

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

A. Hasil Penelitian Terdahulu

| No | Nama Peneliti | Judul Penelitian | Rumusan Masalah | Simpulan Penelitian |
|----|------------------|---|---|--|
| 1. | Aries Muzaijanah | Pendaftaran Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto | <p>1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto?</p> <p>2. Hambatan apa saja yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan tanah atas dasar hibah wasiat di BPN Kabupaten Banyumas di Purwokerto?</p> | <p>Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu</p> <p>a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemberi wasiat;</p> <p>b. Akta Wasiat, yang berisi pemberian hak atas tanah dari pemberi wasiat kepada pemohon/penerima hibah wasiat.</p> <p>c. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pemberi hibah wasiat pada waktu meninggal dunia, dari Rumah Sakit, Petugas Kesehatan atau instansi lain yang berwenang;</p> <p>d. Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelakasana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikauasakan pelaksanaannya kepada pelaksana wasiat tersebut;</p> <p>e. Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;</p> |

| | | | | |
|---|-----------------|---|---|---|
| | | | | <p>f.SPPT PBB tahun berjalan</p> <p>g. Bukti setor pembayaran BPHTB</p> <p>h. Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang</p> |
| 2 | Ario El Khamied | Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara | <p>1. Bagaimaname kanisme pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara ?</p> <p>2. Kendala – kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara ?</p> | <p>Mekanisme pendaftaran peralihan hak milik karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara masih mengacu pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional meskipun terdapat perubahan struktur organisasi karena terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.</p> |
| 3 | Mugi Hartana | Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria Di Kabupaten Gunung Kidul | 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek operasional agraria di Kabupaten Gunungkidu | <p>Pelaksanaa kegiatan pendaftaran hak atas tanah melalui proyek operasional agraria telah dijalankan berdasarkan 9 tahap yang telah ditetapkan oleh kepala BPN RI, selain itu permasalahan yang sering timbul adalah domisiliahli waris yang berada di luar daerah (sehingga</p> |

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 | 1 2. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran atas tanah melalui proyek operasional agrarian di Kabupaten Gunungkidu? | pemerintahan desa menunggu hingga waktu lama untuk mendapatkan KTP orang tersebut) |
|--|--|--|---|--|

Dari kajian penelitian terdahulu diatas terdapat beberapa persamaan dengan penelitian ini, yaitu:

1. Perbedaan penelitian ini dengan Aris Muzaijanah tentang Pendaftaran Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto, sedangkan dalam penelitian peneliti tentang Tinjauan Yuridis Pendaftaran Tanah Hibah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Persamaan antar keduanya adalah sama sama meninjau bagaimana prosedur pendaftaran tanah hibah di Baan Pertanahan Nasional.
2. Perbedaan dengan Ario El Khamied tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara. Sedangkan dalam penelitian peneliti tentang Tinjauan Yuridis Pendaftaran Tanah Hibah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Persamaan

antar keduanya adalah sama sama meninjau bagaimana prosedur pendaftaran tanah hibah di Badan Pertanahan Nasional.

3. Perbedaan dengan Mugi Hartana tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Proyek Nasional Agraria Di Kabupaten Gunung Kidul Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan dalam penelitian peneliti tentang Tinjauan Yuridis Pendaftaran Tanah Hibah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Persamaan antar keduanya adalah meninjau bagaimana prosedur pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.

B. Landasan Teori

1. Pendaftaran Tanah

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 yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;

⁵Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, hlm.56-57

- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan ;
- f. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah memiliki persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut:⁶

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur ;
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain yaitu baik hak atas tanah maupun jaminan, serta beban-beban lainnya

⁶ Parlington, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, hlm.103-104

c. Penerbitan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu:

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadis dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu

pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu:

1) Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundangundangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2) Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak melihatnya memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

3) Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

4) Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁷

⁷Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Karunika-Universitas Terbuka: Jakarta, 1988, hal.99

Proses pendaftaran tanah, dilalui melalui 3 tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak.⁸Pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap wilayah tersebut dapat dilakukan secara sporadik yang dapat dilaksanakan dengan berdasarkan pada kepentingan pihak yang berkepentingan, dalam hal ini yaitu perorangan atau badan hukum, sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁹

a. Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah¹⁰, dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

⁸Purnomo Sungkowo R, 2016, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)*, Jurnal Repertorium Volume III No. 2 Juli-Desember 2016, hlm. 104

⁹Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jagakarta: Jakara Selatan, hlm. 28

¹⁰Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm.82

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.¹¹ Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan;

"Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai."

Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu

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

Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c

¹¹Maria S.W. Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan Pertama, (Jakarta : Kompas, 2008), hlm. 128.

disebutkannya “surat tanda bukti”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu

"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana 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."

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹²

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah..

¹²Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, hlm.123

b. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya; Penerbitan sertifikat;
3. Penyajian data fisik dan data yuridis;
4. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa "Pemeliharaan

data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.” Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;

- b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat.

b. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (14), yaitu

“Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Memahami penjelasan tersebut di atas maka pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.

Pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 yaitu klasifikasi cacat hukum administratif terdiri dari :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

2. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian yuridisnya, serta bentuk dan tanda buktinya. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yaitu akta - akta yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Disini Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, maksudnya bahwa dia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya.

Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta - akta yang bersangkutan. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dalam sistem pendaftaran hak ini, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan - perbuatan hukum yang

menimbulkan perubahan, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang di daftar melainkan haknya. Data tanah disimpan dalam buku tanah (register). Dalam pendaftaran hak ini, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) harus bersikap aktif dalam memindahkan data. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah yang dilampiri surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang didaftarkan adalah Haknya. Hal tersebut tampak adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti. Baik dalam pendaftaran pertama kali maupun dalam kegiatan pemeliharaan data, yang didaftar adalah Akta, yaitu akta yang menciptakan hak baru maupun akta yang membuktikan adanya pemindahan hak atau pembebanan hak diaftar dalam Register Akta (Daftar Isian). Kemudian data yuridis disimpan dan disajikan dalam bentuk Akta, sedangkan data fisik disimpan dan disajikan dalam bentuk Surat Ukur dan Peta Pendaftaran. Tanda bukti haknya adalah Akta dan

Surat Ukur dalam sistem Pendaftaran Hak yang di daftar adalah Haknya, hak yang diciptakan dan perubahan - perubahannya kemudian.

Akta merupakan sumber datanya yang didaftar bukan aktanya, melainkan haknya di daftar dalam Register (Buku Tanah).Data yuridis disimpan dan disajikan dalam bentuk Buku Tanah, sedangkan data fisik disimpan dan disajikan dalam bentuk Surat Ukur dan Peta Pendaftaran.Tanda bukti haknya adalah Sertipikat (Salinan dari Register Buku Tanah dan Surat Ukur). Sertipikat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dalam Pasal 32 ayat 1 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktan yang kuat”. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis, yang tercantum didalamnya adalah benar.

3. Sistem Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,sistem kita adalah sistem negatif yang mengandung

unsur positif. Hal ini juga tersirat dari Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA). Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam dalam Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2 dan Pasal 38 ayat 2 UUPA dan penjelasannya.

Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam Pasal 1 UUPA tersebut. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Selama tidak dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari - hari maupun dalam perkara di pengadilan. Demikian juga data yang dimuat dalam sertipikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan Buku Tanah dan Peta Pendaftaran.

4. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi duadengan ukuran panjang dan lebar. Dasar

kepastian hukum dalam peraturanhukum tertulis sebagai pelaksana Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, memungkinkan para pihak yang berkepentingandengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajibanyang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanahdewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.¹³

a. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA Pada pasal 33 ayat (1)

UUD 1945, dikatakan bahwa:

“bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹³Urip Santosa, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm.15-

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Jenis jenis Hak Atas Tanah

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai
- d. Hak Sewa
- e. Hak Membuka Tanah
- f. Hak Memungut Hasil Hutan

a. Hak Milik

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 3) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 4) Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara,

perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social)

- 5) Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- 6) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.
- 2) Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dengan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

- 5) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara
- 6) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- 7) Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 8) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan

c. Hak Guna Bangunan

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.
- 2) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah

5) Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

6) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

d. Hak Pakai

1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang.

2) Hak Pakai dapat diberikan :

a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- Warga negara Indonesia
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹⁴

5. Tinjauan Umum tentang sengketa tanah

Kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di antara siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap antara dapat respons atau reaksi (masyarakat dan pemerintah). Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah: perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.¹⁵

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999, adalah perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak

¹⁴Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, Hlm. 98-100

¹⁵ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja, Yogyakarta, hlm.30

lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.¹⁶

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.¹⁷ Sifat permasalahan dari sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain.¹⁸

- a. Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau tanah yang belum ada haknya.
- b. Bertahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).
- c. Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).

Sengketa ialah merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik

¹⁶ Pasal 1 Peraturan Kepala Nasional Nomor 1 tahun 1999

¹⁷Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, hlm. 22.

