



PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA HIBAH DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (Suatu Studi di Kota Kendari)

Muh. Safri S., Djohar Arifin, Sri Khayati

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Grants,
Government Regulation,
Number 24 Year 1997,
Kendari City,
Transfer Of Land
Ownership Rights.

e-mail:

safri88@gmail.com

Corresponding Author:

Muh. Safri S.,

Received:10/09/2020

Accepted:17/01/2021

Published:28/04/2021



ABSTRACT

This study aims to: 1. To find out and understand the implementation of land transfer rights due to grants in Abeli District 2. To find out and understand the factors that hinder the registration of land transfer rights due to grants. This study was conducted at the Abeli District Office, Kendari City. The implementation uses primary and secondary data used in this study is qualitative analysis, namely examining and reviewing legal material data and all types of information and data obtained and then described in the form of logical and systematic descriptions to answer the problems in this study so that conclusions and solutions to the problems can be obtained. The results of the study indicate that the transfer of land ownership rights through grants in Abeli District has not been fully implemented in accordance with the provisions of applicable laws and regulations and based on the results of the study it was obtained that the transfer of land ownership rights through grants was carried out through 2 stages, namely first, making a deed of grant at the Land Deed Making Officer. Then the second stage of registration at the Kendari City National Land Agency in accordance with Article 37 paragraph (1) and Article 39 of Government Regulation Number 24 of 1997, explains that every grant of land must be made with a PPAT deed. The implementation of land administration and land registration recorded at the Land Office must always be in accordance with the actual conditions or status. The conditions and status of the land area in question, both concerning physical data regarding the land area, as well as regarding legal relations concerning the land area, or this legal data, especially recording changes to previously recorded legal data. 2. Obstacles to the implementation of registration of transfer of land ownership rights due to grants that occur, namely: 1. Economic factors that work as farm laborers 2. Socio-Cultural Factors 3. Lack of Socialization to the Community Lack of socialization to the community about the importance of land registration to ensure legal certainty regarding land ownership.

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat; karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu manusia dalam lingkungannya dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang. Arti penting tanah bagi kelangsungan hidup manusia, karena disana manusia hidup, tumbuh dan berkembang, bahkan secara sekaligus merupakan tempat dikebumikan pada saat meninggal dunia.

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi : "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk :

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

Berdasarkan hak menguasai oleh Negara sebagaimana di atas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan atas tanah diatur UUPA (Undang-undang Nomor 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 lain serta badan hukum.

Hak-hak Atas Tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain Hak-hak Atas Tanah juga ditentukan Hak-hak atas air dan ruang angkasa. Dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria Pasal 16 ayat 1 menyebutkan :

(1) Hak – hak atas tanah ialah

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang – Undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 ”.

Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara atau 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 satu pihak ke pihak lain. Salah satu contoh dari peralihan hak atas tanah adalah melalui Hibah. Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik. Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain.

Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak/peralihan hak, atau penggantian nama. Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan Sertipikat baru dengan data yuridis yang baru/nama pemilik hak yang baru.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah :

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak.
- 2) Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini menyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak.
- 3) Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hibah

Kata hibah berasal dari bahasa Arab yang sudah diadopsi menjadi bahasa Indonesia yang berarti pemberian. Berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang – undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat (1) menyebutkan :“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”.

Menurut pengertian Pasal 1666 B.W. yang dinamakan “pemberian” atau Hibah ialah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma dengan secara mutlak memberikan suatu benda pada pihak yang lainnya, pihak mana menerima pemberian itu. Sebagai suatu perjanjian, pemberian itu seketika mengikat dan tidak dapat dicabut kembali begitu saja

menurut kehendak satu pihak. Jadi berlainan sekali sifatnya dari suatu hibah wasiat atau pemberian dalam suatu testament, yang baru memperoleh kekuatan mutlak, apabila orang yang memberikan benda sudah meninggal, dan sebelumnya ia selalu dapat ditarik kembali.

