

# EFEKTIFITAS HIBAH HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI

Vita Peni Maryuningrum  
Email : vitapeni@gmail.com,  
Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS  
Pius Tri Wahyudi  
Email: piustaw@yahoo.co.id  
Irnawan Darori  
Dosen Fakultas Hukum  
Universitas Sebelas Maret Surakarta

## **Abstract**

*Grant is one of many ways to transfer land rights of the holder of the right to exclude others with just free. Under the terms of the law the Land, then the mandatory registration of transfer of rights to the Land's office issued a certificate as a guarantee of legal certainty and legal protection for rights holders on their grant legal actions undertaken. Research is using juridical empirical approach is carried out in the district of Boyolali Regency by taking samples in the Village Mojolegi and Village Sudimoro, with specification of research descriptive, with the population studied is the relevant parties that do grant, among others, the Notary / PPAT, Land Office, in particular section Land Rights and Land Registration and citizens that the village head. The survey results revealed that the factors which is why there are still people who use the grants are Indigenous and do not use PPAT, due to ignorance, the issue of cost and the strong role of the village head in the process of transfer of rights over land (grants) .In the law that grants do customarily is a legitimate legal act, but not legally prove their grant legal act formally required in the provision of land registration. Transfer of land rights can only be registered if it is evidenced by the PPAT deed that serves as proof that the right has made the relevant legal acts, and in this respect grant. The conclusion of this study, that the grant Indigenous although legally valid customary but cannot be used as a condition for registration of land without artificial deed of grant, so the grant is customary must be equipped with a certificate PPAT by way of the parties facing PPAT, as a precondition for registration of land for grants, so the grants are not effective in the registration of customary land.*

**Keywords:** Grants Indigenous, Land Registry, Effective.

## **Abstrak**

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui apakah penghibahan yang dilakukan menurut hukum adat, efektif untuk dijadikan dasar dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis empiris ini dilakukan di wilayah Kabupaten Boyolali dengan mengambil sampel di Desa Mojolegi dan Desa Sudimoro, dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, dengan populasi yang diteliti adalah para pihak yang terkait yang melakukan hibah antara lain, para Notaris /PPAT, Kantor Pertanahan, khususnya seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan warga masyarakat yang kepala desa. Hasil penelitian diketahui bahwa faktor faktor yang mengapa masyarakat masih ada yang menggunakan Hibah secara Adat dan tidak menggunakan PPAT, disebabkan karena ketidak tahuan, masalah biaya dan masih kuatnya peran kepala desa dalam proses peralihan hak atas tanah ( hibah ).secara hukum bahwa hibah yang dilakukan secara adat adalah merupakan perbuatanhukum yang sah, tetapi tidak membuktikan secara hukum adanya perbuatanhukum hibah secara formal yang diwajibkan dalam ketentuan pendaftaran

tanah. pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dalam hal ini hibah. Kesimpulan dari penelitian ini, bahwa hibah Adat meskipun sah secara hukum adat tetapi tidak dapat dipakai sebagai syarat dalam pendaftaran tanah tanpa dibuat akta Hibah, sehingga hibah secara adat harus dilengkapi dengan akta PPAT dengan cara para pihak menghadap PPAT, sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah karena hibah, sehingga hibah adat tidak efektif dalam pendaftaran tanah.

Kata kunci : Hibah Adat,Pendaftaran Tanah, Efektifitas.

## A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu unsur esensial dalam hidup dan kehidupan manusia (Muladi H, 2007; 242). Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Kesewenang-wenangan dapat terjadi selama proses penguasaan dan penggunaan hak atas tanah. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut hukum tanah (K. Wantjik Saleh, 1982; 7).

Hukum dan kebijakan pertanahan pada masa kolonial sebelum berlakunya UUPA, diorientasikan pada kepentingan dan keuntungan mereka sebagai penjajah. Bagi orang-orang yang tunduk pada Hukum Barat, perangkat hukumnya tertulis, yaitu diatur dalam KUHPerdara, sedangkan bagi rakyat Indonesia asli berlaku Hukum Agraria Adat, yang perangkat hukumnya tidak tertulis, yang terdapat dalam kebiasaan-kebiasaan masyarakat yang berlaku sebagai hukum. Sedangkan dari segi pendaftaran tanah, untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Barat, dilakukan pendaftaran tanah dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan menghasilkan tanda bukti yang berupa sertifikat. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Cadaster* atau *Legal Cadaster*. Tetapi untuk tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat tidak dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tidak mempunyai jaminan kepastian hukum. Walaupun dilakukan pendaftaran tanah, tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum melainkan untuk menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah. Pendaftaran ini tidak menghasilkan sertifikat, melainkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, misalnya, *Petok, Pipil, Girik, Ketitir, Verponding* Indonesia. Pendaftaran