¹⁸*Ibid*, hlm. 21.

akan berubah menjadi sengketa bila tidak dapat terselesaikan. Konflik dapat diartikan sebagai pertentangan diantara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang kalau tidak diselesaikan dengan baik dapat mengganggu hubungan di antara mereka. Sepanjang para pihak tersebut dapat menyelesaikan masalah dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi.¹⁹ Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah), dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok:

20

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan pemerintah pada masa Orde Baru.
2. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumber daya agrarian.
3. Tumpang tindihnya penggunaan tanah.
4. Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana.
5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat penekanan dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang mengatakan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan

¹⁹ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakri, Bandung, hlm. 2-3.

²⁰*Ibid*, hlm. 4

antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social-politis. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan dan badan hukum, tanah asset Negara atau pemda, tanah Negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya. Secara lebih rinci, Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan mengklasifikasikan akar konflik pertanahan sebagai berikut.²¹

1. Kasus Penguasaan dan Pemilikan
2. Kasus Petapan dan Pendaftaran Tanah
3. Kasus Batas Bidang Tanah
4. Kasus Ganti Rugi Eks Tanah Partikelir
5. Kasus Tanah Ulayat
6. Kasus Tanah Obyek Landreform
7. Kasus Pengadaan Tanah
8. Kasus Pelaksanaan Putusan

a. Sertifikat Ganda

Pengertian sertifikat ganda atas tanah pada umumnya adalah suatu kejadian dimana sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda dan merasa dirugikan. Sengketa sertifikat ganda terjadi akibat kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) dalam hal

²¹Bernhard Limbong, *Politik Tanah*, Pustaka Margaretha, Jakarta, hlm. 88

melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada satu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian atau keseluruhan tanah milik orang lain.

b. Sangketa Sertifikat Pengganti

Penerbitan sengketa sertifikat pengganti adalah permasalahan yang dikarenakan adanya pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah yang merasa sertifikat tanahnya hilang sehingga mendapatkan sertifikat pengganti padahal sertifikat asli dipegang pihak lain. Dalam hal ini pihak kantor pertanahan yang kurang cermat dalam pelaksanaan penerbitan sertifikat pengganti sehingga adanya pihak yang merasa dirugikan.

c. Sengketa Sertifikat Asli Tapi Palsu

Berdasarkan beberapa kasus mengenai sertifikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terhadap penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat data-datanya tidak benar atau telah dipalsukan. Penerbitan suatu sertifikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Sertifikat semacam ini harus semestinya dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku.

6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PP No.24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut Pasal -nya adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat 1 ditegaskan bahwa :

“tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah,, untuk kegiatankegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihakpihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Ayat 2 PP No.24 Tahun 1997, yaitu:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pejabat lain yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah adalah dalam pembuatan akta pemindahan hak kecuali

lelang dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- 2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) 29 Peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan Akta Ikrar Wakaf Hak Milik.
- 3) Pejabat dari Kantor Lelang Peran Pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pembuatan berita acara atau risalah lelang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 4) Panitia Ajudikasi Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistemik dari awal kegiatan hingga penanda tanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh panitia adjudikasi. PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.

Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 disini tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan

wewenang dan tugasnya. Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) Pasal 1 angka 4 UU No.4 Tahun 1996, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pasal 1 angka 24 PP No.24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- 3) Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2006, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.

Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum memiliki karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik, sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan PPAT. PPAT

akan diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, tugasnya adalah membantu Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun PPAT mempunyai wewenang mutlak untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu melakukan perbuatan-perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang.²³ Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998, yaitu:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

adalah sebagai berikut:

- a) jual beli;
- b) tukar-menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian hak bersama;
- f) pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik;
- g) pemberian hak tanggungan; dan
- h) pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut.

Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak dan pemberian hak. 23 Henny Saida Flora, Hubungan Antara Badan Pertanahan Nasional dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah, Sedangkan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No.37 Tahun 1998, yaitu:

1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

7. Dasar Hukum yang berhubungan dengan PPAT

1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Ketentuan PPAT diatur dalam Pasal 19 Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang menyatakan bahwa :

a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

b) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :

- Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;

- Pendaftaran hak - hak atas tanah dan peralihan hak - hak tersebut;
 - Pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 - Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu - lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- c) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya - biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya - biaya tersebut, dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya.

