HIBAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PERSPEKTIF TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN (Studi Kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata 1 (S.1)
dalam Bidang Ilmu Hukum

Disusun Oleh:

MALDINI FAQIH

1902056101

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG

2022

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faxsimili (024)7624691, Website: http://fsh.walisongo.ac.id.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Maldini Faqih

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama	: Maldini Faqih
NIM	: 1902056101
Jurusan/prodi	: Ilmu Hukum
Judul skripsi	: Problematika Hukum Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus di Desa Sengon Kecamatan Tanjung Kabupaten Brebes)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 November 2022

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. H. Ahmad Rofiq, M.A.	**Dr. H. Junaidi Abdillah, M.S.I.**
NIP. 19590714 198603 1 004	**NIP. 19790202 200912 1 001**

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faxsimili (024)7624691, Website: http://fsh.walisongo.ac.id

PENGESAHAN

Nama : Maldini Faqih
NIM : 1902056101
Judul skripsi : Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman (Studi Kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus pada tanggal 13 Desember 2022, dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2022/2023.

Semarang, 26 Desember 2022

Ketua Sidang/Penguji	Sekretaris Sidang/Penguji
Dr. H. AHMAD IZZUDDIN, M.Ag. NIP. 197205121999031003	**Dr. H. JUNAIDI ABDILLAH, M.S.I.** NIP. 197902022009121001
Penguji Utama I	Penguji Utama II
Hj. NUR HIDAYATI SETYANI, S.H., M.H. NIP. 196703201993032001	**AGFIAN QODRI AZIZI, M.H.** NIP. 198811052019031006
Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. H. AHMAD ROFIQ, M.A. NIP. 195907141986031004	**Dr. H. JUNAIDI ABDILLAH, M.S.I.** NIP. 197902022009121001

KEMENTERIAN AGAMA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM UIN WALISONGO SEMARANG

MOTTO

الَّذِيْ جَعَلَ لَكُمُ الْاَرْضَ مَهْدًا وَّجَعَلَ لَكُمْ فِيْهَا سُبُلًا لَّعَلَّكُمْ تَهْتَدُوْنَ ۚ

(الزخرف/43: 10)

“(Dialah) yang menjadikan bumi sebagai tempat menetap bagimu dan menjadikan jalan-jalan di atasnya untukmu agar kamu mendapat petunjuk.”

(Az-Zukhruf/43:10)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati, karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Rokhidin dan Ibunda Sofah yang telah memberikan rasa kasih sayang, pengorbanan, nasihat, motivasi, serta doa tanpa kenal lelah untuk anaknya tercinta. Terimakasih pula atas dorongan, baik lahir maupun batin kepada penulis agar senantiasa belajar dan menuntut ilmu kapan pun dan di mana pun.
2. Kedua nenekku tercinta, Almarhumah Hj. Turinah (Ma Ajis), yang wafat saat penulis menginjak semester tiga pada bangku perkuliahan ini, serta Almarhumah Hj. Sutri (Ma Kaji), yang wafat saat proses wawancara untuk penulisan skripsi ini dilakukan, yang selalu mendoakan, memotivasi, dan menjadi tempat curahan hati penulis.
3. Kedua kakakku, Almarhumah Mbak Rifka Aisyah dan Almarhumah Mbak Zulfia Rizqiyani yang telah wafat sebelum penulis dilahirkan, serta ketiga adikku, Feni Nuriyah, Maya Airin, dan Aldi Rifa'i yang menjadi penyemangat, sumber inspirasi, serta tempat berbagi cerita.

Deklarasi

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 18 November 2022

Deklarator,

Maldini Faqih

ABSTRAK

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah (termasuk hibah tanah) wajib dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terdapat praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes yang ditujukan untuk pembuatan jalan desa. Hibah tanah tersebut dilakukan antara perseorangan dengan Pemerintah Desa Sengon. Dalam praktiknya, akad antara kedua belah pihak hanya dicatatkan dalam suatu surat keterangan hibah oleh pihak pemerintah desa saja. Selepas itu, tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Sehingga, praktik hibah tanah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Fokus permasalahan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, serta meninjau lebih jauh hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis-empiris dengan menggunakan pendekatan implementasi aturan hukum. Sumber data yang digunakan, yaitu data primer yang diperoleh dari hasil wawancara, serta data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum (primer, sekunder, tersier). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi pustaka. Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode deskriptif-kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon dilakukan antara perseorangan dengan Pemerintah Desa Sengon. Bukti peralihan hak atas tanah hanya dituangkan dalam bentuk surat keterangan hibah saja. Jadi, tidak dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu, serta tidak dibuatkan akta hibah di hadapan dan oleh PPAT. Hal tersebut menjadikan objek hibah tanah tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan

Kabupaten Brebes. Hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman adalah bahwa praktik hibah tanah tersebut belum memenuhi kriteria ideal unsur-unsur yang ada dalam sistem hukum, baik budaya hukum, struktur hukum, maupun substansi hukumnya.

Kata Kunci: Hibah, Tanah, Kepentingan Umum

ABSTRACT

According to Government Regulation Number 24 of 1997, all legal actions related to land (including land grants) must be carried out with authentic deeds drawn up by and before the Land Deed Making Officer. There is a practice of granting land for public purposes in Sengon Village, Tanjung District, Brebes Regency which is intended for the construction of village roads. The land grant was made between individuals and the Sengon Village Government. In practice, the contract between the two parties is only recorded in a grant certificate by the village government. After that, the land was not registered with the local land office. That reason, the practice of land grants is not in accordance with the provisions of the existing laws and regulations.

The focus of this research problem is to find out the practice of land grants for public interests in Sengon Village, Tanjung District, Brebes Regency, as well as to further examine land grants for public interests in Sengon Village, Tanjung District, Brebes Regency from the legal system theory perspective of Lawrence M. Friedman. This study uses a type of juridical-empirical research using the rule of law implementation approach. The data sources used are primary data obtained from interviews, as well as secondary data consisting of legal materials (primary, secondary, tertiary). Data collection techniques were carried out through interviews and literature study. The method used to analyze the data is descriptive-qualitative method.

The results of the research show that the practice of land grants for public purposes that occurred in Sengon Village was carried out between individuals and the Sengon Village Government. Evidence of the transfer of land rights is only stated in the form of a grant certificate. Therefore, no changes were made from ownership rights to usufructuary rights, and no deed of grant was made before and by the PPAT. This made the object of the land grant unable to be registered at the Brebes District Land Office. Land grants for the public interest in Sengon Village in the perspective of legal system theory by Lawrence M. Friedman is

that the practice of land grants does not meet the ideal criteria of elements in the legal system, both legal culture, legal structure, and legal substance.

Keywords: Grants, Land, Public Interest

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt. karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis bisa berhasil menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan judul "Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman (Studi Kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes)" sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Keberhasilan penulis dalam proses penulisan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dari berbagai pihak yang telah memberikan ilmu, motivasi, dorongan, serta doa sehingga berbagai aral dapat dilalui oleh penulis. Oleh karenanya, ungkapan terima kasih penulis haturkan sebanyak-banyaknya kepada:

1. Prof. Dr. H. Ahmad Rofiq, M.A., selaku pembimbing I, dan Dr. H. Junaidi Abdillah, M.S.I. selaku pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu serta memberikan banyak saran dan masukan dalam proses penyusunan skripsi ini.
2. Prof. Dr. H. Imam Taufiq, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang, beserta jajarannya yang telah menyediakan, memfasilitasi, dan menyelenggarakan kegiatan akademik secara memadai.
3. Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang, beserta jajarannya yang telah memberikan izin kepada penulis untuk menulis skripsi ini.

4. Hj. Briliyan Erna Wati S.H., M.Hum., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum, dan Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang, yang telah memberikan ilmu dan motivasi kepada penulis.
5. Riza Fibriani, S.H., M.H., selaku wali dosen yang telah memberi bimbingan akademik selama penulis menjalani studi di Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Walisongo Semarang.
6. Dosen pengajar di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta membuka cakrawala berpikir penulis terhadap bidang keilmuan yang sedang penulis tekuni.
7. Ayahanda Rokhidin dan Ibunda Sofah yang telah memberikan rasa kasih sayang, pengorbanan, nasihat, motivasi, serta doa tanpa kenal lelah untuk anaknya tercinta. Terimakasih pula atas dorongan, baik lahir maupun batin kepada penulis agar senantiasa belajar dan menuntut ilmu kapan pun dan di mana pun.
8. Kedua kakakku, Almarhumah Mbak Rifka Aisyah dan Almarhumah Mbak Zulfia Rizqiyani yang telah wafat sebelum penulis dilahirkan, serta ketiga adikku, Feni Nuriyah, Maya Airin, dan Aldi Rifa'i yang menjadi penyemangat, sumber inspirasi, serta tempat berbagi cerita.
9. Segenap keluarga penulis, anggota keluarga besar Bani Rusta dan Bani Rasmun mulai dari Almarhumah Hj. Turinah (Ma Ajis), Almarhumah Hj. Sutri (Ma Kaji), serta

yang lainnya, yang tidak bisa disebutkan satu per satu, yang selalu bersedia direpotkan, mendoakan, memotivasi, dan menjadi tempat curahan hati penulis.

10. Teman-teman seperjuangan penulis, Ma'ruf Hidayah, Muhammad Rifa'i, Widyan Arkan Arisy, M. Fawwaz Yusuf Umar, Jiwo Prasojo yang selalu mengingatkan dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Rekan-rekan di Gusdurian UIN Walisongo Semarang dan KPMDB Komisariat UIN Walisongo Semarang yang telah memberikan banyak pengalaman kepada penulis.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, masih banyak terdapat kekurangan, dan kesalahan. Untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari pembaca yang budiman dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Semarang, 18 November 2022

Penulis,

Maldini Faqih

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL..... i

PERSETUJUAN PEMBIMBING..... **ii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

MOTTO ..... **iv**

HALAMAN PERSEMBAHAN..... **v**

Deklarasi ..... **vi**

ABSTRAK..... **vii**

KATA PENGANTAR ..... **xi**

DAFTAR ISI.....**xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian..... 9

D. Manfaat Penelitian 9

E. Telaah Pustaka..... 10

F. Metode Penelitian 13

G. Sistematika Penulisan Skripsi 17

BAB II TINJAUAN UMUM TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN DAN HIBAH TANAH **19**

A. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman..... 19

B. Hibah Tanah 26

C. Pendaftaran Tanah..... 40

D. Kemaslahatan dan Kepastian Hukum dalam Hukum Islam 48

BAB III PRAKTIK HIBAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI DESA SENGON, KECAMATAN TANJUNG, KABUPATEN BREBES..... 57

A. Gambaran Umum Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes..... 57

B. Praktik Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes..... 64

BAB IV HIBAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PERSPEKTIF TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN..... 80

A. Analisis Praktik Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes..... 80

B. Konstruksi Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman dalam Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum..... 88

C. Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman 94

BAB V PENUTUP.....121

A. Simpulan 121

B. Saran.....122

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persoalan mengenai tanah tak henti-hentinya menarik untuk diteliti. Bagaimana tidak, tanah menduduki posisi yang begitu vital bagi kehidupan manusia dalam menjalani kesehariannya. Secara esensial serta kedudukannya, tanah bukan saja memuat segi fisik saja, melainkan juga memuat segi sosial, budaya, politik, hukum, dan lainnya.[1]

Tanah juga menjadi lambang sosial dalam masyarakat, di mana penguasaan atas sebidang tanah melambangkan juga nilai kebanggaan, kesuksesan pribadi, serta kehormatan. Oleh karenanya, tanah yang dimilikinya jika dilihat dari sisi sosial, ekonomi, dan budaya menggambarkan sebuah sumber kehidupan, lambang identitas, hak kehormatan, serta martabat pendukungnya.[2]

Namun, tanah juga kerap menimbulkan permasalahan di tengah-tengah kehidupan masyarakat, yaitu dengan munculnya konflik maupun sengketa atas tanah. Konflik maupun sengketa tersebut senantiasa berlangsung secara terus-menerus, sebab masing-masing orang pasti mempunyai hajat yang berhubungan dengan tanah. Faktor yang menjadi penyebab lahirnya konflik maupun sengketa tanah, yaitu karena luas tanah yang statis,

---

[1] Heru Nugroho, *Reformasi Politik Agraria: Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2002), 99.

[2] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), 159.

sementara jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah.[3]

Konflik maupun sengketa atas tanah tersebut sampai saat ini terus mengalami kenaikan yang signifikan. Hal ini ditandai dengan dipaparkannya jumlah konflik maupun sengketa tanah oleh mantan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sofyan Djalil, pada acara *Infrastructure Outlook* 2022. Beliau mengungkapkan bahwa masih ada ribuan konflik maupun sengketa pertanahan di Indonesia. Jumlah tanah sengketa saja menurutnya sudah hampir 90 juta bidang tanah, sementara yang berkonflik mencapai 8.000 kasus.[4] Data ini menunjukkan bahwa persoalan tanah masih menjadi problem yang cukup berarti di Indonesia.

Negara mempunyai hak untuk menentukan jenis kepemilikan hak atas tanah yang bisa diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri ataupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah tersebut di antaranya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan sebagainya.[5]

Hak atas tanah bisa dialihkan haknya kepada pihak lain, peralihan tersebut dapat dengan dua cara, yaitu dengan cara "beralih" dan "dialihkan". Beralih berarti peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melewati suatu perbuatan hukum tertentu,

---

[3] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah: dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008), 11.

[4] Emir Yanwardhana. *"Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah!"*, https://www.cnbcindonesia.com/, 5 Juli 2022.

[5] Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2014), cet. 7, 25.

atau dengan kata lain hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Dialihkan atau disebut juga sebagai pemindahan hak, yakni berpidahnya hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *"inbreng"*, dan hibah wasiat atau *"legaat"*.[6]

Salah satu bentuk pemindahan hak tersebut, yaitu hibah. Hibah sendiri dimaknai sebagai pemberian seseorang kepada orang lain tanpa adanya penggantian apa pun, dilakukan dengan suka rela, tanpa kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, serta pemberian tersebut dikerjakan pada saat si pemberi masih hidup.[7]

Munculnya konflik maupun sengketa atas tanah, seperti yang sudah dipaparkan di muka, tidak jarang disebabkan oleh masih carut-marutnya pendaftaran tanah di Indonesia, terlebih jika peralihannya dilakukan dengan cara hibah. Hal tersebut dikarenakan dalam peralihan hak atas tanah dengan cara hibah kebanyakan tidak dibuatkan akta autentik, hanya berupa akta di bawah tangan.[8]

Padahal, sejak disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada 8 Oktober 1997, maka semua perbuatan

---

[6] M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 143-144.

[7] Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), cet. 3, 114.