B. Obyek dan Larangan Perjanjian Hibah

Agar dapat dikatakan tentang sesuatu "pemberian" perbuatan itu harus bertujuan memberikan suatu hadiah belaka jadi tidak boleh ada suatu keharusan atau perikatan meskipun hanya berupa *natuurlijke verbinten* (janji dengan sendirinya) saja. Perkataan "pemberian" dalam Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dipakai dalam arti kata yang sempit, karena hanya perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat-syarat yang disebutkan disitu dinamakan "pemberian", misalnya syarat dengan "cuma-cuma" yaitu tanpa pembayaran. Di sini dapat dikatakan tentang suatu " *formele schenking* " (hanya untuk memenuhi formalitas pemberian/hibah).. Obyek dan larangan dalam perjanjian hibah.

a) Obyek

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1667 KUHPerduta yang berbunyi : "Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya batal"

b) Larangan

Hal - hal yang tidak boleh dilakukan dalam penghibahan adalah sebagai berikut :

- 1) Kitab Undang - undang Hukum Perdata Pasal 1668 menyebutkan Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam dalam hibah, hibah yang semacam itu, sekedar mengenai benda tersebut, dianggap sebagai batal.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1670 menyebutkan Suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas di dalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan padanya.
- 3) Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1678 menyebutkan : "Dilarang adalah penghibahan antara suami istri selama perkawinan".
- 4) Berdasarkan KUHPerduta Pasal 1684, Penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan bersuami, tidak dapat diterima selain menurut ketentuan-ketentuan dari Bab ke V buku ke I KUHPerduta.

c) Tata cara penghibahan Berdasarkan Pasal 1682 KUHPerduta menyebutkan tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.

- 1) Berdasarkan Pasal 1683 KUHPerduta menyebutkan tiada suatu hibah mengikat si penghibah, atau menerbitkan sesuatu akibat yang bagaimanapun, selain mulai hari penghibahan itu dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh si penerima hibah sendiri atau oleh seorang yang dengan sesuatu akta otentik oleh si penerima hibah itu telah dikuasakan untuk menerima penghibahan-penghibahan yang telah diberikan kepada si penerima hibah atau akan diberikan kepadanya kemudian hari.
- 2) Berdasarkan Pasal 1685 KUHPerduta menyebutkan penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Penghibahan kepada orang-orang belum dewasa yang

berada dibawah perwalian atau orang-orang terampu, harus diterima oleh si wali atau si pengampu, yang untuk itu harus dikuasakan oleh Pengadilan Negeri.

- 3) Berdasarkan Pasal 1686 KUHPerdara menyebutkan hak milik atas benda-benda yang termaktub dalam penghibahan, sekalipun penghibahan itu telah diterima secara sah, tidaklah berpindah kepada si penerima hibah, selain dengan jalan penyerahan yang dilakukan menurut pasal-pasal 612, 613, 616 dan selanjutnya.
- 4) Berdasarkan Pasal 1687 KUHPerdara menyebutkan pemberianpemberian benda-benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan yang lain, tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah.

C. Hak – hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 28H Ayat (4) UUD 1945 merupakan komitmen negara dalam mengakui dan menghormati hak milik perorangan, termasuk hak warganegara atas tanah. Namun hak atas tanah yang berlaku di Indonesia tidak bersifat mutlak, artinya tidak sepenuhnya dapat dipertahankan terhadap siapapun oleh pemegang hak. Dalam kondisi tertentu dimana kepentingan negara menghendaki, maka pemegang hak atas tanah harus rela melepaskan haknya untuk kepentingan yang lebih besar. Jika ditilik dari konstitusi, UUD 1945 telah menggariskan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. UUPA, sebagai peraturan dasar yang menjadi acuan dari keberadaan berbagai peraturan perundangan bidang pertanahan juga mengakui prinsip-prinsip yang menggariskan bahwa negara menjamin hak-hak masyarakat atas tanahnya dan memberikan pengakuan atas hak-hak atas tanah yang ada di masyarakat.

Hal ini menunjukkan bahwa tugas negara untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi warganya termasuk dalam melindungi hak-hak warga negara atas tanah. Hal ini Pemerintah, kemudian diperkuat dan dilegitimasi oleh Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2001 yang di dalamnya mengamanatkan kepada pemerintah untuk melakukan berbagai hal baik menyangkut upaya penataan, penguasaan, pemilikan, penggunaan, peruntukkan, dan penyediaan tanah yang semuanya diletakan dalam kerangka membangun kesejahteraan rakyat secara berkelanjutan.

Walaupun semua hak atas tanah yang disebut diatas memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penguasaannya merupakan dasar perbedaan antara hak atas tanah yang satu dengan yang lain. Selain itu pemegang hak atas tanah juga dibebani berberapa kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Beberapa kewajiban yang harus dipenuhi pemegang hak atas tanah adalah :

1. Tanah mempunyai fungsi sosial
2. Kewajiban memelihara tanah yang dihaki
3. Karena kewajiban untuk mengelola tanah secara aktif
4. Kewajiban untuk membayar pajak
5. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah.