8. Tinjauan Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan (Litigasi)

Kewenangan Peradilan Umum dalam menyelesaikan sengketa tanah dapat dilihat dari yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 maret 1999, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 Tanggal 22 Oktober 1992. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal penyelesaian sengketa atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan UU

Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 2, Pasal 5 ayat (1), Pasal 51. Sedangkan yurisprudensi dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 84 K/TUN/1999 tanggal 14 Desember 2000 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 1999.

Penyelesaian melalui peradilan dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan peninjauan kembali atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Peradilan. Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap.²²

Dalam Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal

²²*Op. cit.*, Bernhard Limbong, *Politik Tanah*, hlm.. 123-124.

atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.²³

Adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pada Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, disebutkan yang Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain :²⁴

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
3. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
4. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
5. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Tinjauan Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan (*Non Litigasi*)

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan disbanding dengan

²³ Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004, tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

²⁴ *Ibid*, Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004.

penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur social dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.²⁵

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa menjelaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh Para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Penyelesaian sengketa pertanahan tidak selamanya harus dilakukan melalui proses peradilan.²⁶

Penyelesaian yang dilakukan melalui musyawarah dengan melibatkan tokoh-tokoh masyarakat terkadang cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Penyelesaian demikian dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelesaian melalui mediasi. Dalam rangka penyelesaian sengketa melalui cara ini telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nol. 01 Tahun 1999 tanggal 29 Januari 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan ini disebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:²⁷

- a. Keabsahan suatu hak.

²⁵ *Op. cit.*, Bernhard Limbong, *Politik Tanah*, hlm. 126-127.

²⁶ *Op. cit.*, Pasal 1 UU No.9 Tahun 2004

²⁷ Pasal 1 UU No.9 Tahun 2004, tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Undang-undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini.

a) Musyawarah (*Negotiation*)

Musyawah atau negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil diantara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi (*compromise solution*) yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya, negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah.²⁸

b) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik social yang utama. Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan. Konsiliasi adalah

²⁸*Op. cit.*, Bernhard Limbong, *Politik Tanah*, hlm..134.

penyelesaian konflik termasuk konflik pertanahan yang ditengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di kantor BPN. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama 30 hari kerja sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.²⁹

c) Mediasi

Mediasi merupakan pengendalian konflik sengketa (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus diantara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ke tiga yang berkedaulatan netral sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa atau konflik.³⁰

d) Arbitase

Arbitase merupakan pengendalian konflik atau sengketa yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan memberikan keputusan bagi mereka dalam menyelesaikan sengketa ataupun konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitase kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik ataupun sengketa yang terjadi

²⁹*Ibid, hlm. 134*

³⁰*Ibid, hlm. 136*

diantara para pihak. Yang berperan untuk menyelesaikan konflik ataupun sengketa ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.³¹

10. Tinjauan Umum tentang Hibah

Hibah berasal dari bahasa Arab yang berarti *melewatkan* atau *menyalurkan* atau *pemberian*, dengan demikian berarti telah disalurkan dari tangan orang yang memberi kepada tangan orang yang diberi. Sayyid Sabiq mendefinisikan hibah adalah akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain di waktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hibah adalah merupakan suatu pemberian yang bersifat sukarela (tidak ada sebab dan musababnya) tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Di dalam Kompilasi Hukum Islam Buku II Bab I Pasal 171 butir g disebutkan Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.³²

Sedangkan pengertian hibah menurut pasal 1666 KUH Perdata ialah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu, Pemberian hibah tidak dapat memberikan hibah

³¹*Ibid*, hlm. 139.

³²Anshori, A. G. (2016). *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*. Yogyakarta: Pradya Paramita, hlm.29

kepada penerima hibah atas barang-barang yang belum ia miliki. Apabila pemberi hibah menghibahkan barang-barang yang belum ia miliki, maka berdasarkan pasal 1667 KUHperdata hibah tersebut batal.³³

Subjek dan Objek Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu. Berkaitan dengan hibah ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika hidupnya untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah.
2. Hibah harus dilakukan antara orang yang masih hidup.
3. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris, apabila tidak dengan akta notaris, maka hibah batal.
4. Hibah antara suami isteri selama dalam perkawinan dilarang, kecuali jika yang dihibahkan itu benda-benda bergerak yang harganya tidak terlampau mahal.
5. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.

³³Arinda, Asri, 2014, *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Untuk Anak Di Bawah Umur*, Jurnal Repertorium Volume II No. 2, hlm.30

6. Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.

b. Objek Hibah

Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah. Obyek hibah adalah benda-benda atau barang-barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma-cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua yaitu³⁴:

a) Barang Tidak Bergerak

Pasal 506 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah:

- (1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya.
- (2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510.
- (3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batubara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah.
- (4) Kayu tebaran dari hutan dan kayu dari pohon – pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut belum ditebang.