tanah ini dikenal dengan *Fiscaal Cadaster* (Urip Santoso, 2012; 24). Dalam mengatur dan menentukan kebijakan di bidang pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945, pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor: 104), mengakhiri dualisme hukum di Indonesia yang didasarkan pada falsafah Hukum Adat. Penyebutan hukum adat sebagai dasar hukum pembentukan hukum Agraria Nasional mengandung arti sebagai pengakuan terhadap hukum Adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia yang sebagian besar menguasai masyarakat hukumnya (Djamanat Samosir, 2013; 186). Pernyataan mengenai hukum adat dapat ditemukan dalam Pasal 5 UUPA. Setelah terbitnya UUPA, hak atas tanah yang berasal dari hak-hak lama dikonversi menjadi hak-hak baru seperti dirumuskan dalam Pasal 16 UUPA di mana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah. Jenis-jenis hak atas tanah tersebut, antara lain : Hak Milik; Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus diwujudkan, melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis, dan kegiatan semacam ini dikenal dengan sebutan pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 19 ayat UUPA

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, dapat melalui proses penghibahan tanah yang merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan

dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat si pemberi hibah masih hidup (Adrian Sutedi, 2010; 71). Hibah telah lama dikenal dalam hukum adat. Pengertian hibah menurut hukum adat adalah suatu pemberian sukarela kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan suatu apapun. Hibah dalam pengertian lain adalah pembagian seluruh ataupun sebagian dari harta kekayaan semasa pemiliknya masih hidup (Soerojo Wignojodipoero, 1973; 204). Masalah hibah ini telah lama dipraktikkan oleh masyarakat adat sampai sekarang, karena mereka menghendaki agar harta tersebut dapat diberikan sesuai dengan kehendak pemilik harta, disamping pemilik harta juga ingin mengetahui kepada siapa hartanya dibagikan sebelum ia meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai pasal 19 UUPA jo Pasal 37 PP no 24 tahun 1997 peralihan hak atas tanah karena hibah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum berupa sertifikat, dengan melampirkan Akta PPAT sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT seperti tercantum dalam Pasal 6 ayat (2) PP no 24 tahun 1997. Sedangkan kewenangan PPAT untuk membuat akta-akta tanah tertentu, berdasarkan Pasal 1 angka (24) PP no 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Di dalam prakteknya, di Kabupaten Boyolali masih banyak masyarakat yang melakukan penghibahan tanpa melalui prosedur hukum yang telah ditetapkan dan menimbulkan kesulitan terhadap banyak pihak karena kepastian hukum atas perbuatan hibah tersebut tidak ada.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis apakah hibah secara adat, efektif untuk dapat dijadikan dasar dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

## **B. Metode Penelitian**

Sehubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Efektivitas

hibah hak atas tanah berdasarkan hukum adat dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Boyolali, maka menggunakan metode penelitian yuridis empiris, dimana pada penelitian yuridis empiris ini yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder kemudian dilanjutkan pada data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Setiono, 2002; 52), dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan populasi yang diteliti adalah para pihak yang terkait dalam proses penghibahan. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata (Setiono, 2002; 32). Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis interaktif (*interactive model of analysis*), yaitu model analisis dalam penelitian kualitatif yang terdiri dari tiga komponen analisis yang dilakukan dengan cara interaksi, baik antar komponennya, maupun dengan proses pengumpulan data, dalam proses yang berbentuk siklus (H.B Sutopo, 2006; 119).

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Sahnya Perbuatan hukum Hibah secara adat dan Pendaftaran Tanahnya**

Hibah sebagai perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah, adalah perbuatan dari salah satu pihak yang mempunyai hak atas tanah kepada pihak lain yang bermaksud memindahkan hak atas tanah yg dimilikinya kepada pihak lain yang memberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah tersebut dengan segala hak dan kewajiban-kewajiban yang melekat atas hak tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang merupakan perbuatan hukum ini haruslah dibuktikan bahwa perbuatan hukum itu dilakukan secara sah menurut peraturan perundang-undangan. Sahnya perbuatan hukum tersebut dapat diukur dengan norma yang dianut oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut, yang dalam hal ini misalnya dari norma hukum Adat, KUHPerdara atau hukum Islam yang mensyaratkan agar suatu perbuatan tersebut Sah.

