BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sarana produksi, maupun sebagai penopang kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Dalam konteks hukum, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda fisik berupa permukaan bumi, tetapi juga sebagai objek hukum yang dapat dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh subjek hukum tertentu dengan jenis hak yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.[1] Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah menjadi salah satu aspek penting dalam sistem hukum nasional Indonesia.

Konstitusi Negara Republik Indonesia secara tegas mengatur mengenai penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam, termasuk tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*."[2] Ketentuan konstitusional ini menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus,

[1] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 3.

[2] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

dan mengawasi pemanfaatan tanah agar memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat, sekaligus menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah.

Sebagai tindak lanjut dari amanat konstitusi tersebut, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA) sebagai landasan hukum utama dalam pengaturan pertanahan nasional.[3] UUPA mengatur jenis-jenis hak atas tanah, subjek hukum pemegang hak, serta hubungan hukum antara manusia dengan tanah. Salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA adalah Hak Milik, yang merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah.

Subjek hukum pemegang hak atas tanah menurut UUPA terdiri dari perorangan dan badan hukum. Subjek hukum perorangan adalah warga negara Indonesia, sedangkan subjek hukum badan hukum adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan diakui oleh negara. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Namun demikian, dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA diatur bahwa pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah dengan syarat-syarat tertentu.[4] Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa

[3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20.

[4] Ibid., Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2).

tidak semua subjek hukum dapat memiliki semua jenis hak atas tanah, melainkan harus disesuaikan dengan status dan kedudukan subjek hukumnya.

Dalam praktik kehidupan bermasyarakat, tanah sering kali mengalami perubahan status penguasaan dan kepemilikan. Perubahan tersebut dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, pewarisan, hibah, maupun perbuatan hukum lainnya yang sah menurut hukum. Peralihan hak atas tanah pada dasarnya merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain.[5] Agar peralihan hak tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan kepastian hukum, maka peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak terjadi dalam masyarakat adalah peralihan hak karena hibah.[6] Hibah merupakan suatu perbuatan hukum di mana seseorang dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda kepada orang lain untuk kepentingan penerima hibah. Dalam konteks hukum agraria, hibah tanah sering dilakukan dalam hubungan kekeluargaan, misalnya dari orang tua kepada anak, dari kerabat kepada anggota keluarga lainnya, atau antar pihak yang memiliki hubungan sosial tertentu. Karena bersifat cuma-cuma, hibah dianggap sebagai cara yang sederhana dan praktis dalam pengalihan hak atas tanah.

[5] Urip Santoso, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 267.

[6] R. Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 95.

Meskipun hibah merupakan perbuatan hukum yang sah, namun pelaksanaannya tidak dapat dilakukan secara sederhana tanpa mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah harus memenuhi persyaratan formil dan materiil, termasuk pembuatan akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah menjadi tahap yang sangat penting karena melalui pendaftaran tersebut, data fisik dan data yuridis tanah dicatat secara resmi oleh negara, sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Pendaftaran tanah di Indonesia pada awalnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam pelaksanaannya selama lebih dari tiga puluh tahun, peraturan tersebut dinilai belum mampu memberikan hasil yang optimal dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tertib, sederhana, dan terjangkau.[7]

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan

[7] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Umum.

data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Salah satu bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk peralihan hak karena hibah.[8] Dengan demikian, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah merupakan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Kabupaten Bantul sebagai salah satu wilayah strategis di Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki dinamika pertanahan yang cukup kompleks dan terus berkembang. Letaknya yang berdekatan dengan Kota Yogyakarta serta menjadi salah satu daerah penyangga utama menyebabkan wilayah ini mengalami pertumbuhan penduduk yang signifikan dari waktu ke waktu. Pertumbuhan penduduk tersebut beriringan dengan perkembangan kawasan permukiman, aktivitas ekonomi, serta pembangunan infrastruktur, yang secara langsung berdampak pada meningkatnya kebutuhan dan nilai ekonomis tanah. Kondisi ini mendorong terjadinya berbagai bentuk peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, pewarisan, maupun hibah, khususnya dalam lingkup hubungan kekeluargaan. Peralihan hak milik atas tanah melalui hibah sering dipilih oleh masyarakat sebagai sarana pengalihan kepemilikan tanah yang dianggap lebih sederhana dan bersifat kekeluargaan, sehingga intensitas peralihan hak melalui mekanisme hibah di Kabupaten Bantul cenderung tinggi.

