

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Allah Tuhan yang Maha Esa mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia. Arti pentingnya tanah digunakan sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dari kejahatan, melakukan aktivitas bermasyarakat berbangsa dan bernegara. Di samping itu, tanah juga tempat untuk mencari nafkah, tempat untuk meneruskan kehidupan manusia jangan sampai penuh, sampai tempat peristirahatan terakhir pulang kepada Sang Pencipta.

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Sebagaimana pendapat Benhard Limbong yang menyebutkan:

“tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan, dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis”.¹

Arti pentingnya tanah juga disampaikan oleh Ramli Zein yang menyebutkan: “Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, karena setiap kegiatan yang dilakukan baik perseorangan, sekelompok

¹ Benhard Limbong, “*Konflik Pertanahan*”, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm.2.

orang, suatu badan hukum ataupun Pemerintah pasti melibatkan soal tanah, oleh karenanya itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah.²

Sejalan dengan pendapat-pendapat para sarjana tersebut di atas, Achmad Rubaie mengemukakan:

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan disisi yang lain juga harus dijaga kelestariannya. Sebagai karunia Tuhan sekaligus sumber daya alam yang strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara turut mengaturnya.³

Uraian dan pendapat tersebut di atas menunjukkan bahwa betapa pentingnya tanah bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Oleh karena itu, untuk mencegah datangnya gangguan dari pihak lain, maka setiap bidang tanah harus dilengkapi surat kepemilikan tanah yang otentik yang disebut sertipikat tanah. Tujuannya adalah agar dengan mudah untuk digunakan sebagai alat bukti bahwa orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat itu adalah pemilik suatu bidang tanah yang data fisiknya tergambar dalam surat ukur di dalamnya. Kesemuanya itu diperlukan campur tangan Pemerintah melalui regulasi di bidang pertanahan, sehingga dapat menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia.

² Ramli Zein, "*Hak Pengelolaan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria*", Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 2

³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 1-2

Pengertian pewarisan juga dapat diperoleh dari Pasal 833 KUH Pdt yang menyatakan: “Pewarisan sebagai suatu proses perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari seseorang yang meninggal dunia kepada para ahli warisnya”. Pada dasarnya pewarisan adalah suatu perpindahan segala hak dan kewajiban seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA tidak secara tegas merumuskan pewarisan. Namun demikian dalam beberapa pasal yang mengatur tentang hak-hak atas tanah secara implisit menunjukkan adanya ada peralihan hak atas tanah kepada keturunan atau ahli warisnya melalui pewarisan maupun hibah sebagai berikut:

1. “Hak Milik (HM) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan mengingat fungsi sosial (Pasal 20 UUPA)”.
2. “Hak guna-usaha (HGU) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain Pasal 28 ayat (3) UUPA”.
3. “Hak guna bangunan (HGB) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 ayat (3) UUPA)”.

Kata beralih pada ketiga pasal tersebut di atas menunjukkan bahwa untuk terjadinya peralihan hak atas tanah tidak diperlukan dengan melakukan perbuatan hukum sengaja seperti jual beli. Dalam hal pemilik meninggal dunia (pewaris), maka demi hukum beralihlah harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya.

Memperoleh hak atas tanah juga dapat dengan cara “hibah”. Pengertian hibah sebagaimana diatur dalam undang-undang maupun pendapat sarjana adalah sebagai berikut:

1. “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 (Pasal 1666 KUH Pdt)”.
2. “Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki (KHI Pasal 171 huruf g)”.
3. “Hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebajikannya kepada pihak lain yang menerima kebajikannya itu”.⁴
4. “Hibah adalah akad yang dilakukan dengan maksud memindahkan milik seseorang kepada orang lain ketika masih hidup dan tanpa imbalan”.⁵

Berdasarkan batasan yang diberikan undang-undang dan para ahli, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hibah adalah suatu perjanjian sehingga pemberi hibah dan penerima hibah sebagai pihak-pihak yang masih hidup;
2. Pemberi hibah memindahkan benda hibah miliknya tanpa menerima hak atau imbalan, sedangkan penerima hibah menerima benda hibah tanpa ada kewajiban memberikan imbalan kepada pemberi hibah.

Selain hibah masih ada yang disebut dengan hibah wasiat yang diatur dalam Pasal 875 KUH Pdt yang disebutkan dengan surat wasiat, yaitu: “Adapun yang dinamakan surat wasiat atau testamen ialah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendaknya, akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali”.