Pelaksanaan Hibah yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Boyolali dilakukan atas dasar kesepakatan antara subyek yang melakukan

hibah yaitu pihak yang bermaksud memberikan tanahnya secara cuma-cuma kepada pihak penerima hibah. Sedangkan pelaksanaan hibah tersebut dilakukan dengan prosedur sebagai berikut :

1. Para pihak ( pemberi hibah, biasanya orang tua) akan memberikan hibah kepada penerima hibah ( dalam hal ini anak, atau saudara ).
2. Kedua pihak pemberi hibah dan penerima hibah sepakat adanya perbuatan hukum tersebut.
3. Adanya obyek hibah berupa hak atas tanah.
4. Para pihak menghadap kepala desa untuk menyampaikan maksudnya.
5. Kepala Desa mencatat adanya perbuatan hukum hibah tersebut pada buku desa.
6. Hibah tersebut disaksikan oleh saksi, dalam hal ini, keluarga dekat atau pamong
7. Selanjutnya hibah tersebut pengurusannya diserahkan kepada kepala desa

Memperhatikan pelaksanaan hibah tersebut apakah perbuatan hukum tersebut sah secara hukum, hal ini dapat dilihat dari sudut hukum Perdata bahwa untuk sahnya perbuatan hukum harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

1. Kesepakatan para pihak
2. Obyek tertentu

Maka perbuatan hibah yang dilakukan para pihak tersebut adalah sah menurut hukum. Dipandang dari hukum adat bahwa perbuatan hukum pengalihan hak/ jual beli haruslah memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Perbuatan itu harus terang
2. Seketika dan,
3. Tunai.

Memperhatikan pelaksanaan hibah yang dilakukan oleh masyarakat dengan perjanjian dibawah tangan atau dapat dikatakan secara lisan hibah yang dilakukan secara adat oleh masyarakat sudah sah karena dilakukan secara kongkrit artinya ada perbuatan nyata pemberian suatu hak kebendaan dalam hal ini tanah yang menjadi obyek hibah dan terang disini bahwa hibah tersebut dibuat dihadapan kepala desa yang mengesahkan, menyaksikan sekaligus mengetahui bahwa pemberi hibah berhak atas tanah tersebut dan bahwa hibah tersebut dapat dilakukan.

Apabila dilihat dari norma hukum positif yang ada yaitu ketentuan dalam Pasal 36 dan 37 PP

nomer 24 Tahun 1997 yang isinya bahwa perbuatan hukum tersebut termasuk harus didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum dan harus dibuat dengan akta PPAT, dan dalam pembuatan akta hibah para pihak yang melakukan perbuatan tersebut menghadap dan perbuatan hukum tersebut menghadap dan disaksikan oleh saksi yang berhak. Maka untuk Pendaftaran Hibah yang dilakukan dibawah tangan atau secara adat belum memenuhi ketentuan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

Memperhatikan bahwa hibah merupakan suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan, dan pendaftaran peralihan hak atas tanah mensyaratkan adanya akta otentik yang dibuat PPAT, maka hibah yang dibuat dibawah tangan meskipun sah, tetapi belum memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak.

Hibah yang merupakan perbuatan hukum ini harus dibuat dengan akta oleh PPAT, sebagai syarat pendaftaran tanah, penyerahan kewenangan pembuatan akta otentik, ini mengacu pada ketentuannya sebagai berikut:

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, yaitu :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti tanah telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut :Jual beli, Tukar-menukar, Hibah, pemasukan ke dalam perusahaan inbreng, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris PPAT : Nur Fauzan ,SH,MKn. Syarat2 melakukan penghibahan di hadapan Notaris PPAT

1. Harus ada ketentuan hibah persetujuan ahli waris lain.
2. Menyertakan sertifikat asli
3. Fotocopy KTP dan KK pemberi hibah

4. SPPT tahun terakhir
5. Pemberi hibah, penerima hibah, dan ahli waris lain harus hadir di hadapan PPAT
6. Jika anak-anak selaku ahli waris lain tidak bisa hadir, maka harus membuat surat kuasa yang dibuat Notariil ( kendalanya jika anak-anak bertempat tinggal luar pulau )

Proses selanjutnya pendaftaran tanah karena hibah yang dibuktikan dengan akta hibah PPAT, ini dimintakan pendaftaran peralihan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, untuk pendaftaran ini bisa dilakukan oleh para pihak sendiri atau dikuasakan kepada PPAT untuk menguruskan pendaftaran tanahnya, hal ini seperti keterangan