³⁴Anshori, A. G. (2016). *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*. Yogyakarta: Pradya Paramita, hlm.41-42

(5) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam perkarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

b) Barang bergerak

Barang bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- (1) Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud, bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan.
- (2) Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

c) Akta Hibah

Menurut Hukum Islam definisi Akta Hibah Indonesia mempunyai berbagai macam suku, budaya, dan agama. Indonesia merupakan negara hukum yang menggunakan dasar hukum Islam dan hukum positif, Ada juga hukum adat akan tetapi yang menjadi acuan dasar hukum yang paling utama adalah hukum Islam dan hukum positif. Menurut hukum Islam, hibah memiliki berbagai definisi yang berbeda-beda.

Hal tersebut dikarenakan perbedaan pendapat antara orang-orang ahli ilmu agama dan ahli hukum Islam. Sedangkan kata hibah adalah bentuk masdar dari kata wahaba artinya memberi, subyeknya Allah berarti memberi karunia, atau menganugrahi (Q.S. Ali Imran, 3:8, Maryam, 19:5, 49, 50, 53). Dalam pengertian istilah, hibah adalah pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (Aqad) tanpa mengharap imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup.²

Pengertian hibah dalam Ensiklopedi Hukum Islam adalah pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekati diri kepada Allah SWT tanpa mengharapkan balasan apapun. Di dalam syara', hibah berarti akad yang pokok persoalan pemberian harta milik seseorang kepada orang lain di waktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan kepadanya hak pemilikan, maka hal itu disebut i'arah (pinjaman). Kompilasi Hukum Islam (KHI Pasal 171 huruf g).³⁵

Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Terdapat beberapa definisi hibah yang dikemukakan oleh para ulama :

³⁵Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998, Cet. III, hlm 112

1. Abd al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah menghimpun empat definisi hibah dari empat mazhab, yaitu menurut mazhab Hanafi, hibah adalah memberikan sesuatu benda dengan tanpa menjanjikan imbalan seketika, sedangkan menurut mazhab Maliki yaitu memberikan milik sesuatu zat dengan tanpa imbalan kepada orang yang diberi, dan juga bisa disebut hadiah. Mazhab Syafi'i dengan singkat menyatakan bahwa hibah menurut pengertian umum adalah memberikan milik secara sadar sewaktu hidup.
2. Definisi yang lebih rinci dan komprehensif dikemukakan ulama mazhab Hambali. Ulama mazhab Hambali mendefinisikannya sebagai pemilikan harta dari seseorang kepada orang lain yang mengakibatkan orang yang diberi boleh melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, baik harta itu tertentu maupun tidak, bendanya ada dan bisa diserahkan.³⁶
3. Menurut Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy hibah ialah mengalih hak milik kepada orang lain secara Cuma-Cuma tanpa adanya bayaran.³⁷

d) Dasar Hukum Akta Hibah Dalam Al-Qur'an,

Penggunaan kata hibah digunakan dalam konteks pemberian anugerah Allah SWT kepada utusan-utusanNya, doa-doa yang

³⁶Abd al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah, Beirut: Dar al-Fikr, t.th, Juz 3, hlm 289-292

³⁷Teungku Muhammad Hasbie Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah, Cet.4, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2001, hlm 98

dipanjatkan oleh hamba-hamba-Nya, terutama para nabi, dan menjelaskan sifat Allah Yang Maha Memberi Karunia. Namun ayat ini dapat digunakan petunjuk dan anjuran secara umum, agar seseorang memberikan sebagian rezekinya kepada orang lain. Misalnya, QS. Al-Baqarah ayat 262.

”Artinya : Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, Kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkakkannya itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka. tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati. (Q.S Al- Baqarah : 262)”

e) Syarat dan Rukun Akta Hibah

Adapun rukun dan syarat hibah, Ibn Rusyd dalam Bidayah al-Mujtahid mengatakan bahwa rukun hibah ada tiga, yaitu:

1) Orang yang menghibahkan (*al-wahib*)

a. Pemilik sah dari harta benda yang dihibahkan.

b. Dalam keadaan sehat, apabila orang yang menghibahkan dalam keadaan sakit, hibahnya dibatasi 1/3 saja dari bendanya itu. Riwayat ‘Imran ibn Husain menjelaskan tindakan Nabi Muhammad SAW

Dalam Kompilasi Hukum Islam, dijelaskan Pasal 210 ayat

(1) berbunyi sebagai berikut:

“Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya

kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk memiliki”.

