbeda dengan skripsi yang sedang diteliti, penulis meneliti di Kabupaten Sleman sedangkan para penulis, meneliti di tempat yang berbeda yang mana diantaranya penulis pertama meneliti di Kecamatan Gondokusuman, kedua meneliti di Kota Pekanbaru dan ketiga meneliti di Kabupaten DATI II Minahasa.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Sertipikat hak milik atas tanah**

Menurut Pasal 1 butir 20 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

### **2. Hak milik atas tanah**

Menurut Pasal 20 ayat (1) yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turunan, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

### **3. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah**

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai pengertian hibah pada Pasal 1666 yaitu :

Hibah ialah 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.

### **4. Kepastian dan Perlindungan hukum**

Yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Dengan

demikian individu dalam masyarakat dapat mengetahui dengan jelas akibat hukum dari suatu perbuatan hukum atau hal-hal yang diperbolehkan atau dilarang atau syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu tindakan hukum.<sup>2</sup>

Yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah perbuatan (hal) yang melindungi subyek hukum meliputi hak dan kewajibannya berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku.

## **G. Metode penelitian**

### 1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber dengan menggunakan data primer sebagai data utamanya dan data sekunder sebagai data pendukung. untuk memperoleh data-data yang diperlukan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

### 2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai data pendukung.

#### a. Data primer

---

<sup>2</sup>Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm 18.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997

b. Data sekunder terdiri dari :

1. Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan yang terkait meliputi :

- a) UUD 1945 Pasal 33 ayat 3;
- b) UU No. 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- e) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997;
- f) PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998;
- g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian, artikel yang terkait dengan pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan

kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

### 3. Metode pengumpulan data

a) Untuk data primer dengan menggunakan :

- 1) Kuisisioner yaitu berupa daftar pertanyaan yang diberikan kepada para responden.
- 2) Wawancara yaitu mengumpulkan data dengan cara Tanya jawab langsung dengan responden yang dapat memberikan informasi tentang obyek yang diteliti dengan menggunakan pedoman wawancara.

b) Untuk data sekunder dengan menggunakan studi kepustakaan yaitu dengan membaca, mempelajari, memahami buku-buku, mendeskripsikan, menganalisis dan menilai peraturan perundang-undangan dengan menggunakan penalaran hukum yang berhubungan dengan pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

### 3. Lokasi penelitian

Sesuai dengan judul dari penulisan hukum ini, maka lokasi adalah di Kabupaten Sleman. Yang dari 17 (tujuh belas) kecamatan, yaitu Kecamatan Moyudan, Kecamatan Godean, Kecamatan Minggir, Kecamatan Gamping, Kecamatan Sayegan,

Kecamatan Sleman, Kecamatan Ngaglik, Kecamatan Mlati, Kecamatan Tempel, Kecamatan Turi, Kecamatan Prambanan, Kecamatan Kalasan, Kecamatan Berbah, Kecamatan Ngemplak, Kecamatan Pakem, Kecamatan Depok, dan Kecamatan Cangkringan.<sup>3</sup> Dari 17 kecamatan tersebut diambil dua kecamatan sebagai sampel secara *random sampling*, artinya cara pengambilan sampel secara acak, dari 2 kecamatan diambil 2 desa, seluruhnya ada 4 desa. Dan yang terpilih adalah Kecamatan Sleman dan Kecamatan Mlati. Kecamatan Sleman terdiri dari 5 desa. Dari 5 Desa akan diambil 2 (dua) Desa secara *purposive sampling*, artinya cara penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu, yaitu Desa yang paling banyak terjadi peralihan hak karena hibah. Kecamatan Mlati terdiri dari 5 desa. Dari 5 desa tersebut diambil 2 (dua) desa secara *purposive sampling*, yaitu desa paling banyak melakukan peralihan hak karena hibah. Setiap desa diambil 10 responden secara *purposive sampling* yang terdiri 5 pemberi hibah dan 5 penerima hibah.

#### 4. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan dari obyek yang menjadi pengamatan. sebagai populasi dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah karena hibah dari 2 kecamatan yang ada di Kabupaten tersebut diatas yang telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah, dan terhadap peralihan hak milik tersebut yang didaftarkan telah diperoleh sertipikat hak milik atas tanah (karena hibah) antara tahun 2012-2014.

---

<sup>3</sup> <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>

Penentuan 2012-2014 dimaksudkan untuk mengetahui apakah pada tahun 2012-2014 ini pernah ada pihak ketiga yang mengajukan keberatan, atas terbitnya sertifikat hak milik atas tanah karena hibah.

## 5. Responden dan Narasumber

### a. Responden.

Masing-masing desa diambil 10 responden secara *purposive sampling* 5 (lima) pemberi dan 5 (lima) penerima hibah, sehingga jumlah keseluruhan 40 responden, terdiri dari 20 penerima hibah dan 20 pemberi hibah.

### b. Narasumber

Untuk melengkapi data, peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang terkait di Kabupaten Sleman yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;

## 6. Metode analisis.

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Suryono Sukanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm 250.

Kemudian untuk menarik kesimpulan metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir induktif, yaitu cara berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.<sup>5</sup>



---

<sup>5</sup> Sutrisno Hadi, 1987, *Metode Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm 36.