[8] *Ibid.*, Pasal 36 dan Pasal 37.

Dalam situasi tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul memegang peranan yang sangat penting dalam menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk menyelenggarakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah secara sistematis, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Melalui proses pendaftaran tersebut, perubahan data yuridis akibat hibah dicatat secara resmi, sehingga hak penerima hibah memperoleh perlindungan hukum yang sah. Selain itu, peran Kantor Pertanahan juga mencakup pemberian pelayanan publik yang profesional serta pengawasan terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, efektivitas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantul menjadi faktor penting dalam mendukung terciptanya kepastian hukum dan keadilan dalam bidang pertanahan.

Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantul tidak selalu berjalan dengan lancar. Berbagai kendala sering dijumpai, baik yang berasal dari masyarakat sebagai pemohon maupun dari aparat yang mengelola pendaftaran tanah. Kendala dari sisi masyarakat antara lain kurangnya pemahaman mengenai prosedur dan persyaratan pendaftaran hibah tanah, anggapan bahwa hibah dalam lingkungan keluarga tidak perlu didaftarkan, serta keterbatasan biaya yang harus dikeluarkan. Sementara itu, kendala dari sisi aparatur dapat berupa keterbatasan

sumber daya manusia, beban kerja yang tinggi, serta kompleksitas administrasi pertanahan.

Kendala-kendala tersebut dapat berdampak pada lambatnya proses pendaftaran peralihan hak, bahkan berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Tanah yang belum didaftarkan peralihannya secara resmi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi penerima hibah maupun bagi pihak ketiga.[9] Selain itu, tidak tertibnya administrasi pertanahan juga dapat menghambat upaya pemerintah dalam mewujudkan sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan kajian yang mendalam mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah, khususnya di Kabupaten Bantul. Penelitian ini penting untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tersebut dilaksanakan dalam praktik, sejauh mana kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi kelancaran atau hambatan dalam proses pendaftaran. Dengan memahami realitas di lapangan, dapat diketahui apakah sistem administrasi pertanahan yang ada telah berjalan secara efektif dan efisien.

Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Fokus utama penelitian meliputi tahapan-tahapan administratif yang harus dilalui, peran dan tanggung jawab PPAT serta Kantor Pertanahan, serta pemenuhan persyaratan

[9] Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 141.

hukum yang ditetapkan. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hibah tanah dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut.

Dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Bantul. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis bagi pengembangan ilmu hukum agraria serta menjadi referensi bagi masyarakat dalam memahami pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah secara benar dan sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Bantul."**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah pada penelitian ini adalah "Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?"

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian ini adalah menganalisis proses pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis
   a. Memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria, terkait pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah.
   b. Menambah khazanah literatur dan referensi akademik mengenai penerapan ketentuan pendaftaran tanah dalam praktik administrasi pertanahan di tingkat daerah.
   c. Menjadi bahan kajian dan rujukan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. Manfaat Praktis
   a. Memberikan masukan dan bahan evaluasi bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dalam meningkatkan efektivitas dan kualitas pelayanan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah.
   b. Memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai prosedur dan persyaratan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah agar memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.
   c. Menjadi acuan praktis bagi PPAT dan pihak terkait dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah karena hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui keaslian penelitian, penulis telah melakukan penelusuran terhadap berbagai referensi hasil penelitian dan karya tulis hukum yang berkaitan dengan judul *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Bantul*. Keaslian penelitian ini ditunjukkan melalui adanya unsur kebaruan atau perbedaan dengan penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh peneliti lain, baik yang berasal dari lingkungan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta maupun dari luar lingkungan tersebut. Dalam hal ini, peneliti melakukan perbandingan terhadap tiga (3) karya tulis hukum atau skripsi yang memiliki topik serupa, yang selanjutnya dipaparkan secara ringkas berdasarkan judul dan uraian pokok pembahasan dengan menggunakan redaksi peneliti sendiri sebagai berikut:

1. *Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Hibah Dari Perseorangan Kepada Yayasan Muhammadiyah Di Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*

(1). Data Penulis

a. Nama : Nabila Hayu Murbarani

b. NIM : 150512173

c. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

d. Fakultas : Hukum

e. Program Studi : Ilmu Hukum

(2). Tahun : 2018

(3). Rumusan Masalah

a. Bagaimana kepastian hukum pemberian hibah hak milik atas tanah dari perseorangan kepada badan hukum Muhammadiyah di Kabupaten Bantul?
b. Apa kendala yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap pemberian hibah oleh perseorangan kepada Badan Hukum Muhammadiyah di Kabupaten Bantul?
c. Apa upaya yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional terhadapkendalapemberian hibah oleh perseorangan kepada badan hukum Muhammadiyah di Kabupaten Bantul?