Lebih jauh dikemukakan dalam Pasal 213 KHI bahwa:

“Hibah yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan dari ahli warisnya”.

Pembatasan yang dilakukan Kompilasi Hukum Islam, baik dari usia maupun 1/3 dari harta pemberi hibah, berdasar pertimbangan bahwa usia 21 tahun telah dianggap cakap untuk memiliki hak untuk menghibahkan benda miliknya itu, demikian juga batasan 1/3 harta kecuali jika ahli warisnya menyetujui.

c. Memiliki kebebasan untuk menghibahkan bendanya itu.

Syarat-syarat hibah, selain yang mengikuti rukun-rukun hibah tersebut, para ulama menyebutkan syarat utama adalah penerimaannya yaitu dengan cara memberi hibah ada dua macam yaitu ucapan dan perbuatan. Ucapan meliputi *ijab* dan *qabul* sedangkan perbuatan dengan memberikan sesuatu yang menunjukkan makna hibah. Sedangkan pembuktian dalam hal hibah.

Menurut Sobhi Mahmasoni, yang dimaksud dengan membuktikan suatu perkara adalah “Mengajukan alasan dan memberikan dalil sampai kepada batas yang meyakinkan”. Yang dimaksud meyakinkan ialah apa yang menjadi ketetapan atau keputusan atas dasar penelitian dan dalil-dalil itu. Jadi akta hibah

dalam hukum Islam tidak menjelaskan secara tekstual tentang akta hibah. akan tetapi rukun dan syarat sudah dijelaskan secara eksplisit.³⁸

Kuntjoro Purbopranoto melengkapi asas-asas umum pemerintahan yang baik yang dikontekskan dengan kondisi Indonesia pada saat itu, yaitu dengan menambahkan asas kebijaksanaan dan asas penyelenggaraan kepentingan umum. Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia asas-asas itu dimuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

- a. Kepastian hukum;
- b. Kemanfaatan;
- c. Ketidak berpihakan;
- d. Kecermatan;
- e. Tidak menyalahgunakan kewenangan;
- f. Keterbukaan;
- g. Kepentingan umum;
- h. Kehati-hatian

Pelayanan yang baik Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan.

Dalam asas kemanfaatan ada beberapa manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang, yaitu:

- a. Kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain;
- b. Kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat;

³⁸Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, hlm 26

- c. Kepentingan warga masyarakat dan masyarakat asing;
- d. Kepentingan kelompok masyarakat yang satu dengan kepentingan kelompok masyarakat yang lain;
- e. Kepentingan pemerintah dengan warga masyarakat;
- f. Kepentingan generasi yang sekarang dengan kepentingan generasi mendatang;
- g. Kepentingan manusia dan ekosistemnya;
- h. Kepentingan pria dan wanita.

Sedangkan asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Asas tidak menyalahgunakan wewenang adalah asas yang mewajibkan setiap badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai

dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukan kewenangan.

Asas keterbukaan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

Asas kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Asas pelayanan yang baik adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biasaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PANCASILA

c. Kerangka Pemikiran

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup. Praktiknya sering dijumpai pemberian hibah berupa tanah dari orang tua kepada anak-anaknya atau kesalah satu anaknya apabila didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional harus menyetujui anak yang tidak menerima hibah, Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak menerangkan bahwa harus meminta persetujuan tanda tangan dari sang anak yang tidak menerima hibah tetapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas diberlakukan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah pemberian hibah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas?
2. Bagaimana akibat hukum pendaftaran tanah hibah tanpa persetujuan anak yang tidak menerima hibah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas?

Peraturan Perundang-undangan

1. Undang - Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
3. Kompilasi Hukum Islam
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Asas Kehati-hatian

Landasan teori:

1. Pendaftaran Tanah
 - a. Sertifikat Hak Atas Tanah
 - b. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah
2. Pengertian Tanah
 - a. Hak-hak Atas Tanah
 - b. Jenis-jenis Hak Atas Tanah
3. Tinjauan Umum tentang Hibah
 - a. Objek Hibah
 - b. Akta Hibah
 - c. Dasar Hukum Akta Hibah dalam Alqur'an
 - d. Syarat dan Rukun Akta Hibah
4. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik
5. Tinjauan Umum tentang Sangketa Tanah
6. Tinjauan Umum tentang PPAT