

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Setiap orang di dunia ini sangat memerlukan yang namanya tanah karena setiap kegiatan membutuhkan tanah. Untuk itu tanah sangat penting dalam kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia. Untuk itu diaturlah dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 diatur bahwa “ Bumi air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh Negara dan di pergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau singkatannya disebut dengan UUPA. Salah satu tujuan pembentukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu untuk meletakkan dasar-dasar agar memberikan jaminan dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Hak milik atas tanah termasuk dalam salah satu jenis hak kepemilikan yang sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia karena merupakan sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun kearah tujuan untuk pengembangan industri dan lain-lain. Dewasa ini tanah dijadikan sebagai salah satu sumber dalam kebutuhan hidup manusia yang harus dipenuhi, sehingga peralihan hak atas tanah sangat sering terjadi. Salah satu upaya peralihan hak atas tanah yaitu dengan cara hibah. Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara suka rela,

tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian hibah itu dilangsungkan pada saat si pemberi dalam keadaan masih hidup.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 40 ayat (1) disebutkan bahwa: “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun” “1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 40 ayat (2) yang menyebutkan bahwa : “PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Ketentuan peraturan perundang-undangan, bahwa akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus segera didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta tersebut agar dapat segera dilaksanakannya proses pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dan yang akan terkait pada objek hak milik atas tanah tersebut.

Peralihan objek hak milik atas tanah melalui hibah, diperlukan suatu perbuatan hukum yang dapat membuktikan bahwa peralihan tersebut telah terjadi dan telah sah dimata hukum. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara penghibahan, yang didaftarkan dengan akta dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah. Mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah belum diatur secara khusus” “dan detail oleh peraturan perundang-undangan, namun masih mengacu pada Pasal 1666 KUHPerdara yang mana hibah memenuhi unsur-unsur, ada orang yang memberikan sesuatu dengan sukarela dalam keadaan masih hidup, ada orang yang menerima, dan ada objek yang diberikan.

Disisi lain, dalam kegiatan peralihan hak milik atas tanah melalui hibah, ditemukan kendala dan masalah hukum yang dapat merugikan pihak-pihak yang terkait. Seperti yang kita ketahui tanah merupakan suatu objek yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Maka dari itu tanah dalam hal ini adalah objek yang menjadi” “harta istimewa yang semakin hari menjadi pemicu berbagai masalah sosial.

Peralihan objek hak milik atas tanah melalui hibah, diperlukan suatu perbuatan hukum yang dapat membuktikan bahwa peralihan tersebut telah terjadi dan telah sah dimata hukum. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara penghibahan, yang didaftarkan dengan akta dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana yang tercantum di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Pasal 1682 KUHPer menyebutkan bahwa,“ tiada satu penghibah pun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687 KUHPer , dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang (naskah aslinya) yang harus di simpan oleh notaris, dan apabila tidak di lakukan demikan, maka penghibahan itu di tidak sah”.

Pada masa lampau pemberian tanah hibah masih kurang sekali yang membuat akta hibah dikarenakan karena adanya sikap saling percaya antara si pemberi hibah dengan sipenerima hibah dengan mengutamakan prinsip-prinsip kekeluargaan. Masa sekarang ini yang menjadi faktor utama masyarakat tidak mengikuti prosedur pembuatan akta hibah dikarenakan masyarakat berfikir bahwa membuat akta hibah itu sangat tidak mudah dan membutuhkan anggaran yang cukup besar, dan waktu yang cukup lama dalam proses pembuatan akta hibah. sehingga masyarakat lebih memilih untuk melakukan proses hibah dengan menggunakan hukum kebiasaan yang di gunakan secara turun temurun tanpa menggunakan hukum positif indonesia yang berlaku saat ini. Hal inilah yang nantinya bisa menyebabkan terjadinya konflik sengketa tanah pada khususnya dalam hal ini yaitu hibah.

Konsep pikir masyarakat harus diubah untuk menghindari konflik-konflik baru yang akan muncul dikemudian hari, proses pemberian hibah atas tanah diharuskan untuk memenuhi syarat-syarat hibah yang sebenarnya sesuai dalam ajaran agama ataupun sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah di atur dalam UUPA. Problem hukum yang terjadi di tengah masyarakat dengan masalah pokoknya adalah tanah yang pada khususnya berkaitan dengan penghibahan. Masalah yang sering kali muncul akibat hibah yang tidak di dasari dengan akta

hibah yang di miliki oleh penerima hibah dengan pemberi hibah tersebut. yang nantinya bisa memunculkan konflik sengketa antara penerima hibah dengan keluarga pemberi hibah terkhusus benda yang menjadi objek hibah adalah tanah. Penghibahan yang seharusnya di dasari dengan bukti yang kuat atau sah dalam hal ini yaitu Akta Hibah.

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak) Peralihan hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan dan pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka unuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai pasal 19 UUPA. 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 subjek hak.
2. Kepastian hukum dibidang tanah yang dimilikinya, hak ini menyangkut letak luas bidang tanah atau objek hak.
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Peralihak Hak atas Tanah melalui Hibah dalam kedudukan hukum ini terjadi di Desa Ekorino Kecamatan Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur yang terjadi pada pemberian Hibah atas Tanah berukuran 10.000 M<sup>2</sup> pemilik Almarhum bapak Muhammad Rajab menghibahkan kepada pemerintah daerah untuk membangun fasilitas pemerintah di atas tanah tersebut.

Pada bulan Agustus 2019 terjadi pertemuan antara keluarga pemberi hibah dengan Instansi Koramil Kec.Wasile Selatan yang di wakili oleh anggota TNI untuk melakukan penyerahan hibah secara cuma-cuma oleh keluarga disaksikan dari beberapa masyarakat setempat tanpa mengikuti mekanisme penyerahan hibah sesuai dengan perundang-undangan dalam proses penyerahan hibah atas tanah yang dilakukan tanpa akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis tertarik mengangkat judul **“Kedudukan Hukum Pelaksanaan Hibah Atas Tanah Di Ekorino Kec.Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur ”**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah di Desa Ekorino Kecamatan Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur ?
2. Bagaiman akibat Hukum kedudukan tanah yang telah di Hibah di Desa Ekorino Kecamatan Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah di Desa Ekorino Kecamatan Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur.
2. Untuk Mengetahui akibat Hukum kedudukan tanah yang telah di Hibah di Desa Ekorino Kecamatan Wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri dan juga dapat menjadi bahan data penelitian bagi penelitian yang akan datang terutama berkaitan dengan hibah.
2. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran pada masyarakat secara umum dan khususnya di Desa Ekorino Kec.wasile Selatan Kabupaten Halmahera Timur.