(4). Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menarik kesimpulan bahwa Peralihan hak milik atas tanah dengan hibah yang dilakukan oleh perseorangan kepada yayasan Muhammadiyah tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan salah satu syarat dalam proses peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak dipenuhi oleh yayasan Muhammadiyah.

Peralihan hak milik atas tanah dengan hibah yang dilakukan oleh perseorangan kepada yayasan Muhammadiyah di Kabupaten Bantul Yogyakarta terdapat kendala bhawa Muhammadiyah tidak memenuhi salah satu syarat yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu surat yang menunjukan bahwa Muhammadiyah merupakan badan hukum kegamanaan yang dapat memiliki hak milik atas tanah.

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul sudah melakukan upaya dengan menghubungi Ketua Badan Wakaf dan Kehartabendaan yayasan

Muhammadiyah untuk segera melengkapi kekurangan syarat yang diminta oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul

(5). Perbedaan antara skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun

Meskipun skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun mempunyai pembahasan yang sama mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah di kabupaten yang sama yaitu di kabupaten Bantul, namun terdapat perbedaan dari skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun, yaitu pada subyeknya. Subyek pada skripsi pembanding tersebut adalah Lembaga keagamaan yaitu Muhammadiyah.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

(1). Data Penulis

a. Nama : Nizar Trias Modani
b. NIM : 30301408650
c. Universitas : Universitas Islam Sultan Agung Semarang
d. Fakultas : Fakultas Hukum
e. Program Studi : Ilmu Hukum

(2). Tahun

2018

(3). Rumusan Masalah

a. Bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupatenn Tegal?
b. Hambatan – hambatan apa yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?

c. Bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul dalan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?

(4). Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian dilakukan oleh penulis tertera bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sudah sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan. Namun masih terdapat hambatan-hambatan yang terjadi, diantaranya adalah dalam hal sumber daya manusia atau petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal masih kurang sehingga membuat pelaksanaan peralihan haknya tidak selesai tepat waktu. Selain itu banyak faktor yang membuat masyarakat tidak melakukan pendaftaran peralihan haknya, antara lain faktor ekonomi dan sudah menjadi hal yang umum karena penghasilan masyarakat khususnya di Kabupaten Tegal yang sedikit. Dan masih banyak faktor yang lain seperti faktor pendidikan yang rendah dan kurangnya sosialisasi atau penyuluhan pada masyarakat.

(5). Perbedaan antara skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun

Perbedaan dari skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun, yaitu pada lokasi penelitian, pada skripsi tersebut lokasi penelitian berada di Kabupaten Tegal, sedangkan yang akan penulis buat berada di Kabupaten Bantul.

3. *Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)*

(1) Data Penulis

a. Nama : Ketut Suriawan , Ni Ny.Mariadi
b. Universitas : Universitas Panji Sakti Singaraja
c. Fakultas : Hukum
d. Program Studi : Ilmu Hukum

(2) Tahun : 2017
2019

(3) Rumusan Masalah

a. Apa kendala-kendala dalam proses peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng?
b. Bagaimana kekuatan hukum akta hibah bagi penerima hibah?

(4) Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian dari penulis, Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah menghadapi sejumlah kendala yang dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu dari aspek subjek dan aspek objek. Kendala dari sisi subjek meliputi: a) Pihak penerima hibah melakukan peralihan secara tidak resmi (di bawah tangan) tanpa sepengetahuan pejabat berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; b) Dokumen dari pihak pemberi atau penerima hibah tidak lengkap; c) Adanya beban biaya yang harus disiapkan oleh pemohon; dan d) Pemberi hibah yang telah lanjut usia sehingga tidak dapat memenuhi seluruh persyaratan administratif. Sementara itu, kendala dari sisi objek mencakup: a) Tanah yang dimaksud telah dialihkan kepada pihak lain; dan b) Tidak adanya akta hibah resmi, hanya terdapat Letter C sebagai bukti kepemilikan.