Sedangkan Pengertian dari hak milik yaitu hak atas tanah yang “terkuat dan terpenuh”. (Pasal 20 UUPA). Dijelaskan dalam penjelasan pasal tersebut, bahwa maksud pernyataan tersebut adalah untuk menunjukkan, bahwa antara hak-hak atas tanah Hak Miliklah yang “ter”-(dalam arti “paling”) kuat dan “ter”-penuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas

lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan atau digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selain waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu.

- a. Yang dapat Memiliki Hak milik :
 - 1) Warga Negara Indonesia
 - 2) Badan Hukum yang pendiriannya ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Terjadinya Hak Milik :
 - 1) Menurut Hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah
 - 2) Penetapan Pemerintah
 - 3) Ketentuan Undang-Undang
- c. Hak Milik Hapus Karena :
 - 1) Tanahnya jatuh kepada negara karena :
 - a) Karena Pencabutan hak
 - b) Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
 - c) Karena ditelantarkan
 - d) Orang asing yang bilamana setelah berlakunya Undang-Undang Nomo belum melepaskan kewarganegaraannya.
 - 2) Tanahnya Musnah

III. METODE PENELITIAN

Penulis memperoleh data dengan melakukan penelitian di Kecamatan abeli Kota Kendari. Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena hibah belum seragam ada yang masih tunduk kepada Hukum Adat yang tanpa dibuatkan akte PPAT dan juga tidak didaftar di Kantor Pertanahan sedangkan proses peralihan hak milik atas tanah karena hibah melalui 2 tahapan proses. Pertama adalah pembuatan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian tahap kedua adalah proses pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Kendari.

1. Pembuatan Akta Hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Proses ini dilakukan antara Pemohon dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan wawancara dengan bapak M. Ibrahim, S.sos sebagai Camat Abeli bahwa terjadinya hibah disebabkan karena banyak faktor, antara lain balas budi atas suatu kebaikan, rasa terimakasih kepada seseorang atas jasa atau prestasinya serta keinginan orang tua untuk melindungi dan memberikan penghidupan untuk anak-anaknya. Hibah tanah dilakukan oleh orang-orang yang masih hidup. Sebagian besar hibah tanah dilakukan oleh orang tua kepada anak, saudara kepada saudara, serta oleh seorang yang menghibahkan tanahnya kepada orang lain atas jasa kebaikan (Wawancara Kamis, 24 juni 2017, Pukul 14.00).

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bagi mereka yang tunduk kepada BW, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat hibah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk kepada Hukum Adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Ketentuan ini diperkuat dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Pasal 617 BW menerangkan bahwa "Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindah tangganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, Kemudian Pasal 1682 BW, "Tiada suatu penghibahan pun kecuali termaksud dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minuta (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah."

Ketentuan pasal-pasal tersebut merupakan dasar hukum pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah melalui hibah. Hibah menghendaki adanya penghibah, orang yang diberi hibah, dan sesuatu yang dihibahkan. Diantara syarat-syarat Penghibah adalah: 1) Penghibah memiliki sesuatu untuk dihibahkan dan benar-benar memiliki harta tersebut. 2) Penghibah itu benar-benar ikhlas tidak dipaksa, sebab hibah itu akad yang mempersyaratkan keridhaan dalam keabsahannya. 3) Orang yang mendapat hibah, menerima hibah tersebut. 4) Kepemilikan pindah saat hibah diberikan, tidak harus menunggu meninggal dunia (M. Ibrahim, S.sos. PPAT di kantor Camat Abeli Kota Kendari Kantor (Wawancara Kamis, 24 juni 2017, Pukul 14.00) Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUHPerduta, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris.

Setelah lahirnya Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berikut syarat-syarat dan tata cara hibah berdasarkan KUHPerduta :

- a. Pemberi hibah harus dewasa yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku kesatu (Pasal 1677 KUHPerduta).
- b. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris (Pasal 1682 KUHPerduta).
- c. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 KUHPerduta).
- d. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 KUHPerduta).

Untuk pelaksanaan hibah berpedoman dalam Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya. keadaan dan status mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. Hal ini berkaitan dengan peranan penting PPAT dalam pendaftaran tanah.

Menurut ketentuan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Tata cara dan syarat akta hibah yang di buat PPAT

- a. Asli Sertifikat;
- b. Surat persetujuan hibah dari anak kandung yang tidak mendapatkan hibah;
- c. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemberi hibah (suami atau istri);
- d. Fotocopy Kartu Keluarga pemberi hibah (suami atau istri);
- e. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk penerima hibah (anak kandung yang mendapatkan hibah)
- f. Fotocopy Kartu Keluarga penerima hibah (anak kandung yang mendapatkan hibah);
- g. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk anak kandung yang tidak menerima hibah;
- h. Fotocopy Kartu Keluarga anak kandung yang tidak menerima hibah
- i. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) + Sutar Tanda Terima Setoran (STTS) tahun terakhir (M.Ibrahim,S.sos.sebagai PPAT Kecamatan Abeli Wawancara Kamis, 24 juni 2017, Pukul 14.00) .