[8] Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia", *Positum*, Vol. 3, No.2, 2018, 136.

hukum yang berkaitan dengan tanah wajib dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dengan menggunakan formulir yang khusus untuk pembuatan akta perbuatan hukum itu.[9] Hal tersebut termasuk peralihan hak atas tanah dengan cara hibah, maka pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta hibah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

> 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 didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[10]

Pasal tersebut menegaskan bahwa pada dasarnya peralihan hak, pengikatan hak tanggungan, dan lainnya wajib melalui seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karenanya, segala bentuk peralihan hak milik dengan cara hibah di wilayah yang sudah banyak PPAT atau sekurang-kurangnya ada PPAT Sementara, dengan hanya dibuktikan dengan suatu alas hak berupa surat keterangan hibah dari desa atau semacamnya, sesuai dengan ketentuan tersebut maka tidak memenuhi syarat untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Artinya, dapat dikatakan bahwa tanpa adanya bukti berupa akta PPAT,

---

[9] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003), 147.

[10] Lihat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftar perbuatan hukum yang bersangkutan.[11]

Di Indonesia sendiri, praktik hibah tanah lebih banyak diberikan kepada anak, saudara, ataupun kerabat. Namun, selain itu ada juga praktik hibah tanah yang diberikan untuk kepentingan umum, misalnya saja untuk jalan, tempat pembuangan sampah, lapangan, dan lain sebagainya.

Di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes telah terjadi praktik hibah tanah yang diberikan untuk kepentingan umum. Hibah tanah tersebut dilakukan oleh perseorangan yang memberikan tanahnya kepada Pemerintah Desa Sengon dan ditujukan untuk pembuatan jalan desa. Hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut disebabkan karena adanya tuntutan kebutuhan dari pemberi hibah itu sendiri, misalnya, agar adanya akses jalan menuju pekarangan atau rumahnya, maupun lainnya. Selain itu, juga disebabkan karena timbulnya rasa kepedulian dari seseorang untuk membangun desanya agar lebih maju.[12]

Dalam praktiknya, seseorang yang ingin menghibahkan tanahnya tersebut biasanya berkonsultasi terlebih dahulu kepada perangkat desa setempat dengan datang ke rumahnya langsung atau di Kantor Pemerintahan Desa Sengon untuk memperoleh informasi terkait syarat-syarat, prosedur atau tata cara, dan lainnya yang terkait dengan maksud yang ingin

---

[11] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997* (Bandung: Mandar Maju, 2009), cet. 4, 133.

[12] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

dilakukannya tersebut. Selain itu, jika hibah tanah tersebut dilakukan atas keinginan dari beberapa orang, kemudian mereka berkonsultasi dengan perangkat desa. Selanjutnya, mereka bermusyawarah bersama para pemilik tanah dan dihadiri juga oleh pihak Pemerintah Desa Sengon.[13]

Selanjutnya, setelah disepakati, maka dilakukanlah akad antara kedua belah pihak di rumah warga ataupun di balai desa, dengan dihadiri saksi-saksi, baik dari pihak keluarga pemberi hibah ataupun masyarakat sekitar dan juga para perangkat desa yang hadir. Hibah yang sudah dilaksanakan kemudian dicatatkan dalam suatu surat keterangan hibah oleh pihak pemerintah desa. Selepas itu, tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.[14]

Praktik hibah tanah yang terjadi tersebut tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah yang ada, seperti dalam Pasal 37 ayat 1 di atas. Di mana yang semestinya harus dibuatkan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun yang terjadi hanya dibuatkan surat keterangan hibah dari pemerintah desa saja. Padahal, di sekitar wilayah Desa Sengon sudah ada beberapa PPAT, maupun PPAT Sementara. Namun, masyarakat enggan untuk membuat akta hibah di PPAT. Penyebab keengganan masyarakat untuk membuat akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu dikarenakan biaya yang tidak murah, prosesnya yang cukup rumit, ataupun karena

---

[13] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[14] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

ketidaktahuan masyarakat akan informasi terkait yang jelas dan benar.[15]

Pemerintah Desa Sengon beranggapan bahwa berbeda halnya dengan wakaf, dimana biaya sertifikasi tanah wakaf dibebankan kepada negara atau dapat dikatakan gratis. Maka, dalam hibah tanah meskipun itu untuk kepentingan umum, biaya sertifikasi tanahnya masih dibebankan kepada para pihak, baik itu oleh pemberi hibah maupun penerima hibah. Secara etika, mestinya penerima hibah yang mengurus proses peralihan hak atas tanah tersebut. Namun, dalam hal penerima hibah adalah pemerintah desa, jangankan untuk mengurus sertifikasi tanahnya, pembuatan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah pun tidak, jadi hanya berupa surat keterangan hibah dari pemerintah desa itu sendiri. Pemerintah Desa Sengon juga berdalih bahwa penyebabnya tidak lain dikarenakan oleh tidak adanya alokasi dana khusus dari pemerintah pusat untuk itu, serta tidak adanya regulasi yang mengatur mengenai gratisnya biaya pendaftaran tanah oleh pihak pemerintah desa atas peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut.[16]

Hal tersebut tentunya menimbulkan permasalahan mengenai kepastian hukumnya. Apalagi jika di kemudian hari pemberi hibah atau ahli warisnya ingin menariknya kembali. Padahal, dalam hukum diperlukan sebuah kepastian. Pemegang sertifikat tanah memiliki tanda bukti hak yang valid. Hukum

---

[15] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[16] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

pertanahan Indonesia menginginkan kejelasan siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah.[17]

Di sisi lain, padahal pemerintah mempunyai kewajiban akan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Maka, seharusnya pada pelaksanaan pendaftaran pun harus dilakukan dengan asas aman, asas terjangkau, asas sederhana, serta asas mutakhir.[18]

Praktik demikian juga tidak selaras dengan fungsi dasar dari adanya pendaftaran tanah, yakni agar diperolehnya alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum tentang tanah, serta agar didapatkannya kepastian hukum oleh para pemegang hak atas tanah.[19]

Berdasarkan permasalahan di atas, dalam penelitian ini penulis akan meneliti tentang hibah tanah untuk kepentingan umum perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman (studi kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes).

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka ada beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes?

---

[17] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan…*, 37.

[18] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), cet. 2, 112.

[19] Ana Silviana, *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah* (Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), 21-22.

2. Bagaimana hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pokok permasalahan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman.

D. Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas tercapai, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoretis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Secara teoretis, bisa dijadikan sebagai sumber referensi baik bagi masyarakat umum maupun sivitas akademika, khususnya yang tertarik untuk mengkaji bahasan mengenai hukum agraria, hukum pertanahan, ataupun hibah, sehingga diharapkan bisa menelurkan penelitian berikutnya, khususnya terkait dengan hibah tanah untuk kepentingan umum, serta pendaftaran tanah.
2. Secara praktis, bisa dijadikan sebagai sumber rujukan bagi praktisi di bidang hukum, baik oleh legislator untuk merumuskan aturan mengenai pendaftaran tanah, serta bagi

aparat penegak hukum untuk menegakkan hukum pertanahan dengan seadil-adilnya.

E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai relasi pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga, tidak terjadi pengulangan dan plagiasi karya ilmiah yang pernah ada. Dalam telaah pustaka ini, peneliti mendeskripsikan beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu, relevansinya dengan judul skripsi ini, yaitu:

Skripsi karya Siti Zahrotul Widad yang berjudul "Analisis Hukum Islam terhadap Wanprestasi pada Hibah Tanah di Desa Kemantren Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan".[20] Penelitian tersebut membahas mengenai wanprestasi pada akad hibah tanah di Desa Kemantren yang berawal dari adanya perjanjian akad hibah tanah antara warga desa dan perangkat desa. Tanah yang dihibahkan nantinya akan digunakan untuk pembuatan jalan baru sebagai jalur menuju ke makam Syekh Maulana Ishaq. Penelitian tersebut berbeda dengan skripsi penulis, yaitu penelitian tersebut berfokus pada wanprestasi terhadap hibah tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk jalan desa, sedangkan penelitian penulis berfokus pada permasalahan hukum yang ada pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum.

---

[20] Siti Zahrotul Widad, "Analisis Hukum Islam terhadap Wanprestasi pada Hibah Tanah di Desa Kemantren Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan" *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel (Surabaya, 2019), tidak dipublikasikan.

Skripsi karya Resti Rahmadayanti yang berjudul "Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah antara Bapak Benu dengan Pemerintah Desa Renah Semanek Kecamatan Karang Tinggi Kabupaten Bengkulu Tengah".[21] Penelitian tersebut membahas mengenai hibah atas tanah antara Bapak Benu dengan Pemerintah Desa Renah Semanek, Kecamatan Karang Tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah serta cara penyelesaian sengketanya. Penelitian tersebut berbeda dengan skripsi penulis, yaitu penelitian tersebut berfokus pada sengketa atas hibah tanah antara seseorang dengan pemerintah desa untuk kepentingan umum, yaitu jalan, serta penyelesaian sengketanya, sedangkan penelitian penulis berfokus pada permasalahan hukum yang ada pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum.

Skripsi karya Oktovianus Tabuni yang berjudul, "Pemberian Sertipikat Hak Milik atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman".[22] Penelitian tersebut membahas mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Sleman serta pemberian

---

[21] Resti Rahmadayanti, "Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah antara Bapak Benu dengan Pemerintah Desa Renah Semanek Kecamatan Karang Tinggi Kabupaten Bengkulu Tengah" *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Bengkulu (Bengkulu, 2020), tidak dipublikasikan.

[22] Oktovianus Tabuni, "Pemberian Sertipikat Hak Milik atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman" *Skripsi* Fakultas Hukum Universistas Atma Jaya Yogyakarta (Yogyakarta, 2015), tidak dipublikasikan.

sertipikatnya. Penelitian tersebut berbeda dengan skripsi penulis, yaitu penelitian tersebut berfokus pada kesesuaian pelaksanaan serta pemberian sertipikat peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Sleman dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan penelitian penulis berfokus pada kesesuaian praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Skripsi karya Moh. Andi Asrori yang berjudul "Pengalihan Hibah dari MWC NU Gapura ke Pemerintah Desa Mandala Perspektif Wahbah Az-Zuhaili dan KUH Perdata (Studi Kasus Hibah di Desa Mandala Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep)".[23] Penelitian tersebut membahas mengenai pengalihan hibah dari MWC NU Gapura kepada Pemerintah Desa Mandala dengan bukti akta hibah agar tanahnya dibangun perpustakaan, yang di kemudian hari menimbulkan konflik. Penelitian tersebut berbeda dengan skripsi penulis, yaitu penelitian tersebut berfokus pada pengalihan hibah tanah untuk kepentingan umum, yaitu perpustakaan, serta meninjaunya dari perspektif Fikih *Wahbah Az-Zuhaili* dan KUH Perdata, sedangkan penelitian penulis berfokus pada permasalahan hukum yang ada pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum, serta meninjaunya dengan Peraturan Pemerintah Nomor

[23] Moh. Andi Asrori, "Pengalihan Hibah dari MWC NU Gapura ke Pemerintah Desa Mandala Perspektif Wahbah Az-Zuhaili dan KUH Perdata (Studi Kasus Hibah di Desa Mandala Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep)" *Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (Malang, 2022), tidak dipublikasikan.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman.

Tesis karya Pramudya Hutama yang berjudul "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Kebumen".[24] Penelitian tersebut membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Kebumen, akibat hukumnya, serta hambatan pembuatan akta hibah dan pendaftaran tanah. Penelitian tersebut berbeda dengan skripsi penulis, yaitu penelitian tersebut berfokus pada kesesuaian praktik peralihan hak atas tanah karena hibah di Kabupaten Kebumen dengan peraturan yang berlaku, sedangkan penelitian penulis berfokus pada permasalahan hukum yang ada pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis-empiris atau penelitian non-doktrinal, yaitu penelitian hukum tentang pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.[25]

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan dalam

---

[24] Pramudya Hutama, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Kebumen" *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Semarang, 2021), tidak dipublikasikan.

[25] Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 134.

memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan implementasi aturan hukum. Pendekatan penelitian implementasi aturan hukum, yaitu suatu penelitian yang mengkaji dan menganalisis perihal pelaksanaan atau penerapan hukum di dalam masyarakat.[26] Dalam penelitian ini, pendekatan implementasi aturan hukum digunakan untuk melihat implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Pada penelitian ini data primer diperoleh dari hasil wawancara secara langsung dengan H. Sohari, selaku Perangkat Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes; beberapa orang yang menjadi pemberi hibah, di antaranya, yaitu Suntoro, Ristoni, Sudirno, Darto, dan Jamroni; Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kecamatan Tanjung; serta Hery Syamsul B., S.SiT., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mencakup aturan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan atau berbagai perangkat hukum. Bahan hukum

---

[26] Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2018), 88.

primer yang terkait dalam penelitian ini di antaranya adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan terkait.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku teks, jurnal hukum, dan lainnya. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terutama buku-buku tentang hibah, hukum agraria, pendaftaran tanah, teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, jurnal pertanahan, dan semua bahan yang relevan dengan penelitian.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk mengenai penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Termasuk di dalamnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, internet, serta media pencarian lainnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk memperoleh data adalah:

a. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi atau data dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.[27] Dalam penelitian ini, wawancara yang dilakukan oleh

[27] Suteki, dan Galang Taufani, *Metodologi…*, 726.

penulis adalah wawancara terencana-tidak terstruktur, di mana wawancara dilakukan dengan menyusun rencana wawancara, namun tidak menggunakan format serta urutan yang baku.[28] Pihak yang terlibat diwawancarai dalam penelitian ini di antaranya adalah H. Sohari, selaku Perangkat Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes; beberapa orang yang menjadi pemberi hibah, di antaranya, yaitu Suntoro, Ristoni, Sudirno, Darto, dan Jamroni; Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kecamatan Tanjung; serta Hery Syamsul B., S.SiT., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

b. Studi pustaka atau dokumentasi, yaitu pelacakan penjelasan atau keterangan yang valid dan nyata, serta yang diperoleh dari hasil akumulasi data berwujud buku, notulen, transkip, catatan, majalah, dan sebagainya.[29] Termasuk di dalamnya yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku tentang hibah, hukum agraria, pendaftaran tanah, teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, jurnal pertanahan, dan semua bahan yang relevan dengan penelitian.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode deskriptif-kualitatif. Sebelum penulis melakukan analisis data, penulis melakukan pengolahan

---

[28] A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan* (Jakarta: Kencana, 2014), 376.