Kekuatan hukum akta hibah bagi penerima hibah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan akta PPAT yang lain (misalnya Akta Jual-Beli, Akta Pemberian Hak Bersama, Akta Tukar Menukar) karena akta tersebut merupakan akta otentik.

Perbedaan antara skripsi pembanding dengan skripsi yang akan disusun oleh penulis terletak pada lokasi penelitian. Skripsi pembanding dilaksanakan di Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis berlokasi di Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Perbedaan lokasi penelitian tersebut berimplikasi pada perbedaan kondisi sosial, karakteristik masyarakat, serta praktik administrasi pertanahan yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Selain itu, kebijakan teknis, tingkat pelayanan, serta dinamika pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah dapat berbeda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Dengan demikian, penelitian yang dilakukan di Kabupaten Bantul memiliki kekhasan dan relevansi tersendiri, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran empiris yang berbeda serta memperkaya kajian mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah di tingkat daerah.

F. Batasan Konsep

1. Pendaftaran dan Pengertian Tanah

   Pendaftaran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses atau tindakan mendaftarkan sesuatu, yaitu kegiatan administratif untuk mencatat seseorang, benda, atau hal tertentu ke dalam daftar resmi.

Pendaftaran merupakan bagian dari prosedur formal dalam berbagai bidang, termasuk pelayanan publik, yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban administrasi dan kepastian data. Menurut KBBI, tanah adalah lapisan paling atas dari permukaan bumi yang bukan berupa air maupun udara. Dalam pengertian yang lebih luas, tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang tersusun atas mineral, bahan organik, air, dan udara, yang berfungsi sebagai media tumbuh tanaman serta menopang kehidupan. Selain memiliki fungsi ekologis, tanah juga memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang penting bagi manusia, antara lain sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, serta sumber daya alam yang menunjang kesejahteraan masyarakat.

2. Hak Milik atas Tanah

   Hak Milik atas Tanah merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak ini dipandang sebagai hak yang paling kuat, paling lengkap, dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dalam sistem hukum agraria nasional, Hak Milik memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya atas sebidang tanah dan bersifat turun-temurun serta dapat diwariskan kepada ahli waris. Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh atas tanah, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang menegaskan fungsi sosial tanah. Dengan demikian, pemegang Hak Milik memiliki kewenangan untuk menggunakan, menguasai, serta mengalihkan hak atas tanah tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, sehingga Hak Milik menjadi dasar utama dalam pengaturan kepemilikan tanah di Indonesia.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah jenis penelitian hukum yuridis-empiris. Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Penelitian yuridis empiris adalah metode penelitian yang bertujuan untuk memahami hukum sebagai gejala sosial, di mana hukum dipelajari dalam konteks praktik dan dampaknya di masyarakat.

Berbeda dengan penelitian normatif yang berfokus pada peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum, penelitian yuridis empiris mengeksplorasi bagaimana hukum diimplementasikan, dipatuhi, dan dipersepsikan oleh masyarakat serta institusi yang terlibat. Metode ini sering menggunakan pendekatan interdisipliner, menggabungkan hukum dengan ilmu sosial seperti sosiologi dan antropologi untuk menganalisis fenomena hukum secara lebih komprehensif. Data empiris yang diperoleh dari observasi, wawancara, dan survei digunakan sebagai dasar dalam menarik kesimpulan mengenai efektivitas dan fungsi hukum dalam kehidupan nyata.[10]

2. Objek Penelitian

[10] Soerjono Soekanto (2006), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hlm. 10.

Objek penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Penelitian ini berfokus pada prosedur administrasi, persyaratan hukum, serta tahapan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah sebagaimana dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Selain itu, objek penelitian juga mencakup hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah tersebut.

3. Sumber Data Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk pada dokumen hukum yang mempunyai daya ikat yang kuat terhadap seluruh elemen masyarakat. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini mencakup:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
5) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah

6) Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang didapat dari:

a) Pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, laporan hasil penelitian, majalah ilmiah.
b) Instansi/lembaga resmi.
c) Narasumber.

Dalam penelitian hukum empiris, data sekunder didukung dengan data primer yang berupa hasil wawancara dengan narasumber dan responden (masyarakat).