- Kepala desa Sudimoro, mencatat dan menampung terlebih dahulu peralihan-peralihan hak dari masyarakat, baik karena akibat transaksi jual beli, penghibahan, dst..
- Setelah dirasa cukup banyak , maka Kepala Desa menghubungi Notaris PPAT ( bpk Abdullah Srihadi ) untuk pembuatan Akta-Aktanya
- Ada kerjasama antara Kepala Desa dengan Notaris PPAT.
- Kemudian yang menguruskan ke Kantor Pertanahan sampai terbitnya sertifikat, Notaris PPAT nya
- Setelah terbit Sertifikat, kepala desa mencatatnya di buku Peralihan Hak milik Desa dan mencatatkan juga di buku penyerahan sertifikat , dihadapan yang bersangkutan dan kemudian dibubuhkan tanda tangan sebagai bukti telah menerima sertifikat.

Perbuatan hibah yang dilakukan pada akhirnya berdasar hasil wawancara diatas selanjutnya dibuat akta otentik oleh PPAT dan selanjutnya didaftarkan di kantor Pertanahan. Pembuatan akta hibah oleh PPAT dapat dikatakan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam pembuatan akta hibah dan pendaftarannya, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah ini merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Jabatan notaris dan PPAT adalah jabatan umum atau publik karena notaris/PPAT diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum dan turut melaksanakan tugas

pemerintah serta memiliki wewenang dan kewajiban sebagai pelayan publik dalam hal-hal tertentu.

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan untuk mencatat adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan dan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Pendaftaran tanah dalam konsep teori ada dua yaitu pendaftaran pertama kali yaitu pendaftaran tanah, untuk tanah- tanah yang belum pernah didaftar menurut ketentuan ini ( PP NO 10 Th 1961 Jo PP NO: 24 Tahun 1997), dan pendaftaran pemeliharaan yaitu pendaftaran tanah untuk tanah yang sudah pernah didaftar menurut ketentuan ini , tetapi dilakukan peralihan hak atas tanah ini, sehingga ada perubahan kepemilikan atau obyeknya maka wajib didaftar.

Untuk Hibah yang dilakukan atas tanah yang belum pernah didaftar tetapi sudah pernah dilakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak secara hibah maka pendaftaran tanah tersebut tetap dapat dilakukan pendaftaran dengan cara sebagaimana yang disampaikan Bpk Supriadi,S,St – Kasubsi Pendaftaran Hak. Jika proses hibah adat dilakukan sebelum terbitnya PP 24 thn 1997 dan baru didaftarkan ke kantor pertanahan setelah tahun 1997, serta jika status tanah tersbut belum pernah terbit sertifikat, maka dilakukan proses Pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor pertanahan Boyolali dengan menyertakan bukti surat / dokumen ;

1. Surat pernyataan perjanjian kedua pihak
2. Membawa saksi minimal 2 orang
3. Surat keterangan administratif desa / buku nominatif desa ( letter C )
4. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
5. KTP / KK / SPPT dan Surat Keterangan tanah bekas milik adat yang dikeluarkan oleh kelurahan
6. Surat Keterangan mengenai data fisik dan data yuridis ( alas hak yang dicatat di letter C , termasuk pemilik, persil, dll ) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa.
7. Surat Pernyataan Kesaksian ( dari tokoh masyarakat, atau tokoh agama yang mengetahui history-nya )
8. Surat Pernyataan yang isinya belum dimohonkan sertifikat dan tidak dalam sengketa )
9. Didaftarkan di Kantor Pertanahan

Semua dokumen di atas, diketahui Kepala Desa

Dasar Hukumnya ; UUPA Pasal 19 juncto PMNA / KBPN no 3 tahun 1997 pasal 60. Berdasarkan keterangan diatas maka dapat disimpulkan bahwa hibah yang dilakukan sebelum berlakunya PP no 24 Th 1997, atas tanah yang belum bersertifikat dapat didaftarkan tanpa harus dilampiri akta PPAT. Pendaftaran ini termasuk pendaftaran tanah pertama kali.