Semua persyaratan di atas yang menjadi dasar dalam pembuatan Akta Hibah. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah, maka hibah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu: a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Biaya yang timbul dari pembuatan akta hibah adalah sebesar 1% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah yang bersangkutan. Hal ini berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah ayat (1) Nomor 37 Tahun 1998, bahwa uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. Ayat (2) menjelaskan bahwa PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya. Hal-hal yang dapat membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1688 BW. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

- a. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- b. Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

2. Pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan

Hasil penelitian dalam Penyelenggaraan peralihan hak atas tanah karena hibah jarang dilanjutkan di Kantor Pertanahan Pendaftaran tanah yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan dan penyajian

Pendaftaran tanah karena hibah merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang termasuk dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hibah tanah menyebabkan terjadinya perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Perubahan data fisik dapat terjadi karena adanya pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah. Perubahan data yuridis terjadi karena adanya peralihan hak dari pemberi hibah kepada penerima hibah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota kendari tata cara peralihan hak milik atas tanah melalui hibah di Kecamatan Abeli belum seluruhnya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku. Pelaksanaan peralihan dilaksanakan berdasarkan; Pada penelitian ini penulis mengambil 2 contoh responden dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah :

1) Neni Nasrifah

- a. Neni Nasrifah memperoleh Hak Milik Tanah Pertanian Seluas 8.623 m² yang terletak kecamatan Abeli dari Nyonya H.Ramli berdasarkan Akta Hibah dari PPAT
- b. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemberi hibah yaitu Nyonya H. Ramli, agar tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan maka Nyonya H. Ramli melaksanakan hibah tersebut harus mendapat persetujuan dari Suaminya serta ke tiga Ahli Waris dan tanah yang dihibahkan tersebut tidak melebihi 1/3 (satu pertiga harta pemberi hibah).
- c. Nani Narfiah belum memohonkan tanahnya ke kantor pertanahan karena belum melengkapi persyaratan yang telah ditentukan BPN dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, yaitu :
 - 1) Surat Pengantar dari PPAT.
 - 2) Surat Permohonan.
 - 3) Sertipikat Asli.
 - 4) Akta Hibah dari PPAT.
 - 5) Bukti identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (fotokopi KTP yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang).
 - 6) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
 - 7) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT perlu keterangan Lurah/Kepala Desa.
 - 8) Ijin Pemindahan Hak

2) Sumele

- a. Sumele memperoleh Hak Milik Tanah Pertanian seluas 300 m² yang terletak di kecamatan Abeli atas nama Becce berdasarkan Akta Hibah dari PPAT
- b. Agar tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan maka Becce melaksanakan hibah tersebut harus mendapat persetujuan dari istrinya yang bernama Mu'minah Mutia dan tanah yang dihibahkan tersebut tidak melebihi 1/3 (satu pertiga harta pemberi hibah).
- c. Selain itu calon ahli waris dari Becce yang bernama Masdin, juga telah memberikan persetujuan.
- d. Sumele belum memohonkan tanahnya kantor pertanahan dikarenakan belum melengkapi persyaratan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, yaitu :
 - 1) Surat Pengantar dari PPAT.
 - 2) Surat Permohonan.
 - 3) Sertipikat Asli.

- 4) Akta Hibah dari PPAT.
- 5) Bukti identitas diri pemegang hak penerima hak dan atau kuasanya (fotokopi KTP yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang).
- 6) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- 7) SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir, kalau belum ada SPPT perlu keterangan Lurah/Kepala Desa.
- 8) Ijin Pemindahan Hak

B. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah.

Dalam pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Milik Hak Atas Tanah karena Hibah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari memang dilaksanakan sesuai dengan prosedur namun dalam suatu kegiatan pasti tidak selalu sempurna meskipun Kantor Pertanahan Kota Kendari sudah didukung peralatan yang lengkap tetap tidak terlepas dari berbagai kendala-kendala yang ada.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT. Beliau menyatakan karena kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah merupakan kegiatan Pendaftaran yang dalam kegiatannya terdapat kegiatan pengukuran kendala yang dihadapi adalah dalam hal pengukuran. Mengingat kegiatan pengukuran adalah kegiatan teknis maka kendala-kendala tersebut juga bersifat teknis. Seperti medan yang jauh dan sulit sehingga membutuhkan waktu yang lama dalam menyelesaikan gambar ukur dan hal tersebut dapat berpengaruh terhadap proses pencatatan perubahan data fisik pada buku tanah sehingga penerbitan sertipikat tidak tepat waktu.