[29] Suteki, dan Galang Taufani, *Metodologi…*, 217.

data terlebih dahulu, yaitu mulai dari pemeriksaan data *(editing)*, penandaan data *(coding)*, penyusunan/sistematisasi data *(constructing/systematizing)*.[30] Kemudian, penulis menguji serta memastikan keabsahan data yang sudah diperoleh dengan teknik triangulasi, yaitu teknik untuk memeriksa keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain, di luar data tersebut untuk kepentingan verifikasi atau untuk membandingkan dengan data tersebut.[31]

Selanjutnya, penulis menganalisis data dengan menggunakan model analisis Miles dan Heberman, yaitu kegiatan analisis data yang menekankan pada empat alur yang terjadi serentak secara interaktif, yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.[32]

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam sistematika pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua adalah tinjauan umum teori sistem hukum Lawrence M. Friedman dan hibah tanah. Bab ini berisikan

---

[30] Abdulkadir Muhammad, *Hukum…*, 91.

[31] Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007), 330.

[32] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2021), cet. 3, 321.

tentang: a) teori sistem hukum Lawrence M. Friedman; b) hibah tanah: pengertian hibah, subjek dan objek hibah, larangan-larangan dalam hibah, rukun dan syarat hibah, hibah tanah; c) pendaftaran tanah: pengertian pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, manfaat pendaftaran tanah, objek pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah; d) kemaslahatan dan kepastian hukum dalam hukum Islam.

Bab ketiga adalah praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes. Bab ini berisikan gambaran umum Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, serta praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes.

Bab keempat adalah hibah tanah untuk kepentingan umum perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Bab ini berisi analisis terhadap praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, konstruksi teori sistem hukum Lawrence M. Friedman dalam hibah tanah untuk kepentingan umum, serta analisis hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman.

Bab kelima adalah penutup. Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan hasil pemahaman, penelitian dan pengkajian terhadap pokok masalah, serta saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN DAN HIBAH TANAH

A. Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

Menurut Lawrence M. Friedman, efektif atau tidaknya penegakan hukum tergantung dari tiga unsur sistem hukum, yakni substansi hukum *(legal substance)*, struktur hukum *(legal structure)*, serta budaya hukum *(legal culture)*.[1] Unsur-unsur tersebut satu sama lain mempunyai relasi saling memengaruhi. Substansi hukum adalah norma (aturan), hasil atau produk hukum, struktur hukum diciptakan oleh sistem hukum untuk memberikan pelayanan dan penegakan hukum, budaya hukum adalah perilaku, pendapat dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum (positif/negatif).[2]

Lebih lanjut, Friedman menggambarkan tiga unsur sistem hukum tersebut dengan mengibaratkan bahwa struktur hukum itu seperti mesin, sedangkan substansi hukum adalah sesuatu yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu, dan budaya hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin tersebut serta memutuskan bagaimana mesin tersebut digunakan atau dipakai.[3]

Ketiga komponen tersebut di atas saling berkaitan dan

---

[1] Lawrence M. Friedman, *American Law: An Introduction*, terj. Wishnu Basuki (Jakarta: Tatanusa, 2001), 9.

[2] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 7.

[3] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 8.

memiliki ketergantungan dalam rangka penegakan hukum di suatu negara. Struktur hukum yang baik akan melahirkan substansi hukum yang ideal, dan menjalankan perintah norma substansi hukum dengan adil, bermanfaat dan pasti. Struktur dan substansi hukum yang baik, dapat membentuk budaya hukum yang baik, sebaliknya, budaya hukum juga memiliki peran besar dalam membentuk struktur hukum dalam melahirkan dan menegakkan substansi hukum. Ketiga komponen tersebut nyatanya merupakan rantai segitiga yang tidak terputus satu sama lain.[4]

Sistem hukum merupakan salah satu bagian dari sistem kontrol sosial. Dalam makna yang luas, sistem kontrol sosial ini merupakan fungsi dari sistem hukum, karena semua sistem yang lainnya berada di bawahnya atau menjadi sekunder. Dapat dikatakan bahwa sistem hukum berkaitan dengan perilaku yang mengontrol. Sistem hukum memerintahkan orang untuk bertindak apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh untuk dilakukan, dan sistem hukum tersebut menjunjung perintah-perintahnya dengan paksa.[5]

Sistem hukum berdasar pada norma sosial. Sistem hukum mencerminkan prinsip dan pemikiran yang sesuai dengan pemikiran tentang moralitas yang dianut pada suatu masa dalam masyarakat.[6] Sistem hukum juga membentuk dan menyalurkan perubahan sosial, dan memainkan peranan penting dalam kehidupan masyarakat. Jadi, sistem hukum mempunyai wujud

---

[4] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 10.
[5] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 11.
[6] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 325.

dan bentuk, berlangsung, menyusun bidang-bidang kekuatan, memengaruhi pola pikir.[7]

Menurut Friedman, tidak ada suatu sistem hukum yang benar-benar serupa, setiap suatu sistem hukum bersifat khusus bagi negaranya atau yurisdiksinya. Hal tersebut tidak berarti bahwa setiap sistem hukum sepenuhnya berbeda dengan sistem hukum lainnya. Apabila dua negara mempunyai budaya dan tradisi yang serupa, maka sistem hukumnya pun kemungkinan akan serupa.[8]

Friedman menggolongkan sistem hukum ke dalam kelompok atau rumpun, yaitu kelompok sistem hukum yang memiliki ciri yang sama-sama menonjol pada struktur, substansi, atau budayanya. Rumpun yang paling menonjol dan terbesar adalah rumpun *civil law*. Anggota rumpun ini sama-sama mengapdosi versi hukum romawi modern.[9]

Sistem hukum bukanlah soal sejarah, namun sistem hukum adalah sistem kerja yang benar-benar bagian dari kehidupan pada saat ini. Pada pokoknya, sistem hukum bisa diibaratkan seperti mesin pemecah masalah.[10]

1. Substansi Hukum

Menurut Friedman, yang dimaksud dengan substansi hukum adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang terdapat dalam sistem itu. Jadi, substansi hukum terkait dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

---

[7] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 365.
[8] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 19.
[9] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 19.
[10] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 22.

mempunyai kekuatan mengikat dan menjadi kaidah atau petunjuk bagi aparat penegak hukum. Adapun substansi hukum merupakan kumpulan nilai, asas, dan norma hukum yang ada. Inilah yang lazim dikenal *law in the books* dalam suatu sistem hukum.[11]

Lebih lanjut, Friedman menjelaskan bahwa substansi hukum berarti produk hukum yang dihasilkan oleh badan yang berada dalam sistem hukum, mencakup juga hukum yang hidup *(living law)*, bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang *(law books)*. Idealnya tatanan hukum nasional menuju pada pembentukan sebuah tatanan hukum nasional yang dapat menjamin penyelenggaraan negara dan hubungan antara warga negara dan pemerintah secara baik. Tujuan politik hukum, yaitu menciptakan sebuah sistem hukum nasional yang rasional, transparan, demokratis, otonom, dan responsif terhadap perkembangan aspirasi dan ekspektasi masyarakat, bukan sebuah sistem hukum yang bersifat menindas, ortodoks, dan reduksionistik.[12]

Masyarakat akan mengikuti aturan hukum karena mereka takut apa yang akan terjadi jika mereka tidak mengikutinya. Dengan kata lain, adanya sanksi merupakan hal yang penting dalam hukum. Jika ada aturan yang menetapkan sanksi bila aturan tersebut dilanggar, dan jika sanksi tersebut sanksi ditingkatkan dengan menjaga agar semua faktor lainnya tetap sama, tingkat sanksi yang baru akan meningkatkan efek pencegahan. Maksudnya, sebagian orang akan berhenti

---

[11] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 7.
[12] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 102.

melanggar peraturan perundang-undangan karena takut dengan adanya sanksi.[13]

2. Struktur Hukum

Struktur hukum/pranata hukum dalam teori Lawrence M. Friedman disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum dapat dikatakan sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang ada di dalamnya. Mengenai struktur hukum, Friedman menjelaskan bahwa struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, yaitu jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya, dan tata cara naik banding. Struktur hukum juga bermakna bagaimana badan legislatif diatur, apa yang boleh dan tidak boleh dilaksanakan oleh presiden, prosedur yang dipatuhi oleh kepolisian, dan sebagainya. Jadi, struktur hukum terdiri dari lembaga hukum yang ada, yang ditujukan untuk melaksanakan perangkat hukum yang ada.[14]

Menurut Friedman, struktur hukum merupakan komponen struktural atau organ yang bergerak di dalam suatu mekanisme, baik dalam membuat peraturan, maupun dalam menerapkan atau melaksanakan peraturan. Struktur hukum diibaratkan sebagai mesin yang menghasilkan sesuatu.[15]

Struktur hukum di sini juga memiliki peran besar untuk membentuk budaya hukum atau kesadaran hukum. Kesadaran hukum yang dimaksud sebagai budaya hukum yang baik, dalam

---

[13] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 292.
[14] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 8.
[15] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 9.

konteks ini berarti kesadaran tiap-tiap individu maupun kelompok masyarakat untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum. Sehingga, struktur hukum di sini berfungsi sebagai benang merah penghubung antara substansi hukum dengan masyarakat yang taat hukum. Perlu kemudian dalam rangka penegakan hukum yang optimal, diberikan sosialisasi maupun pendidikan hukum yang mapan untuk semua lapisan masyarakat, maka peran penegak hukum dalam rangka memberikan sosialisasi dan pendidikan hukum sangat dibutuhkan.[16]

3. Budaya Hukum

Mengenai budaya hukum sebagai komponen ketiga dari sistem hukum, dijelaskan bahwa budaya hukum adalah iklim pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Maksudnya, budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat mengubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan yang merupakan budaya masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum. Menurut Friedman, tanpa adanya budaya hukum, maka sistem hukum tidak akan berdaya.[17]

Lebih jauh lagi, Friedman mengatakan bahwa setiap masyarakat, negara, komunitas itu mempunyai budaya hukum.

---

[16] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 134.
[17] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 8.

Selalu ada sikap dan pendapat mengenai hukum. Tentu hal tersebut tidak bermakna bahwa masing-masing orang dalam suatu komunitas memberikan pemikiran yang sama. Ada banyak sub-budaya, semisal orang kulit putih dan orang kulit hitam, orang tua dan orang muda, orang kaya dan orang miskin, dan lainnya. Satu sub-budaya yang begitu menonjol adalah budaya hukum dari orang yang bekerja secara langsung dalam suatu sistem hukum tersebut, semisal pengacara, hakim, dan sebagainya. Karena hukum adalah urusannya, nilai, dan sikap mereka membentuk banyak keragaman terhadap sistem tersebut.[18]

Mengingat bahwa budaya hukum juga dapat dimaknai sebagai tanggapan umum yang sama dari masyarakat tertentu terhadap gejala-gejala hukum. Tanggapan itu merupakan kesatuan pandangan terhadap nilai-nilai dan perilaku hukum. Jadi, suatu budaya hukum menunjukkan tentang pola perilaku individu sebagai anggota masyarakat yang menggambarkan tanggapan (orientasi) yang sama terhadap kehidupan hukum yang dihayati masyarakat bersangkutan.[19]

Selanjutnya, Lawrence Friedman membedakan antara budaya hukum internal, yang menyangkut praktik-praktik dan kebiasaan para profesi hukum, dan budaya hukum eksternal, yang menyangkut opini, kepentingan dan tekanan-tekanan terhadap hukum oleh kelompok masyarakat itu sendiri, khususnya mengenai seberapa besar masyarakat pada umumnya menuntut atau menghendaki penyelesaian melalui

---

[18] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 9.
[19] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 15.

jalur hukum. Kompleksitas budaya hukum terlihat apabila ada pertentangan antara budaya hukum internal dengan eksternal, atau justru budaya hukum internal dan eksternal yang membentuk kesadaran hukum yang lemah.[20]

Hubungan erat antara budaya hukum dengan kesadaran hukum masyarakat maupun penegak hukum semakin jelas terlihat bahwa masyarakat serta penegak hukum memiliki tingkat kesadaran hukum yang tinggi apabila budaya hukum atau tanggapan umum masyarakat terhadap gejala, nilai, perilaku hukum telah sesuai dengan *das sollen* ketentuan hukum yang berlaku.[21]

Sistem hukum jelas akan runtuh jika setiap orang tidak mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut, Friedman mengatakan bahwa jika hal tersebut terjadi, maka hukum akan benar-benar kehilangan tujuannya.[22]

B. Hibah Tanah

1. Pengertian Hibah

Secara etimologis, hibah berasal dari kata *wahaba-yahabu-hibatan*, yang berarti pemberian atau memberi.[23] Kata hibah diambil dari kata-kata *"hubub ar-rih",* yang berarti hembusan angin. Kata ini diaplikasikan untuk menunjuk pemberian serta kebajikan kepada orang lain, baik itu dengan harta ataupun yang

---

[20] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 19.
[21] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 22.
[22] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 282.
[23] Ahmad Warson al-Munawwir, *Kamus al-Munawwir* (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), cet. 14, 1584.

lainnya.[24] Kata hibah merupakan *mashdar* dari kata *wahaba* yang diaplikasikan pada al-Qur'an berikut kata turunannya sejumlah 25 kali dalam 13 surat. *Wahaba* berarti memberi, manakala subjeknya adalah Allah berarti memberi karunia atau menganugerahi.[25]

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* sendiri hibah didefinisikan sebagai berikut: "Hibah adalah pemberian secara sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain."[26] Menurut Sayyid Sabiq, dalam syariat, hibah diartikan sebagai akad pemberian kepemilikan yang dilakukan oleh seseorang atas asetnya kepada orang lain ketika dia masih hidup, tanpa penukar.[27] Hibah merupakan salah satu contoh akad *tabarru*, yakni akad yang dibuat dialamatkan kepada orang lain dengan cuma-cuma (non-profit), tidak dialamatkan untuk memburu profit.[28]

Menurut ulama mazhab Hanafi, hibah ialah memberikan kepemilikan atas sesuatu tanpa adanya tuntutan untuk menggantinya pada saat itu. Hal ini berarti bahwa seseorang yang mempunyai sesuatu dengan sah, maka dapat memberikan kepemilikannya tersebut kepada pihak lain, dan pihak penerima

---

[24] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, jilid V, terj. Abu Aulia, dan Abu Syauqina (Jakarta: Republika, 2018), 413.

[25] Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Depok: Rajawali Pers, 2017), cet. 3, 375.

[26] Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), 538.

[27] Sayyid Sabiq, *Fiqih…*, 413.

