

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hukum merupakan pencerminan dari nilai-nilai yang ada pada masyarakat. Secara umumnya ada pendapat yang menyatakan bahwa hukum yang baik seperti yang dicitacitakan oleh masyarakat sosial, maka diperlukan kaidah-kaidah (hukum) sebagai alatnya. Pada setiap kehidupan bermasyarakat akan dijumpai suatu perbedaan antara tingkah laku dengan hal-hal yang dikendaki oleh kaidah-kaidah hukum. Ada suatu keadaan yang tidak dapat dihindari, sehingga timbul suatu ketegangan karena terdapat perbedaan kepentingan.¹ Perbedaan tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau ketegangan satu dengan yang lainnya. Perselisihan atau ketegangan tersebut bahkan dapat pula terjadi dalam suatu keluarga. Permasalahan yang seringkali timbul dalam satu keluarga adalah berkaitan dengan harta kekayaan terutama peralihan dalam bentuk hibah dari orang tua kepada anak-anaknya.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.² Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang

¹ Soejono Soekanto, 2002, "*Pokok-pokok Sosiologi Hukum*", Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm 14 dan 19.

² Elza Syarief, 2012, "*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*", Pertama, Gramedia, Jakarta, hlm. 4

menentukan bahwa : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 tersebut Pemerintah menentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan resminya UUPA. Tujuan pembentukan Undang-Undang tersebut berdasarkan Penjelasan Umum, yaitu :³

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu tujuan pembentukan UUPA tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah yaitu dengan melakukan Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang tujuan Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah

³ Urip Santoso, 2012, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Pertama, Kencana, Jakarta, hlm. 277

terdapat di dalam Pasal 3 huruf a yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.⁴

Setelah Indonesia merdeka, penguasaan tanah secara umum dikuasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang- Undang Pokok Agraria

⁴Achmad Rubaie, 2007, "*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Bayumedia, Malang, hlm. 1.

(UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah"⁵. Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana di atas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur UUPA (Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah yang juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa.

⁵ Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 Ayat 1 menyebutkan⁶ :

(1) Hak-hak atas tanah ialah

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Pakai,
- d. Hak Sewa,
- e. Hak Membuka Tanah,
- f. Hak Memungut Hasil Hutan,
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53.

Saat ini bagi tanah merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat.

Dengan demikian fungsi tanah pun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan. Jumlah tanah yang tetap dan kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat karena pertumbuhan penduduk di Indonesia yang sangat tinggi membuat tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah itu dapat memicu timbulnya berbagai macam permasalahan.

⁶ Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara tanah yang memohon belum bersertipikat atau tidak bersertipikat dan status Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertipikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Beberapa cara Peralihan Hak Atas Tanah ialah dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan/*inbreng*, wasiat. Salah satu contoh dari peralihan hak atas adalah melalui Hibah.

Pemindahan hak dilakukan ketika pemegang hak masih hidup dan termasuk sebagai perbuatan hukum yang bersifat tunai, kecuali dalam hibah wasiat. Perbuatan hibah berbeda dengan sebuah pewarisan. Hibah terjadi pada saat seotang pemberi hibah masih hidup ketika pelaksanaan pemberian dilakukan, sedangkan pewarisan terjadi karena meninggalnya seseorang dan meninggalkan harta kekayaan. Pemberian hibah juga hanya bisa dilakukan atas bendabenda yang sudah ada. Apabila dilakukan terhadap benda-benda yang akan baru ada, maka hibah menjadi batal. Obyek hibah meliputi baik benda-benda bergerak maupun atas benda-benda tidak bergerak.⁷

⁷ Anisa rahma Haiyanti dkk, 2017, "*Kedudukan Akta Huibah dalam sengketa kepemilikan Hak atas Tanah*", Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, E-Jurnal Lentera Hukum, vol. 4 No.3. Hlm 206.

Pasal 1682 KUHPerdara menyebutkan bahwa pelaksanaan hibah dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang bentuknya telah ditentukan dalam undang-undang yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang dalam kedudukannya diberi wewenang dalam hal dimana akta itu dibuat. Akta otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak, para ahli waris maupun orang-orang yang mendapatkan hak. Akta Hibah merupakan akta otentik karena bentuknya telah ditentukan dalam suatu peraturan perundangan, dibuat Pejabat Umum yang berwenang, dan dilakukan di wilayah kerja dari Pejabat Umum yang berwenang tersebut. Bentuk yang diatur sedemikian oleh undang-undang yang disebut akta otentik terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta.⁸

Pelaksanaan Peralihan (Hibah) tidak jarang pula membawa kepada silang sengketa diantara keluarga yang dikarenakan faktor kelalaian manusia sendiri. Pada akhirnya yang terjadi adalah sebaliknya, bukan mempererat tali silaturahmi seperti tujuan hibah, melainkan putusnya tali silaturahmi antar manusia, bahkan keluarga. Hal ini seperti yang terjadi dalam pemberian hibah dari orang tua angkat kepada anak angkat yang pada akhirnya menimbulkan sengketa antara orang tua angkat dan anak angkatnya.