4. Narasumber Penelitian

Narasumber dalam penelitian ini terdiri atas dua pihak. Pertama, pejabat atau pegawai yang berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang memiliki kompetensi dan keterlibatan langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah. Kedua, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan di Kabupaten Bantul, yang berperan dalam pembuatan akta hibah sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Keterlibatan kedua narasumber tersebut dimaksudkan untuk melakukan triangulasi data guna memperoleh keabsahan dan ketepatan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini.

5. Populasi, Sampel, dan Teknik *Sampling*

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat di Kabupaten Bantul yang pernah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah. Mengingat luasnya populasi tersebut, maka tidak seluruh populasi diteliti, sehingga diperlukan penentuan sampel yang dianggap dapat mewakili karakteristik populasi dan relevan dengan tujuan penelitian.

Sampel dalam penelitian ini berjumlah 10 (sepuluh) orang masyarakat Kabupaten Bantul yang pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah karena hibah. Penentuan sampel dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa responden memiliki pengalaman langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah, sehingga mampu memberikan informasi yang faktual dan sesuai dengan kebutuhan penelitian.

Teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penentuan sampel berdasarkan kriteria tertentu yang ditetapkan oleh peneliti.

Adapun kriteria responden dalam penelitian ini meliputi:

a. Masyarakat yang berdomisili di Kabupaten Bantul.
b. Pernah melakukan peralihan hak milik atas tanah karena hibah melalui PPAT/Notaris,
c. Telah mendaftarkan peralihan hak tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Teknik ini dipilih agar data yang diperoleh lebih fokus, mendalam, dan relevan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan cara untuk memperoleh data penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

a. Studi kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan guna memperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel maupun jurnal hasil penelitian, internet, media massa, media elektronik, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan pokok permasalahan.

b. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi *verbal*. Pengumpulan data dengan teknik wawancara melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan responden untuk memperoleh informasi secara mendalam mengenai topik penelitian. Teknik ini memungkinkan peneliti menggali pandangan, pengalaman, dan persepsi responden secara langsung, baik melalui wawancara terstruktur dengan pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya, semi-terstruktur dengan kerangka pertanyaan dasar namun memungkinkan improvisasi, maupun wawancara tidak terstruktur yang lebih bebas. Selama wawancara, peneliti berperan sebagai fasilitator yang memastikan suasana percakapan nyaman dan responsif, sehingga responden merasa terbuka untuk memberikan jawaban yang lebih detail dan autentik.

7. Analisis Data

Data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder akan dianalisis dengan mendeskripsikan dan memperbandingkan pendapat hukum yang diperoleh dari narasumber dengan bahan hukum primer sehingga berdasarkan analisis tersebut akan ditarik kesimpulan, dengan menggunakan metode berpikir deduktif yaitu berpikir yang berangkat dari proporsi umum yang kebenarannya telah diakui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

a. Analisis terhadap Bahan Hukum Primer

   Analisis terhadap bahan hukum primer dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan hukum normatif. Bahan hukum primer yang dianalisis meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan peralihan hak milik atas tanah karena hibah, antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana lainnya yang relevan. Analisis dilakukan berdasarkan lima tugas ilmu hukum dogmatik, yaitu mendeskripsikan hukum positif yang berlaku, menyusun sistematika hukum positif, menganalisis ketentuan hukum positif, melakukan interpretasi terhadap norma hukum yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah karena hibah, serta menilai penerapan hukum positif tersebut dalam praktik pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

b. Analisis terhadap Bahan Hukum Sekunder

Analisis terhadap bahan hukum sekunder dilakukan terhadap data yang diperoleh dari buku-buku literatur, artikel ilmiah, jurnal hasil penelitian, peraturan perundang-undangan penunjang, serta hasil wawancara dengan narasumber. Data tersebut dideskripsikan dan diperbandingkan untuk menemukan persamaan maupun perbedaan pandangan para ahli terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah. Selain itu, hasil wawancara dengan narasumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianalisis untuk memperoleh gambaran empiris mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah, hambatan yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam praktik di lapangan.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana penulisan skripsi:

BAB I : Pendahuluan Bab ini memuat latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II : Pembahasan Bab ini membahas pokok permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian, yaitu mengenai proses pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Selain itu, bab ini juga menguraikan hambatan-

hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tersebut, serta upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang muncul selama proses pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

BAB III : Penutup Bab ini berisi simpulan hasil penelitian dan saran yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas Tanah karena hibah.