[28] Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadja Mada University Press, 2010), 174.

tidak perlu untuk mengganti pemberian tersebut kepada pihak pemberi. Definisi tersebut memang umum, dan dapat diucapkan bahwa sedekah itu hanya diniatkan karena Allah saja. Sedangkan hibah bisa saja termasuk pemberiannya diniatkan karena Allah maupun tidak. Hibah pemberiannya dilakukan pada waktu itu juga, ini menampakkan bahwa wasiat tidak termasuk, sebab wasiat termasuk pemilikan sesuatu tanpa adanya pengganti namun untuk waktu yang akan datang.[29]

Kemudian, menurut ulama mazhab Maliki hibah diartikan sebagai memberikan kepemilikan sesuatu zat tanpa wajib untuk diganti, yang dimaksudkan untuk mengharap rida orang yang menerima hibah. Hal ini berarti bahwa seseorang yang mempunyai sesuatu dengan kepemilikan yang absah, dapat memberikan kepemilikannya kepada pihak lain tanpa adanya pengganti dengan mengharap keridaan orang tersebut, bukan mengharap pahala ukhrawi. Menurut mazhab Maliki hibah disamakan juga dengan hadiah.[30]

Lebih lanjut ulama mazhab Syafi'i berpandangan bahwa hibah diartikan dengan dua makna, yaitu: *pertama*, makna umum. Makna hibah secara umum, yakni pemberian kepemilikan yang bersifat sunah dan dilakukan dengan segera. Pengertian tersebut mencakup hadiah dan sedekah. *Kedua*, bermakna khusus, yakni hanya hibah. Makna hibah secara khusus, yaitu pemberian kepemilikan yang bersifat sunah, tidak dimaksudkan untuk menghormati atau memuliakan seseorang,

---

[29] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, jilid 4, terj. Muhandiz az-Zhri (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015), 438-439.

[30] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 440.

tidak diniatkan untuk memperoleh pahala dari Allah, atau hanya sekedar untuk menutupi kebutuhan orang yang diberi, dilakukan dengan ijab dan kabul. Hibah yang bermakna khusus inilah yang dimaksud secara absolut.[31]

Di sisi lain, ulama mazhab Hambali mendefinisikan bahwa yang dimaksud dengan hibah, yaitu peralihan kepemilikan berwujud harta yang diketahui maupun yang tidak diketahui, namun tidak susah untuk diketahui keberadaannya atau memungkinkan untuk diserahkan, hukumnya tidak wajib, dilaksanakan pada waktu pemberi masih hidup, dan tanpa adanya pengganti.[32]

Syekh Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad dalam kitabnya, *Kifayatul Akhyar* mengatakan bahwa hibah merupakan pemberian untuk dimiliki penerimanya, tanpa perlu adanya pengganti.[33] Kemudian, Syekh Muhammad bin Ismail al-Amir ash-Shan'ani dalam kitab *Subulus Salam* menguraikan bahwa hibah merupakan akad yang digunakan untuk memiliki suatu barang tanpa wajib untuk membalas atau menggantinya pada masa hidup.[34]

Hibah adalah pemberian seseorang kepada orang lain tanpa adanya penggantian apa pun, dilakukan dengan suka rela, tanpa

---

[31] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 440.

[32] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 441-442.

[33] Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Terjemah Khulashah Kifayatul Akhyar*, terj. Moh. Rifa'i, dkk. (Semarang: Karya Toha Putra, 1978), 234.

[34] Muhammad bin Ismail al-Amir ash-Shan'ani, *Subulus Salam: Syarah Bulughul Maram*, jilid 2, terj. Muhammad Isnan, dkk. (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2008), cet. 2, 545.

kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, serta pemberian tersebut dikerjakan pada saat si pemberi masih hidup.[35]

Dalam Pasal 1666 KUHPerdata disebutkan bahwa:

> 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. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.[36]

Kemudian, dalam Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam disebutkan bahwa "Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki."[37] Tak jauh berbeda, Pasal 668 mengenai ketentutan umum dalam Buku III Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa "Hibah adalah penyerahan kepemilikan suatu barang kepada orang lain tanpa imbalan apa pun."[38]

Pada asasnya hibah adalah perjanjian sepihak saja, hal ini dikarenakan penghibahlah yang paling aktif dalam melaksanakan perbuatan hukum tersebut, sedangkan penerima hibah hanya bersikap pasif saja. Hal ini berarti bahwa

---

[35] Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), cet. 3, 113.

[36] Subekti, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), cet. 41, 436.

[37] Anonymous, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan yang Berkaitan dengan Kompilasi Hukum Islam dengan Pengertian dalam Pembahasannya* (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011), 90.

[38] Anonymous, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011), 190.

kewajiban yang timbal balik tidak perlu dilaksanakan oleh penerima hibah. Penerima hibah hanya perlu untuk menerima benda yang dihibahkan saja.[39]

2. Subjek dan Objek Hibah

a. Subjek Hibah

Subjek hibah adalah penghibah (pemberi hibah) dan yang menerima hibah (penerima hibah). Pada asasnya masing-masing orang berhak untuk melakukan hibah, baik untuk memberi ataupun untuk menerima, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan hal tersebut menurut undang-undang, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1676 KUHPerdata.[40] Selain itu, dalam rumusan Pasal 1666 KUHPerdata disebutkan bahwa hibah juga hanya bisa dilaksanakan antara orang-orang yang masih hidup.[41]

Pemberi hibah dalam Pasal 1677 KUHPerdata disyaratkan bahwa pemberi hibah harus sudah dewasa, yaitu orang yang sudah mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah penah menikah.[42]

Di sisi lain, penerima hibah tidak disyaratkan harus sudah dewasa, akan tetapi dibolehkan juga orang yang belum dewasa untuk menerima hibah, namun harus diwakili oleh orang tua ataupun walinya. Kemudian, penerima hibah dalam Pasal 1677 jo. Pasal 2 KUHPerdata disyaratkan bahwa penerima hibah

---

[39] Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), cet. 5, 75.

[40] Subekti, dan Tjitrosudibio, *Kitab…*, 438.

[41] Salim H.S., *Hukum Kontrak…*, 75.

[42] Ali Affandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), 30.

sudah ada atau sudah dilahirkan pada saat terjadinya penghibahan atau bila ternyata kepentingan si anak yang ada dalam kandungan menghendakinya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada di dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan.[43]

Lebih lanjut, dalam Pasal 1680 KUHPerdata disebutkan bahwa selain orang, badan hukum juga dapat menjadi penerima hibah, yaitu lembaga-lembaga umum atau lembaga keagamaan, asalkan presiden atau penguasa-penguasa yang ditunjuk olehnya memberikan kekuasaan kepada pengurus lembaga-lembaga tersebut untuk menerima hibah.[44]

b. Objek Hibah

Objek hibah adalah benda-benda atau barang–barang yang dihibahkan. Dalam Pasal 1667 KUHPerdata disyaratkan bahwa benda yang dihibahkan harus merupakan benda yang sudah ada saat penghibahan itu dilakukan. Hibah akan dianggap batal atau tidak sah manakala benda yang dihibahkan belum ada atau baru akan ada di kemudian hari. Menurut Subekti, berdasarkan ketentuan tersebut, maka jika dihibahkan suatu benda yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu benda lain yang baru akan ada di kemudian hari, penghibahan yang mengenai benda yang pertama adalah sah, tetapi mengenai benda yang kedua adalah tidak sah.[45]

3. Larangan-Larangan dalam Hibah

---

[43] Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), cet. 11, 100.

[44] Subekti, *Aneka…*, 101.

[45] Subekti, *Aneka…*, 95.

Ada beberapa larangan-larangan dalam hibah yang terdapat dalam KUHPerdata, di antaranya adalah sebagai berikut:

Pada prinsipnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata, hibah tidak bisa untuk ditarik kembali, kecuali terdapat hal-hal yang melanggar ketentuan, baru hibah bisa untuk ditarik kembali ataupun juga bisa dimintakan untuk dilakukan pembatalan.[46]

Dalam Pasal 1668 KUHPerdata diatur bahwa pemberi hibah tidak boleh menjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual ataupun memberikan benda yang dihibahkan itu. Artinya, hak milik atas benda tersebut tetap ada pada pemberi hibah, oleh karenanya jika hal tersebut dilakukan maka penghibahan mengenai benda tersebut dianggap batal.[47]

Kemudian, Pasal 1670 KUHPerdata menyebutkan bahwa pemberi hibah tidak boleh membebani penerima hibah dengan pembayaran utang-utang dan kewajiban-kewajiban lainnya yang tercantum dalam akta hibah sendiri atau dalam daftar yang telah dilampirkan dalam akta hibah.[48] Selain itu, dalam hibah dilarang juga pemberian yang disertai penetapan bahwa penerima hibah selama hidupnya dilarang untuk memindahtangankan objek hibah.[49]

Dilarang juga dalam Pasal 1677 KUHPerdata orang-orang yang belum dewasa untuk menjadi pemberi hibah, kecuali

---

[46] Subekti, dan Tjitrosudibio, *Kitab…*, 436.
[47] Subekti, *Aneka…*, 95-96.
[48] Subekti, *Aneka…*, 96.
[49] Subekti, *Aneka…*, 98.

ditentukan lain. Selain itu, Pasal 1678 KUHPerdata melarang penghibahan yang dilakukan antara suami dan istri selama masa perkawinan. Namun, hal tersebut dikecualikan terhadap pemberian benda bergerak yang berwujud, yang tidak tinggi harganya kalau dibandingkan dengan besarnya kekayaan pemberi hibah.[50]

4. Rukun dan Syarat Hibah

Menurut jumhur ulama rukun hibah ada empat, di antaranya, yaitu:[51]

a. Adanya pemberi hibah.
b. Adanya penerima hibah.
c. Ada benda yang dihibahkan.
d. Adanya *sighat*.

Di sisi lain, Ibn Rusyd mengemukakan bahwa hanya terdapat tiga rukun hibah di antaranya, yakni:

a. Pemberi hibah.
b. Penerima hibah.
c. Benda yang dihibahkan.[52]

Adapun syarat-syarat hibah adalah sebagai berikut:[53]

a. Syarat-Syarat Pemberi Hibah

Ulama mazhab Hanafi menyampaikan bahwa syarat-syarat pemberi hibah di antaranya, yaitu: kondisinya sebagai orang yang merdeka, berakal sehat, dan tidak berada di bawah

---

[50] Subekti, *Aneka…*, 100.

[51] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), 525-526.

[52] Ibn Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 652.

[53] Sayyid Sabiq, *Fiqih…*, 417-418.

pengampuan, baligh, serta menjadi pemilik dari benda yang diberikan.[54]

Lebih lanjut, ulama mazhab Maliki menguraikan syarat-syarat pemberi hibah secara kompleks, yaitu: *pertama*, bukan anak-anak dan orang dengan keterbelakangan mental sehingga berada di bawah pengampuan. *Kedua*, tidak memiliki utang yang senilai dengan benda yang dihibahkan, namun dibolehkan manakala memperoleh izin dari pemilik piutang. *Ketiga*, tidak gila dan mabuk. *Keempat*, tidak murtad. *Kelima*, bukan seorang istri yang melakukan hibah lebih dari sepertiga hartanya, namun dibolehkan manakala diizinkan oleh suaminya. *Keenam*, tidak sedang sakit parah (untuk pemberian lebih dari sepertiga hartanya), namun diperbolehkan manakala memperoleh izin dari para ahli warisnya.[55]

Kemudian, ulama mazhab Syafi'i menyatakan bahwa pemberi hibah harus memiliki syarat-syarat berikut: *pertama*, sebagai pemilik benda yang akan dihibahkan, baik secara hakiki ataupun secara hukum. *Kedua*, layak untuk mengurus hartanya, jadi bukan anak kecil, orang dengan keterbelakangan mental, ataupun orang gila sehingga berada di bawah pengampuan.[56] Sedangkan ulama mazhab Hambali hanya menyampaikan bahwa syarat pemberi hibah adalah mampu untuk mengurus hartanya.[57]

---

[54] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 445.
[55] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 447.
[56] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 450-451.
[57] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 452.

Secara ringkas, Sayyid Sabiq mengatakan bahwa ada tiga syarat pemberi hibah, yaitu:[58]

1) Pemilik benda yang dihibahkan.
2) Tidak mempunyai larangan untuk memberikan hartanya.
3) Mempunyai kehendak bebas.

b. Syarat-Syarat Penerima Hibah

Syarat penerima hibah menurut ulama mazhab Hambali adalah layak untuk mengurus harta. Oleh karenanya, tidak sah jika penerima hibah adalah anak kecil meskipun *mumayyiz*, begitupun juga orang gila.[59] Sayyid Sabiq menambahkan bahwa syarat penerima hibah adalah penerima hibah harus ada pada saat hibah dilakukan.[60]

Menurut Ahmad Rofiq, tiap-tiap orang yang cakap hukum bisa untuk menjadi penerima hibah. Anak-anak atau yang ada di bawah pengampuan pun bisa untuk menerima hibah, meskipun harus lewat kuasanya.[61]

c. Syarat-Syarat Benda yang Dihibahkan

Menurut ulama mazhab Hanafi, syarat-syarat benda yang dihibahkan ada di antaranya, yaitu: *pertama*, bendanya harus ada pada saat penyerahan hibah. *Kedua*, benda yang dihibahkan ada di tangan. *Ketiga*, bendanya harus gamblang pembagiannya. *Keempat*, bendanya tidak tercampur dengan milik pemberi hibah. *Kelima*, bendanya adalah milik dari pemberinya.[62] Ulama mazhab Maliki menyebut syarat benda

---

[58] Sayyid Sabiq, *Fiqih…*, 417.
[59] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 452.
[60] Sayyid Sabiq, *Fiqih…*, 417.
[61] Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata…*, 380.
[62] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 445-447.

yang dihibahkan adalah bendanya merupakan milik penghibah. Syarat lainnya, yaitu bendanya tergolong sesuatu yang dapat beralih kepemilikannya dalam pandangan *syar'i*.[63] Selanjutnya, ulama mazhab Hambali menyaratkan bahwa bendanya harus diketahui dengan gamblang, bendanya sudah ada, bisa untuk diberikan.[64]

Ahmad Rofiq menyebut bahwa terkait dengan benda yang dihibahkan itu mencakup beraneka rupa benda yang ada atau yang tidak ada di tempat. Pada dasarnya, segala macam benda ataupun juga hak yang bisa untuk diperdagangkan, maka itu bisa untuk dihibahkan. Pada situasi sekarang ini, seseorang bisa mempunyai harta dalam wujud saham sebagai surat bukti di mana orang tersebut mempunyai benda yang dijelaskan pada surat itu.[65]

d. Syarat-Syarat *Sighat*

Syarat *sighat* menurut para ulama mazhab Syafi'i, yaitu: *pertama*, tersambungnya antara ijab dan kabul, tanpa adanya pemisah yang dipandang berdampak pada validitas ijab dan kabul tersebut. *Kedua*, tidak adanya pengaitan dengan suatu syarat. *Ketiga*, tidak adanya pengaitan dengan waktu, sebab hibah itu dilakukan secara mutlak yang berkesinambungan.[66]

5. Hibah Tanah

Menurut Urip Santoso, hibah tanah bukan merupakan perjanjian antara pemberi hibah dan penerima hibah, melainkan

---

[63] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 448.
[64] Abdurrahman al-Juzairi, *Fikih Empat…*, 453.
[65] Ahmad Rofiq, *Hukum Perdata…*, 380.
[66] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam…*, 530.

merupakan perbuatan hukum untuk memberikan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah. Hak atas tanah yang bisa dihibahkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah.[67]

Hibah hak atas tanah merupakan salah satu contoh peralihan hak atas tanah yang berbentuk dialihkan. Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu dengan cara "beralih" dan "dialihkan". Beralih berarti peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melewati suatu perbuatan hukum tertentu, atau dengan kata lain hak atas tanah tersebut demi hukum beralih dengan sendirinya. Dialihkan atau disebut juga sebagai pemindahan hak, yakni berpidahnya hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *"inbreng",* dan hibah wasiat atau *"legaat"*.[68]

Lebih lanjut, Urip Santoso mengatakan bahwa hibah tanah merupakan perbuatan hukum berwujud pemberian hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah. Dengan adanya hibah tanah berakibat hak atas tanah berpindah dari pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah

---

[67] Urip Santoso, "Hibah Tanah Pemerintahan Kabupaten/Kota kepada Warga Negara Indonesia", *Perspektif,* Vol. 20, No. 3, 2015, 141.