Berkaitan dengan hibah dengan hibah penulis melihat dalam penerapannya dapat berpotensi melanggar hukum misalnya jika terjadi penghibahan kepada seseorang yang seharusnya tidak memiliki hak dalam memperoleh hibah itu,

⁸ Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 117 tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432 Pasal 38.

bagaimana jika yang memperoleh hibah merupakan bagian dari bukan ahli waris, hal-hal yang semacam inilah yang kemudian membutuhkan penerapan hukum yang jelas, bagaimana hukum mampu memposisikan sebagai bentuk yang dapat melahirkan keadilan dalam posisi seperti ini.

Jika kita melihat kasus yang telah di proses di Gorontalo ada salah satu putusan yang berhubungan dengan Pembatalan hibah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Register perkara Nomor 0687/Pdt.G/2017/PA.Gtlo. dalam Putusan Tersebut Pemilik tanah atas Nama Alm. Bapak Datuage Ilahude memiliki 9 orang anak, lalu meninggal dengan meninggalkan sebidang tanah pada tahun 1976, namun tanah tersebut sampai pemilik tanah meninggal belum pernah diwariskan kepada siapapun. Akan tetapi pada tahun 2013 Danial Ilahude (anak Pertama/Tergugat 1) dari pemilik tanah telah menghibahkan Tanah tersebut kepada anaknya bernama Aisa Risnawati Ilahude (tergugat II) dengan penguatan surat pernyataan hibah yang di tandatangani oleh kepala Desa Ulanta serta Tergugat 1 dan II dan di tanda tangani pula oleh 2 orang saksi. Selain itu tergugat II juga telah membuat surat pernyataan di hadapan 3 orang saksi pencabutan atas surat pernyataan hibah dan menyatakan bahwa objek hibah (Tanah) yang telah di hibahkan kepada anaknya (tergugat 1) adalah hibah yang telah di hibahkan oleh Alm. Datuage dan Alm Punyo Butolo. Namun seiring berjalannya waktu ahli waris lainnya menyatakan dalam sebuah gugatan Hibah yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tidak memenuhi rukun dan syarat Hibah, dibuat hanya dalam bentuk surat pernyataan yang turut ditandatangani oleh Kepala Desa Ulanta Kecamatan Suwawa Kabupaten Bone Bolango atau tidak dibuat dalam

bentuk Akta Hibah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena hibah tersebut patut untuk dibatalkan serta seluruh surat-surat yang ada kaitannya dengan proses hibah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Ketentuan mengenai pemindahan dan peralihan hak milik atas tanah pertanian terdapat dalam pasal 9 Ayat 1 Undang-Undang No. 56/prp/1960 yakni: “Pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan tersebut tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus”. Jadi apabila mempunyai tanah pertanian diatas dua (2) hektar, pemindahan hak (jual-beli) dan pembebasan/pelepasan hak hanya boleh diizinkan, dengan tidak menimbulkan pemilikan dibawah atau kurang dua (2) hektar itu. Seandainya seseorang mempunyai tanah dibawah dua (2) hektar atau kurang tidak boleh dialihkan untuk sebagian, karena dengan demikian akan timbul bagian-bagian yang kurang dari 2 hektar. Dimungkinkan jika ia melepaskan atau menjual semuanya sekaligus agar tidak menimbulkan pemecahan.⁹

Kecamatan Dungaliyo mempunyai luas tanah diatas rata-rata. namun di Kecamatan Dungaliyo masih banyak terjadi jual beli tanah pertanian, hal itu disebabkan karena sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai

⁹ Ika Diyastuti, 2009, “*pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pertanian karena jual beli dikecamatan Gemolong kabupaten Sragen*”, Fakultas Hukum, Universitas Mohamadiyah Surakarta, Hlm 7.

petani. Mengingat fungsi sertifikat pemilikan tanah bagi pemegangnya adalah sebagai jaminan kepastian hukum, maka masalah peralihan hak tanah, kepastian pemilikan hak atas tanah dan segala sesuatu yang terjadi perubahan atas tanah, perlu segera didaftarkan dan diselesaikan pada Badan Pertanahan Nasional Daerah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan proposal skripsi dengan judul **“Tinjauan Empiris Terhadap Peralihan Hak atas Tanah Pertanian (Studi Kasus Kecamatan Dungaliyo)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Penelitian maka Rumusan Masalah adalah sebagai Berikut:

1. Bagaimana Tinjauan Empiris Terhadap Peralihan hak atas Tanah Pertanian di Kecamatan Dungaliyo?
2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dalam Putusan hak atas Tanah Pertanian di Kecamatan Dungaliyo?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas Maka Tujuan Penelitian adalah Sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Pengaturan mengenai Peralihan hak atas Tanah Pertanian di Kecamatan Dungaliyo

2. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dalam Putusan hak atas Tanah Pertanian di Kecamatan Dungaliyo

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian diharapkan dapat berguna untuk pengembangan dan sebagai bahan masukan bagi pihak yang berkompeten di bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya terutama bagi yang berhubungan dengan Akibat Hukum Terhadap Peralihan hak atas tanah pertanian dalam kehidupan bermasyarakat dan juga sebagai sarana untuk memperluas wawasan bagi para pembaca mengenai penanganan perkara tanah hibah bagi pelaku yang bukan ahli waris.