

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis serta memiliki nilai sosial, politik dan pertahanan keamanan yang tinggi. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari kebijakan pembangunan nasional.

Tanah bagi manusia mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia dimanapun berada di muka bumi ini memerlukan tanah antara lain sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung-gedung, tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari fungsi dan kegunaan dari tanah. Manusia hidup senang serba kecukupan jika mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tentram dan damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.

Dalam perkembangan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang pendaftaran tanah, permasalahan tanah menjadi semakin kompleks. Di satu sisi kompleksitas masalah tanah terjadi sebagai akibat meningkatnya kebutuhan tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang cepat dengan penyebaran yang tidak merata antar wilayah. Di sisi lain, kompleksitas ini muncul karena luas tanah relatif tidak bertambah. Salah satu permasalahan tanah yang muncul adalah salah satunya hibah. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>1</sup>

Pengertian hibah juga diatur dalam pasal 1666 KUH perdata yakni Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.<sup>2</sup>

Sebelum lahir PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bagi mereka yang tunduk pada KUHPerdara surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris. Surat hibah yang tidak dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Setelah Lahirnya PP

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2012 , *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 160

<sup>2</sup> Adrian sutedi, 2006, *Peralihan HAK atas TANAH dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta. Hal 99

No. 24 Tahun 1997 setiap pemberian hibah harus dilakukan dengan akta PPAT. Hal ini dijelaskan pada pasal 37 ayat 1 bahwa hibah harus diadakan antara orang yang masih hidup dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan isi pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jelas bahwa perolehan tanah secara hibah seyogyanya didaftarkan peralihan haknya itu di kantor pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah namun pada kenyataannya ketidak cermatan Kantor pertanahan dalam menerbitkan sertifikat yang berasal dari hibah palsu seringkali terjadi karena tidak meneliti apakah hibah betul-betul dibuat oleh PPAT atau tidak. Akibatnya sengketa tanah dengan sertifikat berasal dari hibah palsu bermunculan.

Pengurusan sertifikat tanah yang berasal dari tanah hibah sebagaimana uraian diatas menjadi faktor timbulnya sengketa. Kasus seperti ini banyak terjadi dikota Gorontalo, Sengketa yang muncul seringkali disebabkan adanya pihak keluarga si pemberi hibah yang merasa keberatan atas pemberian hibah tersebut karena merasa memiliki hak atas tanah tersebut sehingganya perlu penanganan serius baik dari PPAT itu sendiri dan Kantor pertanahan agar proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah bagi si pemberi hibah dan penerima hibah dapat terlaksana dengan baik.

Permasalahan yang sering terjadi dalam perbuatan hukum pemindahan hak, pemindahan hak atas tanah serta pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Gorontalo disebabkan antara lain bahwa

keluarga si pemberi hibah seringkali menghalang-halangi sehingga proses peralihan hak tersebut menjadi lambat bahkan batal. Hal ini dilihat dari data kasus yang ada kaitannya dengan pendaftaran tanah yang terjadi dalam kurun waktu 2 Tahun saja yakni tahun 2012 terdapat 13 kasus dan Tahun 2013 terdapat 10 kasus.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk menelitinya dengan memfokuskan pada judul **“Analisis Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di kota Gorontalo”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam penelitian ini yang menjadi rumusan masalah utamanya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Hibah di Kota Gorontalo?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Gorontalo?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah Di Kota Gorontalo.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah Di Kota Gorontalo.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian tentang upaya meningkatkan efisiensi penggunaan lahan di daerah perkotaan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis, yakni untuk melakukan pembaharuan terhadap hukum perdata dan hukum Islam terutama mengenai hak atas tanah karena hibah.
2. Manfaat praktis, yakni memberikan bekal dan bimbingan kepada Badan Pertanahan Kota Gorontalo dalam menyelesaikan sengketa mengenai hak atas tanah karena hibah yang ada di tengah-tengah masyarakat. Sementara manfaat bagi masyarakat dapat mengetahui tentang hukum yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa mengenai hak atas tanah karena hibah.