[68] M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 143-144.

kepada pihak lain sebagai penerima hibah. Dalam hibah tanah tidak ada pembayaran uang atau kontraprestasi dari penerima hibah kepada pemberi hibah.[69]

Hibah tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk keperluan pendaftaran tanah. Akta hibah tanah yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum hibah oleh pemberi hibah dan penerima hibah. Dengan telah dibuatnya akta hibah tanah oleh PPAT yang berwenang, maka berakibat bahwa hak atas tanah beralih dari pemberi hibah kepada penerima hibah.[70]

Pihak-pihak yang terkait dalam pendaftaran hibah hak atas tanah di antaranya adalah *pertama*, pemberi hibah, yaitu pemegang hak atas tanah yang memberikan hak atas tanahnya kepada pihak lain; *kedua*, penerima hibah, yaitu orang yang menerima hibah hak atas tanah dari pemberi hibah; *ketiga*, PPAT, yaitu pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta hibah hak atas tanah; *keempat*, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran hibah hak atas tanah.[71]

Ada dua macam syarat sahnya pendaftaran hibah tanah yang wajib dipenuhi oleh pemberi hibah dan penerima hibah, di antaranya adalah sebagai berikut: *pertama*, syarat materiil. Syarat materiil bagi pemberi hibah hak atas tanah adalah pemberi hibah berhak dan berwenang untuk menghibahkan hak

---

[69] Urip Santoso, “Hibah..., 141.
[70] Urip Santoso, “Hibah..., 141.
[71] Urip Santoso, “Hibah..., 142.

atas tanahnya kepada pihak lain. Syarat materiil bagi penerima hak atas tanah adalah wajib memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek hibah. *Kedua*, syarat formal. Syarat formalnya adalah hibah hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.[72]

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

A.P. Parlindungan dalam bukunya mengemukakan bahwa kata pendaftaran bersumber dari kata *cadastre* atau dalam bahasa Belanda disebut kadaster, yang merupakan istilah teknis yang merujuk pada suatu rekaman *(record)*, yang menunjukkan kepada luas, nilai, serta kepemilikan atas suatu bidang tanah. Kata *cadastre* tersebut bersumber dari bahasa Latin, yaitu *capistratum* yang bermakna suatu daftar atau *capita* atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi *(capotatio terrens)*.[73]

Kemudian, beliau mempertegas bahwa *cadastre* berarti suatu rekaman pada lahan dan nilai dari tanah, serta pemegang haknya dalam keperluan perpajakan. Oleh karenanya, *cadastre* adalah media yang jitu dalam memberikan deskripsi dan identifikasi dari tanah tersebut, selain itu juga sebagai rekaman yang berlanjut *(continous recording)* dari suatu hak atas tanah. *Cadastre* yang kontemporer umumnya terjadi pada peta yang berukuran besar dan daftar-daftar terkait. Pendaftaran tanah

---

[72] Urip Santoso, “Hibah..., 143.

[73] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997* (Bandung: Mandar Maju, 2009), cet. 4, 18.

menjadi usaha yang kokoh dalam administrasi kenegaraan, sehingga bisa dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.[74] Menurut Maria S.W. Sumardjono, kadaster ialah suatu daftar yang menggambarkan semua persil tanah yang terdapat dalam suatu wilayah atas dasar pemetaan dan pengukuran yang teliti.[75]

Dalam bukunya, *Hukum Agraria Indonesia*, Boedi Harsono menguraikan pengertian pendaftaran tanah secara kompleks bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu runtunan kegiatan secara teratur dan terus-menerus yang dilaksanakan oleh negara atau pemerintah, berwujud penghimpunan keterangan atau data tertentu terkait tanah-tanah tertentu yang berada di wilayah-wilayah tertentu, pengerjaan, pengarsipan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka terjaminnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya serta pemeliharaannya.[76]

Pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono tersebut hampir sama dengan rumusan yang ada dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebut bahwa:

> Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

---

[74] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran…*, 18-19.

[75] Maria S.W. Sumardjono, *Puspita Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982), 43.

[76] Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 72.

susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[77]

Penyebutan term pendaftaran tanah atau *land registration* mengesankan bahwa objek utama atau satu-satunya objek dari pendaftaran ialah tanah. Memang benar, terkait pengumpulan sampai dengan penyajian data fisik, tanahlah yang menjadi objek pendaftaran, yaitu supaya ditetapkan letak, batas-batas, serta luasnya pada peta pendaftaran dan disajikan juga dalam daftar tanah.[78] Akan tetapi, realitasnya pada pengumpulan sampai penyajian data yuridis tersebut, bukan pendaftaran tanahnya saja, melainkan juga hak-hak atas tanah yang memastikan status hukumnya serta hak-hak lain yang terbebani oleh hak-hak yang terkait.[79]

2. Asas Pendaftaran Tanah

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas pendaftaran tanah ada dua, yaitu:

a. Asas *Spesialiteit* atau Asas Spesialitas

Asas ini bermakna bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan dengan dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis meliputi urusan pengukuran, pemetaan, serta pendaftaran peralihannya.

b. Asas *Openbaarheid* atau Asas Publisitas

---

[77] Lihat Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997).

[78] Hermanses, "Pendaftaran Tanah di Indonesia" dalam Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 74.

[79] Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 74.

Asas ini bermakna bahwa masing-masing orang mempunyai hak untuk mengetahui data yuridis terkait subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, serta pembebanan hak atas tanah.[80]

Di sisi lain, berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ada lima asas dalam pendaftaran tanah, yaitu asas: sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka.[81]

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> Pendaftaran tanah bertujuan:
> a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
> b. 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;
> c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[82]

Kemudian, menurut Bachtiar effendi, pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu:

---

[80] Sudikno Mertokusumo, "Hukum dan Politik Agraria" dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), cet. 5, 16-17.

[81] Lihat Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997.

[82] Lihat Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997.

a. Untuk memungkinkan tiap orang yang memiliki tanah secara mudah membuktikan bahwa dia merupakan pemegang hak atas tanah, jenis hak yang dimilikinya, letak tanah, serta luas tanah.
b. Untuk memungkinkan tiap orang mengetahui perihal yang hendak diketahui terkait dengan sebidang tanah, seperti calon pembeli, calon kreditur, dan lainnya.[83]

4. Manfaat Pendaftaran Tanah

Melalui adanya pendaftaran tanah, maka akan didapat manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah, ataupun bagi calon pembeli atau kreditur. Manfaat tersebut di antaranya adalah:

a. Bagi Pemegang Hak
   1) Merasakan keamanan.
   2) Data fisik dan data yuridisnya bisa diketahui secara jelas.
   3) Penyelenggaraan peralihan hak menjadi mudah.
   4) Menjadi tinggi harga tanahnya.
   5) Bisa dipakai sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
   6) Tidak gampang kelirunya Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
b. Bagi Pemerintah
   1) Terwujudnya salah satu program Catur Tertib Pertanahan, yakni tertib administrasi pemerintahan.
   2) Lancarnya urusan pemerintahan yang berhubungan dengan tanah dalam pembangunan.

---

[83] Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya* (Bandung: Alumni, 1983), 16.

3) Terkuranginya sengketa pada bidang pertanahan, contohnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Bagi calon pembeli atau kreditur

Manfaatnya, yaitu bisa diperoleh dengan mudahnya keterangan yang jelas terkait data fisik dan data yuridis yang hendak menjadi objek perbuatan hukum terkait tanah.[84]

5. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
b. tanah hak pengelolaan;
c. tanah wakaf;
d. hak milik atas satuan rumah susun;
e. hak tanggungan;
f. tanah Negara.[85]

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Boedi Harsono menyebutkan bahwa terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta *(registration of deeds)* serta sistem pendaftaran hak *(registration of titles)*. Dalam sistem pendaftaran tanah diulas mengenai sesuatu yang didaftar, bentuk pengarsipan, penyajian data yuridis, dan wujud tanda bukti-bukti haknya. Kedua sistem pendaftaran tersebut masing-masing pemberian atau penciptaan

---

[84] Urip Santoso, *Pendaftaran…*, 21.
[85] Lihat Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997.

hak baru, peralihan, dan pembebanannya dengan hak lain selanjutnya, wajib dibuktikan melalui suatu akta. Akta tersebut memuat data yuridis tanah terkait, baik jenis hak, perbuatan hukum, penerima hak, serta jenis hak yang dibebankan. Jadi, kedua sistem tersebut adalah sumber dari data yuridis.[86]

Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta tersebutlah yang kemudian didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) yang bersikap pasif, karena ia tidak memeriksa kebenaran data yang tertera dalam akta yang didaftar. Dalam sistem ini, tiap kali terjadi pembuatan hak baru dan perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya perubahan, maka harus dibuktikan melalui suatu akta. Namun, dalam pelaksanaannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan juga hak yang diciptakan dan perubahannya. Jadi, akta hanya sebagai sumber datanya saja. Kemudian, disediakan suatu daftar isian, yang disebut sebagai buku tanah.[87]

Pada sistem pendaftaran hak, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersikap aktif. Pada sistem ini pula, buku tanah diarsipkan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Kemudian, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register *(certificate of title)*, sebagai tanda-bukti hak. Sama seperti dengan buku tanah, manakala terjadi perubahan selanjutnya, maka tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat dalam salinan buku tanah. Oleh karenanya, data yuridis yang dibutuhkan bisa diketahui dengan mudah dari buku tanah dan sertifikat hak yang terkait,

---

[86] Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 76.
[87] Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 76-77.

baik data pada saat pertama kali pendaftaran haknya, ataupun perubahan yang selanjutnya terjadi.[88]

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan pada suatu negara tergantung dengan asas hukum yang diikuti oleh negara tersebut dalam peralihan hak atas tanah. Ada dua jenis asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus yuris*. Dapat dikatakan bahwa tidak ada negara yang secara murni memegang salah satu dari asas hukum atau sistem pendaftaran tanah. Hal tersebut disebabkan oleh kekurangan dan kelebihan yang dimiliki oleh kedua asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut, sehingga dicarilah jalan keluar oleh negara dengan cara tersebut.[89]

Dalam asas iktikad baik dinyatakan bahwa orang yang mendapatkan suatu hak melalui iktikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah berdasarkan hukum. Asas ini memiliki tujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Oleh karenanya, diperlukan daftar umum yang memiliki kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya dikenal dengan sistem positif. Berbeda halnya dengan asas *nemo plus yuris*, yang menyatakan bahwa orang tidak bisa mengalihkan hak melebihi hak yang terdapat padanya atau dapat dikatakan pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini memiliki tujuan untuk melindungi pemegang hak yang senyatanya. Jadi, pemegang hak yang senyatanya dapat selalu menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa saja. Oleh karenanya,

---

[88] Boedi Harsono, *Hukum Agraria…*, 78.

[89] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), cet. 2, 117.

daftar umumnya tidak memiliki kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya dikenal dengan sistem negatif.[90]

Menurut beberapa pakar agraria Indonesia, bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem Torrens. Jika sistem ini diidentifikasi, maka dapat diketahui bahwa:

a. Seseorang yang berhak atas tanahnya wajib memohon dilakukan pendaftaran tanah, supaya negara bisa memberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang diajukan.
b. Dilakukannya penelitian atas alas hak serta objek bidang tanah yang diajukan permohonan pendataran tanah untuk pertama kali yang bersifat sporadis. Penelitian ini dikenal dengan *examiner of title*. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, lembaga ini dikenal dengan nama Panitia Pemeriksaan Tanah. Namun, khusus untuk kegiatan pendaftaran pertama kali yang bersifat sistematis, dikenal dengan nama Panitia Ajudikasi.[91]

Ide utama dari sistem Torrens tersebut adalah bahwa manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah, baik karena undang-undang atau sebab yang lainnya, maka ia wajib mendaftarkan permohonan supaya tanah terkait diletakkan atas namanya.[92]

D. Kemaslahatan dan Kepastian Hukum dalam Hukum Islam

---

[90] Adrian Sutedi, *Peralihan…*, 117-118.

[91] Mhd. Yamin Lubis, dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2012), cet. 3, 114-115.

[92] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran…*, 25.

1. Kemaslahatan dalam Hukum Islam

Syariah mempunyai tujuan kemaslahatan bagi manusia, maka dalam seluruh aturan-aturan syariah sesungguhnya terkandung kemaslahatan di dalamnya.[93] Juhaya S. Praja menyebut bahwa kemaslahatan merupakan inti atau substansi hukum Islam.[94] Lebih lanjut, Muhammad Tahir bin Asyur mengatakan bahwa semua ajaran syariah itu datang dengan tujuan membawa kemaslahatan bagi manusia di dunia dan akhirat. Oleh karena syariat Islam bertujuan demi kemaslahatan manusia, maka al-Qur'an yang berfungsi sebagai pedoman *syara'* hanya berbicara mengenai kemaslahatan baik secara langsung maupun tidak. Al-Qur'an dalam berbicara mengenai maslahat memang tidak secara tegas menggunakan kata atau yang terbentuk darinya, akan tetapi banyak ayat yang mengindikasikan ke arah sana.[95]

Kata *maslahah* berasal dari kata *salaha-yasluhu-salahan*, yang artinya adalah sesuatu yang mendorong kepada kebaikan atau kelayakan. Selain itu bisa juga berarti sesuatu yang mendorong bagi seseorang untuk melakukan sesuatu yang bermanfaat bagi dirinya dan bagi kelompoknya.[96] Ahmad

---

[93] Mukhsin Nyak Umar, *al-Mashlahah al-Mursalah: Kajian atas Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam* (Banda Aceh: Turats, 2017), 136.