Dalam hal objek hibah berupa HM, HGU, dan HGB, maka peralihannya (baca – pemindahan) kepada penerima hibah wajib didaftarkan untuk keperluan

⁴ C.S.T. Kansil, *“Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 252.

⁵ Sayyid Sabiq, *“Fiqh al-Sunnah, Juz III”*, diterjemahkan oleh Mahyudin Syaf, PT Al-Ma’arif, Bandung, 1985, hlm. 315.

balik nama atas nama penerima hibah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan yang mewajibkan HM, HGU, dan HGB wajib didaftar nampak sebagaimana diatur sebagai berikut:

1. Pasal 23 UUPA:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

2. Pasal 32 UUPA:

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

3. Pasal 38 UUPA:

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pendaftaran tanah karena hibah, wajib dibuatkan aktanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Pengertian PPAT itu sendiri adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24). Menurut ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT adalah akta hibah.

Sehubungan dengan masalah pewarisan dan hibah, di Desa Pulo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang diperoleh data hibah sebagai berikut:⁶

1. SURJONO (almarhum), meninggal dunia tanggal 28 April 2016, tidak kawin dan tidak mempunyai anak, bertempat tinggal terakhir di Kelurahan Leteh Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang. Pada masa hidupnya mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang berada di Desa Pulo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang dengan Luas Tanah 128 M² sudah bersertifikat SHM Nomor 01018.

Tanah dan bangunan tersebut terletak di Desa Pulo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, dengan batas-batas:

- Utara : Alik Nurhamid
 - Timur : Alik Nurhamid
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Sumarsono Cs
- a. SURYONO mempunyai saudara kandung 3 (tiga) orang (ahli waris kesamping):SOEWARNNO, pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Desa Kabongan Kidul RT.01/RW.01 Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - b. SOERIJANTO, pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Kelurahan Leteh Rt.04/Rw. 01 Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - c. SOEDJITO (almarhum), meninggal dunia pada tanggal 02 Desember 1978 di Kelurahan Leteh Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang dan tidak pernah menikah.
2. SOEWARNNO mempunyai 3 (tiga) orang anak hasil perkawinan dengan SITI KAORI (almarhumah):
 - a. ARIO PRASWANDARU, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Desa Gubeng Kertajaya, Surabaya.

⁶Oni Prastiyo, "Wawancara Pribadi", Kepala Desa, 3 Januari 2018, Kantor Kepala Pulo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

- b. BUNAR PRAMUDITO (almarhum), meninggal dunia di kelurahan Kabongan Kidul, Kec.Rembang Kab.Rembang.
 - c. CERIA PRAMITASARI, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Desa Kutoharjo Rt.06/Rw.06 Kecamatan Pati Kabupaten Pati.
3. SOERIJANTO mempunyai 2 (dua) orang anak hasil perkawinan dengan SIWI ARTININGSIH :
 - a. LINTANG SEKAR LANGIT, pekerjaan swasta (karyawan kontrak), bertempat tinggal di Kelurahan Leteh Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - b. GILANG SURYANDARU, pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Kelurahan Leteh Kecamatan Remban Kabupaten Rembang.
4. Sebelum Tuan SURYONO meninggal dunia, pernah berpesan melalui SOEWARNO, bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pulo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang tersebut kelak kemudian hari akan dihibahkan kepada keempat keponakannya, namun hibah dilaksanakan SURYONO meninggal dunia terlebih dahulu. Keempat keponakan dimaksud adalah:
 - a. ARIO PRASWANDARU bin SOEWARNO, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Desa Gubeng Kertajaya, Surabaya.
 - b. CERIA PRAMITASARI binti SOEWARNO, pekerjaan PNS, bertempat tinggal di Desa Kutoharjo Rt.06/Rw.06 Kecamatan Pati Kabupaten Pati.
 - c. LINTANG SEKAR LANGIT binti SOERIJANTO, pekerjaan swasta (karyawan kontrak), bertempat tinggal di Kelurahan Leteh Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
 - d. GILANG SURYANDARU bin SOERIJANTO, pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Kelurahan Leteh Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
5. Oleh karena sebelum pelaksanaan hibah SOERJONO meninggal terlebih dahulu, maka dilaksanakan pewarisan dan akhirnya terbit sertifikat SHM Nomor 01018 nama atas nama SOERWARNO dan SOERIJANTO.
6. SOEWARNO memberitahukan kepada SOERIJANTO bahwa SOERJONO ketika masih hidup pernah berkehendak menghibahkan tanah rumah sertifikat SHM Nomor 01018 kepada anak-anak mereka, kemudian disepakati bahwa hibah dilaksanakan berdasarkan wasiat SEORJONO.
7. SOEWARNO setelah mendengar dari anak-anaknya (ARIO PRASWANDARU dan CERIA PRAMITASARI) dan SERIJANTO sepakat bahwa nilai hibah sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan hak bagian hibah anak-anak Soewarno ditekor (kor tinekor – bahasa Jawa) yang nantinya uang tersebut diserahkan kepada ARIO PRASWANDARU bin SOEWARNO dan CERIA PRAMITASARI binti SOEWARNO.
8. Pengurusan penghibahan harta warisan dengan dasar Surat Keterangan Pembagian Harta Warisan yang dibuat Soewarno dan Soerijanto yang