Untuk pendaftaran tanah karena hibah atas tanah yang sudah bersertifikat menurut hasil wawancara dengan Kasubsi PPH dan PPAT bpk Setyo Yuniyanto,SH,MM. Dasar Hukumnya;

1. UU No 5 tahun 1960 ( UUPA )
2. UU No 21 tahun 1997 jo.UU no 20 tahun 2000
3. PP No 48 tahun 1994 jo PP no 79 tahun 1996
4. PP No 24 tahun 1997
5. PP No 37 tahun 1998
6. PP No 13 tahun 2010
7. PMNA / KBPN No 3 tahun 1997
8. Peraturan KBPN RI No 1 tahun 2006
9. SE KBPN No 600-1900 tanggal 31 Juli tahun 2013

#### Persyaratan

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Fotocopy identitas pemohon / pemegang dan penerima hak ( KTP, KK ) serta kuasa apabila dikuasakan , yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
4. Sertifikat asli
5. Akta Hibah dari PPAT
6. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat / keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
7. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
8. Penyerahan bukti SSB ( BPHTB ) dan bukti SSP / PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 ( enam puluh ) juta rupiah

Biaya : sesuai ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang

berlaku pada BPN RI ( SOP Perkaban no 1 tahun 2006

Waktu : 5 hari

Keterangan : Formulir permohonan memuat ;

1. Identitas diri
2. Luas, Letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

Hibah atas tanah, merupakan peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dalam proses pendaftarannya wajib dibuat akta Hibah oleh PPAT, akta hibah ini merupakan akta otentik yang mempunyai kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti sah nya perbuatan hukum yaitu hibah yang telah dilakukan dihadapan PPAT..

Pendaftaran tanah karena adanya hibah ini termasuk dalam pendaftaran pemeliharaan. Seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah NO 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa Kegiatan pendaftaran tanah adalah :

1. Pasal 11 Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
2. Pasal 12 (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
3. Pasal 36
  - a. Pendaftaran data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang sudah didaftar.
  - b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) kepada kepala kantor Pertanahan

Memperhatikan Pasal-Pasal tersebut maka hal-hal yang berkenaan dengan pelaksanaan hibah dan kaitannya dengan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Hibah atas tanah wajib dibuat akta hibah dihadapan PPAT,
2. Akta hibah merupakan persyaratan dalam pendaftaran tanah yang membuktikan sah nya

perbuatan hukum tersebut, dan wajib dilampirkan dalam permohonan pendaftaran tanah, dan

3. Hibah wajib dilakukan pendaftaran tanah sebagai dasar perubahan data pendaftaran karena adanya perubahan subyek nya.

Pendaftaran tanah karena hibah selain untuk kepentingan Pemerintah dalam administrasi pendaftaran tanah, untuk menyajikan data terkini atas bidang tanah, juga dengan pendaftaran tanah karena hibah ini akan memberikan jaminan kepastian hukum, hal ini sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana bunyi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Perbuatan hukum, dalam hal ini hibah bisa tidak didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat peralihan ?, atau dengan kata lain apakah orang yang melakukan hibah, bisa tidak melakukan tindakan / proses selanjutnya dengan mendaftarkan ke kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat ? Untuk menjawab hal ini dapat ditinjau dari beberapa pendekatan, sudut pandang sebagai berikut :

1. Jika ditinjau dari perbuatan hukum hibah dan telah dilakukan dihadapan PPAT, dan telah dibuat akta Hibah, maka akta hibah tersebut yang dibuat oleh PPAT selaku pejabat umum yang ditunjuk oleh UU, yang menyaksikan dan menuangkan kehendak para pihak dalam sebuah akta otentik, maka akta otentik ini merupakan alat bukti yang menerangkan dan mengesahkan adanya peralihan hak atas tanah secara sah. maka sejak dibuatkan akta hibah sudah terjadi peralihan hak dari pemberi hibah kepada penerima. Jadi tanpa didaftarkan tidak membawa akibat hukum. Hanya saja kalau hibah

ini tidak didaftarkan kurang lengkap atau kurang membawa kepastian hukum atas hak tanah.

2. Hibah yang dibuat dengan akta hibah dan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah akan memberikan kepastian hukum yang dibuktikan dengan adanya peralihan subyek hak yang didaftar dalam sertifikat karena adanya perbuatan hukum hibah tersebut. yang dicatata dalam buku tanah , lembar perubahan dengan mencatat peralihan hak berdasarkan akta Hibah PPAT.
3. Mendasarkan pada ketentuan Pasal 39 Ayat (1) PP no 24 Tahun 1997 yang berbunyi :
4. Huruf a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar daftar yang ada di kantor pertanahan.