[94] Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya* (Bandung: Pustaka Setia, 2020), cet. 3, 161.

[95] Muhammad Thahir bin Asyur, *Maqashid as-Syari'ah al-Islamiyyah* (Malaysia: Daral-Fajr, 1999), 180.

[96] Louis Ma'luf, *al-Munjid fi al-Lughah wa al-A'lam* (Beirut: Dar al-Masyriq, 1986), 528.

Warson Munawwir mengartikan kata *maslahah* sebagai faedah, kepentingan, kemanfaatan dan kemaslahatan.[97]

Menurut al-Ghazali, *maslahah* dalam pengertian awalnya adalah menarik kemanfaatan atau menolak sesuatu yang menimbulkan kerugian *kemudharatan*, namun tidaklah demikian yang dikehendaki, sebab mencapai kemanfaatan dan menafikan *kemudharatan* merupakan tujuan atau maksud dari makhluk. Kebaikan atau kemaslahatan makhluk terletak pada tercapainya tujuan mereka, akan tetapi yang dimaksud dengan *maslahah* adalah menjaga atau memelihara tujuan *syara'*. Adapun tujuan *syara'* yang berhubungan dengan makhluk ada lima, yaitu: pemeliharaan atas mereka (para makhluk) terhadap agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Maka setiap sesuatu yang mengandung atau mencakup pemeliharaan lima pokok dasar tersebut adalah *maslahah*, dan setiap sesuatu yang menafikan lima pokok dasar tersebut adalah *mafsadah*.[98] Di sisi lain, al-Buthi menyatakan bahwa *maslahah* adalah kemanfaatan yang diproyeksikan oleh *syari'* berupa pemeliharaan atas agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.[99]

Dalam kajian teori hukum Islam, *maslahah* diidentifikasi dengan sebutan (atribut) yang bervariasi, yakni prinsip *(al-asl, al-qa'idah, al-mabda')*, sumber atau dalil hukum *(al-masdar*,

---

[97] Ahmad Warson al-Munawwir, *Kamus…*, 844.

[98] Abu Hamid al-Ghazali, *al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul*, juz 1 (Beirut: Mua'ssasah al-Risalah, 1997), 416-417.

[99] Muhammad Sa'id Ramadhan al-Buthi, *Dhawabit al-Mashlahah fi as-Syari'ah al-Islamiyyah* (Beirut: Mu'assasah al-Risalah, 1997), 23.

al-dalil), doktrin *(al-dabit)*, konsep *(al-fikrah)*, metode *(al-tariqaha)*, dan teori *(al-nazariyyah)*.[100]

Secara normatif, maslahat mengacu pada suatu keadaan yang seharusnya ada, sehingga hanya ada kebaikan, kenyamanan, dan kedamaian. Singkatnya, hanya ada hal-hal yang positif, tidak ada kerusakan, bahaya, dan kerugian. Adapun secara empiris, maslahat mengacu pada sejauh mana sesuatu atau keadaan yang positif tersebut terealisasikan sehingga keberadaannya dapat dirasakan dan dialami oleh masyarakat.[101]

Dalam setiap aturan hukumnya syariah mentransmisikan *maslahah*, sehingga lahir kebaikan atau kemanfaatan dan terlepas dari keburukan atau kerusakan, yang pada gilirannya terselenggaranya kemakmuran dan kesejahteraan di muka bumi dan kemurnian pengabdian kepada Allah. Sebab, pada hakikatnya, *maslahah* adalah memelihara dan mengindahkan tujuan-tujuan *syara'*, berwujud kebaikan dan kemanfaatan yang dikehendaki oleh *syara'*, bukan oleh hawa nafsu manusia.[102]

Abdul Wahab Khallaf mengatakan bahwa pembentukan hukum dimaksudkan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia. Artinya, mendatangkan keuntungan, menolak kerusakan atau kerugian, dan menghilangkan kesulitan. Sesungguhnya kemaslahatan manusia itu tidak terbatas pada bagian-bagiannya dan individu-individunya. Kemaslahatan

---

[100] Asmawi, "Konseptualisasi Teori Maslahah", *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'i,* Vol. 1, No. 2, 2014, 312.

[101] Juhaya S. Praja, *Teori…*, 163.

[102] Jalal al-Din Abd al-Rahman, *al-Masalih al-Mursal wa Makanatuhafi al-Tasyri'* (t.tp: Matba'at al-Sa'adah, 1983), 12-13.

akan terus-menerus muncul bersamaan dengan perkembangan situasi dan kondisi manusia akibat perbedaan lingkungan.[103]

Maslahah dapat digolongkan menjadi beberapa macam, di antaranya adalah sebagai berikut:

Pertama, dari segi kekuatannya sebagai *hujjah* dalam menetapkan hukum, *maslahah* ada tiga macam, yaitu:

a. *Maslahah dharuriyah*, yaitu kemaslahatan yang eksistensinya sangat diperlukan dalam kehidupan manusia. Artinya, kehidupan manusia tidak ada apa-apanya bila satu saja dari prinsip yang lima (agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta) itu tidak ada. Setiap upaya yang secara langsung menjamin atau menuju pada keberadaan lima prinsip tersebut adalah baik atau *maslahah* dalam tingkat *dharuri*.
b. *Maslahah al-hajiyah*, yaitu kemaslahatan yang taraf keperluan hidup manusia kepadanya tidak berada pada taraf *dharuri*. Wujud kemaslahatannya tidak secara langsung bagi pemenuhan kebutuhan utma yang lima *(dharuri)*, tetapi secara tidak langsung menuju ke arah sana, seperti terkait dengan hal yang memberi keringanan bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia.
c. *Maslahah tahsiniyah*, yaitu *maslahah* di mana kebutuhan hidup manusia kepadanya tidak sampai pada tingkat *dharuri*, juga tidak sampai pada tingkat *hajiyah*, akan tetapi kebutuhan tersebut perlu dipenuhi dalam rangka memberi kesempurnaan dan keindahan bagi hidup manusia.

---

[103] Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, terj. Moh. Zuhri, dan Ahmad Qarib (Semarang: Dina Utama, 2014), 139.

Maslahah dalam bentuk *tahsini* tersebut, juga berkaitan dengan lima kebutuhan pokok manusia.[104]

Kedua, dari segi kandungan *maslahah*, ulama *ushul* fikih membaginya ke dalam dua bagian, yaitu:

a. *Maslahah al-ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang berhubungan dengan kepentingan orang banyak atau masyarakat. Kemaslahatan umum itu tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi bisa berbentuk kepentingan mayoritas umat.
b. *Maslahah al-khashshah*, yaitu ialah kemaslahatan pribadi atau kemaslahatan yang menjamah pada beberapa orang saja. Misalnya perlindungan terhadap harta yang dimiliki oleh orang gila, baik untuk diberikan kembali kepadanya setelah ia sembuh ataupun diberikan kepada ahli warisnya jika impian untuk sembuh sangatlah tipis.[105]

Ketiga, dari segi eksistensi atau keberadaan *maslahah*, menurut *syara'* terbagi kepada tiga macam, yaitu:

a. *Maslahah al-mu'tabarah*, yaitu kemaslahatan yang terdapat *nash* secara gamblang menguraikan dan mengakui eksistensinya, dengan kata lain kemaslahatan yang diakui *syar'i* secara tegas dengan dalil yang khusus baik langsung maupun tidak langsung yang memberikan petunjuk pada adanya *maslahah* yang menjadi *hujjah* dalam menetapkan hukum.

---

[104] Hadi Peristiwo, dan Abdul Hadi, "Konsep al-Maslahah al-Mursalah dalam Perspektif Ekonomi pada Era Revolusi Industri 4.0", *al-Ahkam*, Vol. 15, No. 2, 2019, 63.

[105] Hadi Peristiwo, dan Abdul Hadi, "Konsep…, 64.

b. *Maslahah al-mulghah*, yaitu *maslahah* yang bertentangan dengan ketentuan *nash*. Dengan kata lain, *maslahah* yang tertolak karena ada dalil yang memperlihatkan bahwa ia bertentangan dengan ketentuan dalil yang jelas.

c. *Maslahah al-mursalah*, yaitu *maslahah* yang secara eksplisit tidak ada satu dalil pun, baik yang mengakuinya maupun yang menolaknya. Secara lebih tegas *maslahah mursalah* ini termasuk jenis *maslahah* yang didiamkan oleh *nash*. *Maslahah mursalah* ini semakin tumbuh dan berkembang seiring dengan perkembangan masyarakat Islam yang dipengaruhi oleh disparitas keadaan dan tempat.[106] Misalnya kemaslahatan yang menghendaki bahwa akad jual beli yang tidak dicatat, tidak dapat dipakai sebagai dasar pemindahan hak milik.[107]

2. Kepastian Hukum dalam Hukum Islam

Menurut Anwar Harjono, kepastian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum kecuali atas kekuatan hukum atau peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku atas perbuatan itu.[108]

Lebih lanjut, Riduan Syahrani mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua pengertian, yaitu: *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum, yang menjadikan individu memahami perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh

---

[106] Hadi Peristiwo, dan Abdul Hadi, "Konsep…, 64.

[107] Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul…*, 140.

[108] Anwar Harjono, *Hukum Islam: Keluasan dan Keadilannya* (Jakarta: Bulan Bintang, 1968), 155.

untuk dilakukan, dan *kedua*, berupa jaminan perlindungan hukum bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah, karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu bisa memahami apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.[109]

Dalam hukum Islam, kepastian hukum dimasukkan dalam kategori asas hukum secara umum yang berasal dari al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad, yang berfungsi sebagai rujukan dalam mengembalikan segala masalah yang berkenaan dengan hukum.[110] Hukum yang berasal dari Allah sebagai otoritas tertinggi dalam hukum Islam. Suatu hukum yang akan diterapkan dalam masyarakat disampaikan dengan sejelas-jelasnya kepada manusia agar dapat dipedomani dan dilaksanakan dalam kehidupan.[111]

Mengenai hal tersebut, Allah telah menjelaskan dalam firmannya yang berbunyi:

وَمَا كَانَ رَبُّكَ مُهْلِكَ الْقُرٰى حَتّٰى يَبْعَثَ فِيْٓ اُمِّهَا رَسُوْلًا يَّتْلُوْا عَلَيْهِمْ اٰيٰتِنَاۚ وَمَا كُنَّا مُهْلِكِى الْقُرٰٓى اِلَّا وَاَهْلُهَا ظٰلِمُوْنَ ۝

"Tuhanmu tidak akan membinasakan negeri-negeri, sebelum Dia mengutus seorang rasul di ibukotanya yang membacakan ayat-ayat Kami kepada mereka. Tidak

---

[109] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999), 23.

[110] Zainuddin Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Islam Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 45.

[111] Muhammad Alim, "Asas-Asas Hukum Modern dalam Hukum Islam", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 17, No. 1, 2010, 156.

pernah (pula) Kami membinasakan (penduduk) negeri-negeri, kecuali penduduknya dalam keadaan zalim." (Al-Qasas/28:59) [112]

Rasul yang diutus untuk menyampaikan ayat-ayat Allah, berarti menjelaskan secara terang kepada masyarakat sehingga masyarakat tahu secara pasti hukum yang berlaku, yang berarti ada kepastian hukumnya. Hal itu juga dapat disamakan dengan ketentuan setiap undang-undang yang barulah bisa berlaku setelah diundangkan. Pengundangan suatu undang-undang bertujuan agar masyarakat mendapat kepastian hukum.[113]

Prinsip tersebut sangat penting sebagai jaminan kepastian hukum. Prinsip ini dalam sejarah Islam tidak hanya berlaku dalam hukum pidana saja, melainkan dapat berlaku juga dalam hukum sipil dan dalam peristiwa-peristiwa tententu.[114]

---

[112] Tim Penyempurnaan Terjemahan al-Qur'an, *al-Qur'an dan Terjemahannya: Edisi Penyempurnaan 2019* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf al-Qur'an, 2019), 565.

[113] Muhammad Alim, "Asas…, 156.

[114] Anwar Harjono, *Hukum Islam…*, 131.

BAB III

PRAKTIK HIBAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI DESA SENGON, KECAMATAN TANJUNG, KABUPATEN BREBES

A. Gambaran Umum Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes

1. Kondisi Geografis

Desa Sengon merupakan desa yang terletak di bagian barat-utara dari wilayah Kabupaten Brebes. Desa Sengon terletak tidak jauh dari jalur pantura atau wilayah pesisir pantai laut Jawa. Desa Sengon merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian kurang lebih 3 meter di atas permukaan laut, dengan curah hujan sekitar 33 mm, suhu rata-rata harian 27° C.[1]

Secara administratif, Desa Sengon merupakan salah satu desa yang masuk dalam wilayah Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah. Desa Sengon memiliki orbitasi atau jarak dari pusat pemerintahan, yaitu jarak dari Ibu Kota Kecamatan Tanjung sejauh 2 km, serta jarak dari Ibu Kota Kabupaten Brebes sejauh 25 km. Desa Sengon terbagi ke dalam tiga dusun, yaitu: Dusun Sengon Kulon, Dusun Sengon Kidul, dan Dusun Sengon Wetan. Kemudian, Desa Sengon terbagi juga atas 57 RT dan 9 RW. Desa Sengon mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Desa Tanjung dan Desa Lemahabang.

[1] Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021.