Berdasarkan keterangan dari para petugas ukur yang memperoleh banyak keluhan masyarakat ketika di lapangan, banyak sekali faktor yang terjadi di dalam masyarakat yang membuat masyarakat enggan untuk melakukan pendaftaran tanah antara lain :

1. Faktor Ekonomi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan fuad selaku masyarakat desa Langgea Kecamatan Abeli yang berprofesi sebagai buruh tani dan memiliki penghasilan Rp. 30.000,-/hari. Merasa tidak mampu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Faktor Sosial Budaya.

Nilai – nilai budaya dan Adat yang terus dipertahankan sehingga mengesampingkan kesadaran hukum. Rasa saling percaya dalam masyarakat dinilai sudah cukup sehingga tidak perlu dilakukan proses hukum. Hingga saat ini masih ada masyarakat yang melakukan proses penghibahan secara lisan dengan disaksikan aparat desa dan kerabat dekat sebagai saksi dinilai sudah cukup sah meskipun tanpa bukti yang resmi seperti akta PPAT.

3. Kurangnya Sosialisasi kepada Masyarakat

Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Hingga saat ini masih banyak terjadi kasus sengketa tanah yang disebabkan karena tidak didaftarkannya tanah milik masyarakat.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. peralihan hak milik atas tanah secara hibah di Kecamatan Abeli belum seluruhnya dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Berdasarkan penelitian diperoleh hasil bahwa peralihan hak milik tanah melalui hibah dilakukan melalui 2 tahapan, yakni pertama, pembuatan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian tahap kedua pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional sesuai Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Pelaksanaan administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya. Keadaan dan status mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya.
2. Hambatan-hambatan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah yang terjadi, yaitu :
 1. Faktor Ekonomi.
Faktor ekonomi yang berprofesi sebagai buruh tani dan memiliki penghasilan Rp. 30.000,- /hari. Merasa tidak mampu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah
 2. Faktor Sosial Budaya.
Nilai – nilai budaya dan Adat yang terus dipertahankan sehingga mengesampingkan kesadaran hukum. Rasa saling percaya dalam masyarakat dinilai sudah cukup sehingga tidak perlu dilakukan proses hukum. Hingga saat ini masih ada masyarakat yang melakukan proses penghibahan secara lisan dengan disaksikan aparat desa
 3. Kurangnya Sosialisasi kepada Masyarakat
Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang arti pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah.

B. Saran

1. Kepada masyarakat, agar dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 perlu diperhatikan (harus dipenuhi dahulu sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak), sehingga proses pendaftaran dapat berjalan dengan lancar dan dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.
2. Kepada Pihak Kantor Pertanahan Kota kendari agar meningkatkan pelayanan kepada masyarakat ;
 - 1) Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kota kendari
 - a. Perlu perencanaan yang matang dan sistematis oleh petugas ukur sebelum diadakan pengukuran di lapangan.
 - b. Diharapkan lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai cara mendaftarkan tanah dan arti pentingnya Pendaftaran Tanah, dengan dituangkan dalam bahasa yang sederhana agar mudah dipahami oleh masyarakat.
 - 2) Masyarakat hendaknya dalam melakukan penghibahan tanahnya harus dilakukan di depan PPAT, agar sah secara hukum dengan dibuat akta PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, Komentor UUPA, Mandar Maju, Bandung
- Boedi Harsono 2003, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- _____2003, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* Jakarta : Djambatan, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun.2007,Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah,Visimedia,Jakarta
- Herman Hermit 2004, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik,Tanah Negara dan Tanah Pemda, teori dan Praktek, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Jimny Joses Sembiring,2010,Panduan Mengurus Sertifikat Tanah ,Vesmdidia edisi 1,Jakarta
- Moleong, Lexy. J.,1988, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan Kesembilan, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nazir, Mohammad 1999, *Metode Penelitian*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit PT. Ghalia Indonesia.
- Roni Hanitijo Soemitro,1986, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Jakarta.
- Subekti,1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*., Jakarta : Intermasa, jakarta.
- Sudharyo Soimin, *Status Hak dan pembebasan Tanah*., Sinar Grafika, Jakarta.
- Sulasi Rongiyati,2007, Parleментарia (Majalah Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia); Pembaruan Agraria Sebagai Upaya Mengatasi Sengketa Pertanian.
- Yamin Lubis,2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- Peraturan Pemerintah RI No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.