Lebih lanjut Pasal 40 PP no; 24 Tahun 1997, menyatakan :

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh ) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal-Pasal di atas wajib dilanjutkan dengan pendaftaran hak, untuk mendapatkan kepastian hukum dan sekaligus perlindungan hukum apabila ada klaim, gangguan pihak yang mempersoalkan keabsahan hibah yang dilakukan para pihak.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah akan menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegangnya, pengertian alat bukti yang kuat ini adalah bahwa sepanjang tidak ada bukti sebaliknya atau bukti lain yang membuktikan bahwa data yang ada pada sertifikat tersebut salah atau melawan hukum maka, hakim atau siapapun harus menganggap bahwa sertifikat tersebut adalah bukti hak atas tanah yang kuat.

Mengenai kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat ini ditegaskan pada Pasal 32 PP No 24 Th 1997 sebagai berikut :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas sebidang tanah sudah diterbitkan menguasainya, sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam dalam waktu 5 (lima ) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pendaftaran tanah karena hibah yang dilakukan pada Kantor Pertanah Kabupaten Boyolali seperti yang disajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1

Pendaftaran Tanah Karena Hibah

Nomor	Tahun permohonan	Jumlah
1	2011	314
2	2012	758
3	2013	978
4	2014	1110

Sumber Kantor Pertanahan Kab Boyolali 2015.

Memperhatikan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa permohonan pendaftaran peralihan karena hibah dari tahun ketahun terus meningkat, dan dari angka ini dapat disimpulkan bahwa kesadaran masyarakat yang melakukan hibah dengan membuat akta hibah dihadapan PPAT terus meningkat, hal ini dengan analogi bahwa Pendaftaran tanah peralihan karena hibah wajib dibuat akta hibah, atau dengan kata lain bahwa akan sulit orang yang melakukan hibah tanpa dilengkapi dengan akta hibah.

#### D. Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan pokok permasalahan di dalam kajian ini, dapat disimpulkan bahwa:

Hibah yang dilakukan secara adat oleh sebagian masyarakat tidak efektif untuk dijadikan dasar melakukan pendaftaran peralihan hak di kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Karena proses peralihan hak di kantor Pertanahan kabupaten Boyolali harus tetap dibuktikan dengan Akta PPAT, namun demikian hibah adat yang telah dilakukan dihadapan kepala desa tersebut, tetap mempunyai kekuatan hukum karena memenuhi unsur hukum adat, yaitu : Terang, Tunai, dan Seketika. Kecuali jika terjadi sengketa di pengadilan, maka Putusan Pengadilan dapat dijadikan dasar untuk proses peralihan haknya di Kantor Pertanahan,sepanjang tidak merugikan hak ahli waris lain.

#### E. Saran

Saran- saran yang disampaikan kepada beberapa pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan hibah Adat di Kabupaten Boyolali Boyolali sebagai berikut :

1. Kepala Desa sebagai wakil Pemerintah terbawah, supaya berperan pula sebagai pemberi informasi atas kebijakan Pemerintah di Bidang pertanahan,meningkatkan pemahaman kepada masyarakat akan standar norma peralihan hak dan mengawasi adanya perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan masyarakat yang ada diwilayahnya.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali hendaknya selalu memberikan informasi yang terbaru dan transparan atas mekanisme dan pembiayaan pengurusan hak atas tanah khususnya peralihan hak.dan melaksanakan kewajiban keterbukaan informasi pertanahan sesuai UU keterbukaan informasi.
3. Masyarakat perlu melakukan peralihan hak dan pendaftaran peralihan sesuai prosedur dan norma untuk mencegah timbulnya sengkata tanah dikemudian hari.

#### Daftar Pustaka

Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika.

Djamanat Samosir. 2013. *Hukum Adat Indonesia,Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia*. Nuansa Aulia,

- H.B.Sutopo. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*. Surakarta; Sebelas Maret University Press.
- Indroharto. 1991. *Usaha Memahami Peraturan Tata Usaha Negara*. Jakarta; Pustaka Sinar Harapan.
- K.Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta; Ghalia Indonesia,
- Muladi.H. 2007. *Hak Asasi Manusia, Hakekat, Konsep dan Implementasinya dalam Perspektif Hukum dan Masyarakat*. Bandung; PT.Refika Aditama.
- Philipus M . Hadjon, dkk. 1993. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*, Cet. I. Yogyakarta; Gajah Mada University Press.
- Setiono. 2002. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum. (Diktad)*. Surakarta; Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS.
- Soerojo Wignojodipoero. 1993. *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*. Bandung; Alumni.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria kajian Komprehensif*. Kencana Prenadamedia.
- Peraturan Perundang-undangan
- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria* (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 2043)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746