diketahui oleh Kepala Desa Pulo dan dikuatkan Camat Rembang, dilanjutkan pensertifikatan hibah kepada LINTANG SEKAR LANGIT binti SOERIJANTO dan GILANG SURAYANDARU bin SOERIJANTO dengan dasar AKTA HIBAH yang dibuat oleh PPAT Sementara Kecamatan Rembang.

9. Sertifikat Hibah diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang atas nama LINTANG SEKAR LANGIT binti SOERIJANTO dan GILANG SURAYANDARU bin SOERIJANTO.

Penggunaan AKTA HIBAH WASIAT oleh SOERIJANTO atas saran Kepala Desa Pulo dan masukan dari Camat Rembang dengan alasan bahwa pembagian harta warisan telah didaftarkan dan terbit sertifikat tanah atas nama ahli waris.⁷ Menurut Camat Rembang selama tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 di kecamatan yang ia pimpin telah terjadi pembagian hak bersama (PHB) dengan menggunakan Akta Hibah Wasiat yang dibuat PPAT sebanyak 14 (empat belas) buah.⁸ Hal yang menarik untuk diteliti adalah penggunaan PPAT Sementara dalam pembuatan Akta Hibah Wasiat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul “PEROLEHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DARI HARTA WARISAN DENGAN AKTA HIBAH WASIAT YANG DIBUAT PPAT SEMENTARA”. Mengingat luasnya Kabupaten Rembang, maka wilayah penelitian penelitian dibatasi pada Kecamatan Rembang.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan judul tersebut di atas, maka permasalahan yang hendak diteliti dirumuskan sebagai berikut:

⁷ Soerijanto, “*Wawancara Pribadi*”, Ahli Waris/Saudara Kandung Pewaris, 23 Januari 2018, Kelurahan Leteh Rt.04/Rw. 01 Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

⁸ Eddi Kiswanto, “*Wawancara Pribadi*”, PPAT Sementara, 10 Maret 2018, Kantor PPAT Sementara Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang.

1. Bagaimanakah perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara ?
2. Mengapa digunakan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara untuk keperluan pensertifikatan tanah ?
3. Apa kendala yang timbul dalam perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah Wasiat yang dibuat PPAT Sementara.
2. Untuk mengetahui alasan digunakan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara untuk keperluan pensertifikatan tanah.
3. Untuk mengetahui kendala yang muncul dalam perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum hibah dan pendaftarannya yang berhubungan dengan hukum agaria dan hukum waris.

2. Kegunaan Praktis.

Hasil penelitian ini sebagai masukan terutama bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menghadapi kendala yang muncul sehubungan dengan hibah dan pendaftarannya.

E. Sistematika Penulisan

Bab I yaitu Pendahuluan, yang menguraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II yaitu Tinjauan Pustaka, yang menguraikan mengenai pewarisan, unsur-unsur pewarisan, hibah, objek harta warisan dan hibah, pendaftaran tanah, dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Bab III yaitu Metode Penelitian, yang menguraikan mengenai metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, dan metode analisis data.

Bab IV yaitu Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang menguraikan mengenai perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara, alasan digunakan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara untuk keperluan pensertifikatan tanah, dan kendala yang muncul dalam perolehan hak milik atas tanah dan bangunan dari harta warisan dengan Akta Hibah yang dibuat PPAT Sementara.

Bab V yaitu Penutup, yang menguraikan mengenai simpulan dan saran.