Sebelah Timur : Desa Kemurang Kulon, Desa Kemurang Wetan, dan Desa Tegongan.
Sebelah Selatan: Desa Limbangan dan Desa Kemukten.
Sebelah Barat : Desa Sidakaton dan Desa Luwungbata.[2]

Luas wilayah Desa Sengon menurut penggunaan adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1 Luas Wilayah Desa Sengon Menurut Penggunaan

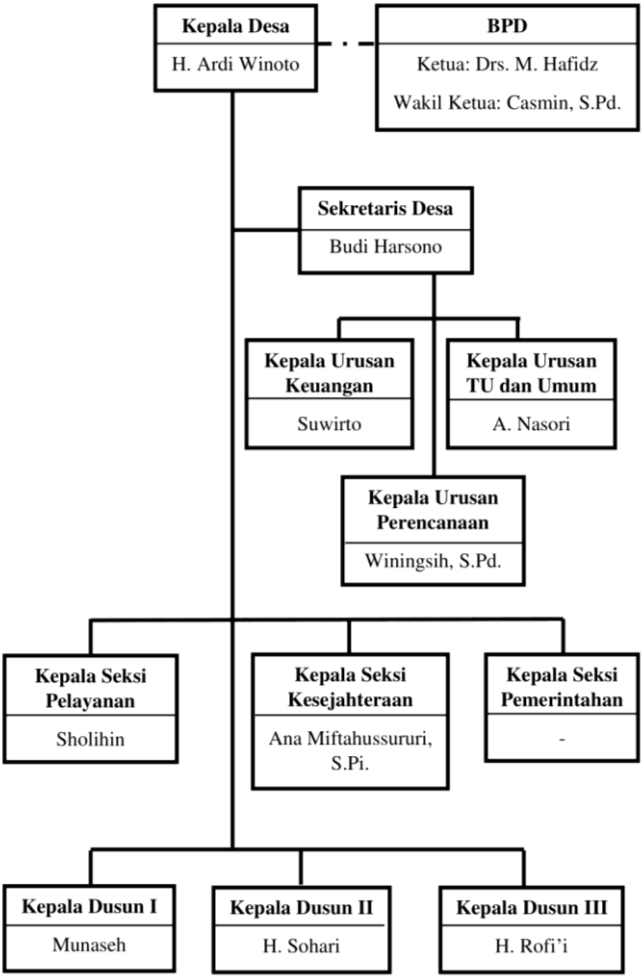
No	Penggunaan	Luas
1.	Tanah Sawah	228,81 Ha
2.	Tanah Kering	199,39 Ha
3.	Fasilitas Umum	126,79 Ha
Total		555,00 Ha

Sumber: Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021

2. Pemerintahan Desa

Pemerintahan Desa Sengon dipimpin oleh seorang kepala desa, dan terdapat beberapa perangkatnya, serta terdapat beberapa kepala dusun. Struktur organisasi Pemerintahan Desa Sengon masa jabatan 2020-2026 adalah sebagai berikut:

[2] Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021.



Bagan 3.1 Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Sengon

Sumber: Profil Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes

Pemerintah Desa Sengon memperoleh Pendapatan Asli Desa (PAD) dan Alokasi Anggaran Pemerintah yang rinciannya adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Banyaknya Pendapatan Asli Desa (PAD) dan Alokasi Anggaran Pemerintah[3]

No	Jenis	Jumlah
1.	Pendapatan Asli Desa (PAD)	322,11 juta rupiah
2.	Alokasi anggaran pemerintah	2.551,48 juta rupiah

3. Jumlah Penduduk

Adapun jumlah penduduk yang ada di Desa Sengon berdasarkan jenis kelamin, yaitu sebagai berikut:

Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-laki	7.831 orang
2.	Perempuan	7.765 orang
Jumlah		15.596 orang

Sumber: Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021

4. Kondisi Pendidikan

[3] Koordinator Statistik Kecamatan Tanjung, *Kecamatan Tanjung dalam Angka 2021* (Brebes: Badan Pusat Statistik Kabupaten Brebes, 2021), 21.

Kondisi pendidikan bisa dilihat dari tingkat pendidikan yang ditempuh oleh masyarakatnya. Tingkat pendidikan masyarakat Desa Sengon bisa dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3.4 Tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Usia 3 - 6 tahun yang belum masuk TK	3.119 orang
2.	Usia 3 - 6 tahun yang sedang TK/*Play Group*	301 orang
3.	Usia 7 - 18 tahun yang sedang sekolah	1.888 orang
4.	Tamat SD/sederajat	6.108 orang
5.	Tamat SMP/sederajat	2.601 orang
6.	Tamat SMA/sederajat	1.351 orang
7.	Tamat D-2/sederajat	10 orang
8.	Tamat D-3/sederajat	54 orang
9.	Tamat S-1/sederajat	159 orang
10.	Tamat S-2/sederajat	5 orang
11.	Tamat S-3/sederajat	-

Sumber: Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021

Adapun jumlah sekolah formal yang berada di wilayah Desa Sengon adalah sebagai berikut:

Tabel 3.5 Jumlah Sekolah Formal di Desa Sengon[4]

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	SD/sederajat	6
2.	SMP/sederajat	1
3.	SMA/sederajat	1

5. Kondisi Ekonomi

Kondisi ekonomi salah satunya bisa dilihat melalui jenis mata pencaharian pokok masyarakatnya. Adapun jenis mata pencaharian pokok masyarakat Desa Sengon, yakni sebagai berikut:

Tabel 3.6 Jenis Mata Pencaharian Pokok Penduduk

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Petani	562 orang
2.	Buruh Tani	494 orang
3.	Pegawai Negeri Sipil	42 orang
4.	Pedagang	797 orang
5.	Peternak	1 orang
6.	Nelayan	22 orang
7.	TNI/Polri	7 orang
8.	Wiraswasta	1.314 orang
9.	Buruh Harian Lepas	4.912 orang

[4] Koordinator Statistik Kecamatan Tanjung, *Kecamatan…*, 45-50.

10.	Karyawan	655 orang
11.	Sopir	44 orang
12.	Tukang	15 orang

Sumber: Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021

6. Prasarana

Adapun prasarana yang ada di Desa Sengon di antaranya adalah sebagai berikut:

Tabel 3.7 Jumlah Prasarana di Desa Sengon

No	Nama Prasarana	Jumlah
1.	Masjid	4
2.	Musala	35
3.	Lapangan sepak bola	2
4.	Lapangan bulu tangkis	3
5.	Lapangan voli	1
6.	Puskesmas	1
7.	Poliklinik/balai pengobatan	1
8.	Posyandu	15
9.	Gedung TK	2
10.	Gedung SD/sederajat	6
11.	Gedung SMP/sederajat	1
12.	Gedung SMA/sederajat	1

13.	Perpustakaan desa	1

Sumber: Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021

B. Praktik Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes

Praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon sudah terjadi sejak zaman dahulu. Hal tersebut dilakukan oleh karena adanya tuntutan hidup sebagai makhluk sosial maupun sebagai wujud dari kedermawanan. Hibah tanah tersebut dilakukan oleh pemberi hibah perseorangan yang memberikan tanahnya kepada Pemerintah Desa Sengon. Hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut kebanyakan ditujukan untuk pembuatan atau pengadaan jalan desa.[5]

Motif yang melatarbelakangi hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut juga disebabkan karena adanya tuntutan kebutuhan dari pemberi hibah itu sendiri, misalnya, agar adanya akses jalan menuju pekarangan atau rumahnya, ataupun murni sebagai wujud dari filantropi supaya memudahkan akses masyarakat setempat untuk berlalu-lalang ke fasilitas-fasilitas umum, misalnya, sekolah, masjid, madrasah, dan lainnya. Selain itu, juga disebabkan karena timbulnya rasa kepedulian dari seseorang untuk membangun desanya agar lebih maju.[6]

---

[5] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[6] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

Adapun hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Suntoro

Suntoro merupakan masyarakat asli Desa Sengon yang bertempat tinggal di RT 03, RW 06. Beliau merupakan pemberi hibah tanah untuk kepentingan umum yang ditujukan untuk pembuatan jalan desa. Suntoro menghibahkan tanah saja tidak bersama bangunan. Tanah yang beliau hibahkan merupakan tanah yang berstatus hak milik. Hibah tanah tersebut dilakukan pada tahun 2004. Tanah yang dihibahkan berada di depan rumahnya, yaitu di RT 03, RW 06 seluas 15 m^2.[7]

Mengenai pemahaman beliau terkait hibah ternyata masih kurang, karena ketika penulis menanyakan terkait pemahaman beliau mengenai hibah, beliau bingung untuk menjawabnya, tetapi beliau mengetahui kalau hibah itu adalah memberi. Pada praktik hibah tersebut beliau memaparkan bahwa akad yang dihibahkan adalah akad hibah. Ketika penulis tanyakan kenapa akad hibah yang digunakan? Beliau menjawab bahwa: “Saya mengikuti apa kata yang lain dan apa kata intruksi dari perangkat desa saja.”[8]

Hibah yang dilakukan Suntoro dilatarbelakangi karena sulitnya akses menuju pekarangannya dahulu sebelum dibangun rumah, sebab tidak adanya jalan ke arah situ, dan hal tersebut juga yang dialami oleh masyarakat lain yang berada di

---

[7] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[8] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

RT 03 dan RT 02, RW 06. Tanah yang dihibahkan tersebut ditujukan untuk pembuatan jalan, yang sekarang ini dikenal dengan nama Jalan Dahlia. Lebih lanjut Suntoro menceritakan bahwa:

> Jadi, saat itu ada beberapa orang yang menginisiasi untuk melakukan pengadaan jalan desa, setelah itu saya dan masyarakat yang mempunyai tanah di wilayah tersebut diundang untuk melakukan musyawarah. Kemudian, dilakukanlah musyawarah di rumah salah seorang warga dan diundanglah juga perwakilan dari pihak Pemerintah Desa Sengon. Hasil musyawarah yang disepakati adalah bahwa masing-masing orang yang mempunyai tanah yang akan dilewati jalan yang akan dibangun dimintakan untuk menghibahkan tanah selebar 1,5 meter-an. Setelah itu, masyarakat yang setuju untuk menghibahkan melakukan akad bersama perangkat desa yang disaksikan oleh masyarakat setempat.[9]

Kemudian, ketika penulis tanyakan apakah ada yang tidak setuju dan tidak memberikan tanahnya dalam musyawarah tersebut serta bagaimana solusinya? Beliau menjawab:

> Kalau yang tidak setuju dan tidak memberikannya waktu itu ada. Tetapi kemudian ada solusinya, yaitu ada salah seorang yang istilahnya *"njujuli"* atau membeli tanah tersebut lalu ikut menghibahkannya.[10]

Setelah itu, penulis menanyakan dalam bentuk apakah akad hibah tersebut dituangkan dan apakah dibuatkan akta hibah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)? Beliau

---

[9] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[10] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

menjawab: “Akad hibah dituangkan dalam bentuk surat keterangan hibah yang dibuat oleh pihak Pemerintah Desa Sengon, jadi tidak sampai dibuatkan akta hibah oleh PPAT”. Lalu penulis tanyakan alasan terkait tidak sampai dibuatkan akta hibah oleh PPAT dalam praktik hibah tersebut, serta ada tidaknya PPAT di Desa Sengon atau sekitar Desa Sengon, beliau menjawab bahwa:

> Saya intinya percaya saja, tidak ingin ribet, apalagi kalau ke PPAT biayanya tidak murah dan lama. Jadi, prinsipnya saling percaya saja. Kalau PPAT sebenarnya ada di Desa Tanjung, sangat dekat dari Desa Sengon. Sertipikat saya juga masih tetap, tidak berubah karena hibah tersebut. Kemudian, yang bayar pajak atas tanah yang saya hibahkan tersebut sampai sekarang juga masih saya. Meskipun, sebenarnya saya akui tidak adanya bukti tertulis, tetapi saya percaya tidak akan ada sengketa di kemudian hari, anak-anak saya akan saya ceritakan terkait hibah yang sudah saya lakukan tersebut, jadi akan aman-aman saja.[11]

2. Ristoni

Ristoni merupakan masyarakat asli Desa Sengon yang bertempat tinggal di RT 03, RW 06. Beliau pernah melakukan hibah tanah untuk kepentingan umum pada tahun 2004 yang ditujukan untuk pembuatan jalan desa yang kemudian dikenal dengan nama Jalan Dahlia. Objek hibahnya berada persis di hadapan rumahnya, yaitu di RT 03, RW 06 dengan luas 15 m^2.[12]

---

[11] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[12] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Menurutnya, hibah tersebut dilatarbelakangi oleh adanya usulan dari beberapa orang yang mengharapkan adanya jalan ke arah pekarangan atau rumahnya. Karena pada saat itu ada beberapa masyarakat yang harus menumpang lewat ke pekarangan tetangga, yang tidak jarang kalau musim hujan sering banjir, sehingga menyebabkan yang memiliki pekarangan tersebut terganggu, ataupun masalah lain yang menimbulkan sedikit gesekan atau perkataan yang tidak enak didengar.[13]

Selanjutnya, dilakukanlah musyawarah dengan pihak-pihak terkait, baik yang mempunyai tanah di lokasi yang ingin dibangun jalan, maupun pihak Pemerintah Desa Sengon. Hasil yang disetujui oleh forum adalah tanah yang akan dibangun jalan tersebut diminta selebar 1,5 meter-an, untuk panjangnya sesuai dengan lebar pekarangan masing-masing. Kemudian, dilakukanlah akad bersama salah seorang Perangkat Desa Sengon yang dihadiri oleh beberapa saksi. Menurut Ristoni, pada saat itu ada yang tidak setuju, namun jalan pintasnya adalah tanahnya dibeli oleh seseorang, lalu dihibahkan, atau dikenal dengan istilah *"njujuli"*.[14]

Berdasarkan jawaban yang penulis peroleh dari beliau, pemahaman Ristoni mengenai hibah sudah cukup baik. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa:

> Saya mengetahui bahwa rukun hibah itu ada tiga, yaitu ada pemberinya, ada penerimanya, serta ada juga benda yang

---

[13] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[14] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

> dihibahkan. Terkait dengan benda yang dihibahkan, bahwa tanah yang dihibahkan adalah milik saya pribadi. Sebelum saya menghibahkan tanah tersebut, tanah saya itu sudah memiliki sertipikat hak milik atas nama saya. Setelah saya menghibahkan tanah tersebut juga sertipikatnya masih utuh, luasnya tidak berkurang. Jadi, yang bayar pajaknya sampai sekarang juga masih saya. Mungkin karena tidak diuruskan sertipikatnya, tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Jadi, bukti tertulisnya hanya surat keterangan hibah dari Pemerintah Desa Sengon saja.[15]

Praktik hibah tanah untuk kepentingan umum dilandasi atas prinsip kepercayaan. Jadi, pemberi hibah sangat percaya kepada penerima hibah. Kemudian, tidak dibuatkan akta di PPAT dan didaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan, menurut Ristoni penyebabnya adalah:

> Saya percaya ke pihak Pemerintah Desa Sengon. Seharusnya yang mengurus pendaftaran tanahnya adalah penerima hibahnya. Kita sudah memberikan dengan ikhlas, masa kita yang repot mengurusi hal tersebut. Padahal sebenarnya ada PPAT di Desa Tanjung, yang jaraknya tidak jauh dari Desa Sengon. Kalau berdasarkan penuturan dari perangkat desa sih, desa tidak mendapatkan alokasi dana khusus untuk itu. Karena biaya pendaftaran tanah itu mahal dan prosesnya lama. Jadi, pada intinya memang saya akui tidak tertib administrasi.[16]

Dalam praktik hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut juga terdapat tekad pemberi hibah untuk tidak menarik kembali pemberiannya tersebut dan pemberi hibah juga akan

---

[15] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[16] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

menanamkan tekad tersebut dan menceritakannya ke para ahli warisnya. Sehingga mereka berharap dan optimis tidak ada sengketa di kemudian hari. Terkait hal tersebut Ristoni menuturkan bahwa:

> Walaupun tanah tersebut secara bukti tertulis itu masih milik saya, tetapi saya tidak akan pernah menarik kembali hibah tersebut. Alasan untuk tidak menarik kembali adalah karena saya memberikannya secara ikhlas lahir dan batin, serta nanti timbul rasa malu karena mendapatkan gunjingan dari masyarakat. Selain itu, jika ditarik kembali dampaknya juga saya tidak bisa mengakses jalan ke rumah saya. Saya yakin bahwa tidak akan ada sengketa nantinya, karena ahli waris saya akan saya ceritakan terkait hibah tersebut, dan saya tanamkan tekad saya kepada ahli waris saya juga.[17]

3. Sudirno

Sudirno merupakan warga asli Desa Sengon yang bertempat tinggal di RT 02, RW 06. Sudirno merupakan salah seorang pemberi hibah tanah untuk kepentingan umum yang telah diwawancarai oleh penulis. Pemahaman Sudirno mengenai hibah ternyata masih kurang. Hal tersebut dibuktikan pada saat penulis menanyakan arti dari hibah, dan alasan akad yang digunakan adalah hibah, beliau bingung untuk menjawabnya, namun Sudirno memahami kalau hibah berarti memberi. Lebih lanjut, Sudirno mengatakan bahwa:

> Pada tahun 2004, saya menghibahkan tanah milik saya pribadi untuk kepentingan umum, yaitu untuk pembuatan jalan desa, yang sekarang dikenal dengan nama Jalan

[17] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

> Dahlia. Tanah yang dihibahkan tersebut letaknya di depan halaman rumah saya ini seluas 24 m^2.[18]

Praktik hibah tanah untuk pembuatan jalan tersebut biasanya dilatarbelakangi oleh adanya tuntutan agar memudahkan akses ke arah rumah atau pekarangannya sehingga tidak harus menumpang lewat ke pekarangan orang lain lagi. Menurut Sudirno, pada saat itu ada beberapa warga setempat yang juga mengalami hal yang serupa dengannya, di mana warga setempat mengalami kesulitan untuk mengakses jalan menuju rumah atau pekarangannya. Sehingga dikumpulkanlah warga setempat, pemilik tanah, serta pihak Pemerintah Desa Sengon di rumah salah seorang warga untuk dilakukan musyawarah terkait ingin dibuatkannya jalan desa. Hasil yang disepakati adalah dibutuhkanlah tanah selebar 1,5 meter-an.[19]

Proses akad hibah setelah diadakan musyawarah tersebut dilakukan secara bersamaan di salah seorang rumah warga, meskipun ada beberapa yang melakukan akad hibah di masing-masing rumah penghibah. Menurut Sudirno:

> Saya melakukan akad hibah di rumah saya sekitar seminggu setelah hasil musyawarah disepakati. Pada saat itu ada perangkat desa yang datang dan beberapa saksi, yaitu warga sekitar. Kemudian, akad tersebut dicatatkan

---

[18] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[19] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

pada sebuah surat keterangan hibah yang dibuat oleh Pemerintah Desa Sengon.[20]

Objek bidang tanah yang dihibahkan oleh Sudirno merupakan tanah dengan status hak milik yang dibuktikan dengan sertipikat yang dimilikinya. Data fisik maupun data yuridis pada sertipikat milik Sudirno masih tetap, misalnya, luas tanahnya masih tetap, tidak berkurang, serta nama pemegang haknya juga masih tetap dari setelah hibah tersebut dilakukan hingga sekarang. Hal tersebut dikarenakan objek bidang tanah yang dihibahkan baik oleh Sudirno pasca akad hibah dilakukan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.[21]

4. Darto

Darto merupakan seorang petani yang berusia 65 tahun. Beliau merupakan warga Desa Sengon yang beralamat di RT 03, RW 09. Pada tahun 2010, Darto menghibahkan tanahnya untuk kepentingan umum yang rencananya untuk pembuatan jalan desa. Berbeda dengan ketiga narasumber sebelumnya, bahwa Darto memberikan tanahnya untuk pembuatan jalan murni dilakukan atas dasar kedermawanan saja, karena ia tidak merasakan dampak secara langsung dari adanya pembuatan jalan yang akan dibangun nantinya. Selain itu, rencana untuk menghibahkan tanah tersebut muncul atas inisiatif dari Darto sendiri. Pada saat itu Darto merasa prihatin kepada para pelajar maupun santri yang hendak berangkat ke sekolah maupun ke

---

[20] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[21] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

madrasah harus melewati jalan yang jauh, maka dengan adanya jalan yang akan dibangun nantinya akan memangkas jarak yang jauh tersebut. Darto mengutarakan bahwa:

> Saya menghibahkan tanah milik tersebut atas inisiatif saya sendiri, karena adanya rasa keprihatinan pada diri saya ketika melihat para pelajar dan santri yang ingin belajar ke sekolah maupun ke madrasah supaya menempuh jarak lebih dekat dan mudah. Kebetulan di sebelah timur rumah saya ini ada lahan kosong sekitar lebar satu meter bisa untuk sekadar dilewati motor, sepeda, maupun pejalan kaki. Sehingga nantinya ada jalan kecil yang bisa menghubungkan antara Jalan Olahraga ke Jalan Masjid al-Firdaus, begitupun juga sebaliknya. Saya sangat ikhlas untuk menghibahkan tanah milik saya ini seluas 37 m^2.[22]

Prosedur yang dilakukan Darto dalam menghibahkan tanahnya tersebut juga berbeda dengan ketiga narasumber sebelumnya, di mana ketiga narasumber sebelumnya melakukan hibah secara kolektif, dibarengi dengan musyawarah juga sebelumnya, sedangkan Darto melakukannya sendiri saja, dan tidak ada musyawarah. Lebih lanjut Darto menuturkan bahwa:

> Pada saat itu saya memberi tahu masyarakat sekitar dan pihak perangkat desa bahwa saya akan menghibahkan tanah saya yang berada di sebelah timur rumah saya selebar 1 meter dan sepanjang 37 meter untuk pembuatan jalan desa. Setelah saya berkonsultasi juga dengan perangkat desa tersebut agar mendapat informasi tentang syarat dan caranya, baru sekitar seminggu kemudian saya datang ke balai desa. Setelah sampai di balai desa, saya

---

[22] Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

> melakukan akad dengan pihak pemerintah desa yang dihadiri oleh saksi-saksi. Pada saat itu, saksi-saksinya ada adik saya sendiri dan beberapa perangkat desa yang hadir. Kemudian, setelah itu dicatatkan di sebuah surat yang bernama surat keterangan hibah. Jadi, tidak sampai ke PPAT untuk dibuatkan akta hibah. Sertipikat hak milik atas tanah yang saya pegang ini, dari sebelum hibah dilakukan sampai sekarang juga masih sama seperti keadaan semula, tidak berubah luasnya. Pajak tanah yang sudah saya hibahkan tersebut sampai sekarang juga masih dibayarkan oleh saya.[23]

5. Jamroni

Jamroni merupakan pemberi hibah yang beralamat di RT 07, RW 03 Desa Sengon. Hibah tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Jamroni untuk pembuatan jalan desa. Mengenai latarbelakang dilakukannya hibah, Jamroni menjelaskan bahwa:

> Jadi, pada saat rumah saya ini dibangun, di sekitarnya itu masih areal persawahan, tidak ada akses jalan desa ke arah situ, hanya berupa galengan atau jalan kecil di sawah saja. Kemudian, setelah ada beberapa rumah yang dibangun lagi di samping dan di belakang rumah saya. Maka, masyarakat sekitar merasa perlu dan butuh akses jalan ke arah rumah mereka. Setelah itu, masyarakat sekitar dikumpulkan untuk dilakukan musyawarah. Hasil musyawarah tersebut adalah masing-masing tanah yang hendak dilewati jalan yang akan dibangun tersebut diminta untuk dihibahkan. Pada saat itu respons masyarakat dan saya pribadi sangat

[23] Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

> senang sekali. Masyarakat sekitar juga berantusias untuk menghibahkan tanahnya tersebut.[24]

Prosedur hibah yang dilakukan oleh Jamroni pada saat itu bahwa setelah dilakukan musyawarah, maka ada beberapa perangkat desa yang datang di lingkungan tersebut untuk dilakukan akad. Jamroni menuturkan bahwa:

> Kurang lebih sepuluh hari setelah musyawarah dilaksanakan, saya dan beberapa masyarakat sekitar didatangi oleh perangkat desa untuk melangsungkan akad hibah. Saya menghibahkan tanah untuk pembangunan dua jalan, yaitu yang berada di depan rumah saya dan yang berada di sebelah selatan rumah saya. Yang di depan rumah saya itu seluas 16,5 m^2, sedangkan yang berada di sebelah selatan rumah saya itu seluas 25 m^2. Hibah tersebut saya lakukan pada tahun 1995 saat kepala desanya masih dijabat oleh Bapak Kardiyad.[25]

Terkait pencatatan atas hibah tanah yang telah dilakukan tersebut, Jamroni menceritakan bahwa:

> Sesaat setelah hibah dilakukan, dibuatkanlah surat keterangan hibah oleh pihak Pemerintah Desa Sengon. Saya juga tidak tahu mengapa tidak dibuatkan akta hibah di PPAT, padahal ada PPAT di dekat sini. Jadi, boro-boro didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sertipikat tanah saya pun tidak berubah, luasnya masih tetap. Pajak tanah juga yang membayar sampai sekarang adalah saya. Tetapi, saya kira akan aman-aman saja, karena jika suatu hari misalnya hibah ini saya tarik kembali juga dampak negatifnya akan

---

[24] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[25] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

> sangat terasa oleh saya. Misalnya, saya tidak dapat akses jalan juga serta mendapat celaan dari masyarakat.[26]

Terkait dampak terhadap adanya hibah tanah untuk kepentingan umum yang diperuntukan untuk pembuatan jalan desa tersebut, Jamroni menjelaskan bahwa:

> Dampak dari adanya hibah tanah tersebut tentunya banyak sekali. Misalnya, saya dan warga sekitar bisa mendapatkan akses jalan ke rumah atau pekarangan masing-masing dengan mudah dan aman. Selain itu, harga jual tanah juga bisa menjadi lebih mahal. Kemudian, dampak yang paling terasa adalah tersentuhnya pembangunan pada jalan tersebut misalnya, dengan betonisasi atau pengaspalan. Hal tersebut karena Pemerintah Desa Sengon mau untuk menganggarkannya jika tanah tersebut sudah menjadi jalan desa.[27]

6. H. Sohari (Kepala Dusun II Desa Sengon)

Selain melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat yang melakukan praktik hibah tanah untuk kepentingan umum, penulis juga melakukan wawancara kepada salah seorang perangkat desa. Perangkat Desa Sengon yang penulis wawancarai adalah H. Sohari, yang menjabat sebagai Kepala Dusun II Desa Sengon. Menurutnya praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon sudah terjadi sejak zaman dahulu. Kebanyakan hibah tanah tersebut diperuntukkan untuk pembuatan jalan desa.[28]

---

[26] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[27] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[28] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

Ketika penulis menanyakan alasan mengapa akad yang digunakan adalah akad hibah bukan akad yang lainnya, misalnya wakaf, H. Sohari menjawab:

> Jadi, nanti akan kami pilah sesuai peruntukannya. Jika peruntukannya adalah untuk sesuatu hal yang berbau agama misalnya, untuk tempat pemakaman umum, masjid, musala, maka akad yang digunakan adalah wakaf. Sedangkan jika peruntukannya misalnya, untuk pembuatan jalan desa, gudang desa, lapangan maka akad yang akan digunakan adalah hibah.[29]

Menurut H. Sohari latar belakang atau motif orang melakukan hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut di antaranya disebabkan karena adanya tuntutan kebutuhan dari pemberi hibah itu sendiri, misalnya, agar adanya akses jalan menuju pekarangan atau rumahnya, sehingga lebih terjamin dan tenang melewatinya dibandingkan menumpang lewat di pekarangan tetangga. Selain itu, juga disebabkan karena munculnya rasa kepedulian pemberi hibah untuk membangun desanya agar lebih maju.[30]

Proses dalam melakukan hibah tanah untuk kepentingan umum menurut H. Sohari adalah:

> Biasanya jika ada keinginan dari beberapa orang, kemudian mereka berkonsultasi dengan perangkat desa. Selanjutnya, mereka bermusyawarah bersama para pemilik tanah dan dihadiri juga oleh pihak pemerintah desa. Setelah disepakati, barulah kemudian dilakukan akad, bisa di rumah warga ataupun bisa juga di balai desa. Dihadiri

---

[29] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[30] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

> juga saksi-saksi, baik dari pihak keluarga pemberi hibah ataupun masyarakat sekitar dan juga para perangkat desa yang hadir. Jika hibah tersebut datang dari inisiatif perseorangan, maka biasanya berkonsultasi terlebih dahulu kepada perangkat desa setempat dengan datang ke rumahnya langsung atau di balai desa untuk memperoleh informasi terkait syarat-syarat, prosedur atau tata cara, dan lainnya yang terkait dengan maksud yang ingin dilakukannya tersebut. Setelah itu, dilakukanlah akad hibah pada waktu yang telah ditentukan di balai desa atau di rumahnya.[31]

Mengenai pencatatan hibah tanah untuk kepentingan umum serta pendaftaran tanahnya, H. Sohari menyampaikan bahwa:

> Ikrar hibah yang sudah dilaksanakan kemudian dicatatkan dalam suatu surat keterangan hibah oleh pihak Pemerintah Desa Sengon. Meskipun sebetulnya di sekitar wilayah Desa Sengon sudah ada beberapa PPAT. Selepas itu, tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Sehingga, sertipikat yang dimiliki oleh pemberi hibah, baik data fisik maupun data yuridisnya itu masih tetap, meskipun sudah ada peralihan hak atas tanah dengan cara hibah. Jadi, peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tidak dibuatkan akta hibah oleh PPAT dan juga tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Brebes.[32]

Lebih lanjut lagi, terkait alasan tidak tertibnya administrasi pendaftaran tanah terhadap objek hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut, H. Sohari menambahkan bahwa:

---

[31] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[32] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

> Itulah kelemahan dari sistem pemerintahan kita. Bahwa seharusnya kita dari pihak Pemerintah Desa Sengon sebagai penerima hibah memang yang berkepentingan untuk mendaftarkan objek hibah tanah tersebut. Akan tetapi, hal tersebut bukannya tanpa alasan, alasannya, yaitu karena tidak adanya alokasi dana khusus dari pemerintah pusat untuk itu, serta tidak adanya aturan yang terkait gratisnya biaya pendaftaran tanah oleh pihak desa atas peralihan hak atas tanah melalui hibah untuk kepentingan umum tersebut. Kemudian, karena kami masih merasa aman-aman saja terkait hal tersebut.[33]

[33] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

BAB IV
HIBAH TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PERSPEKTIF TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN

A. Analisis Praktik Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes

Praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon sudah terjadi sejak zaman dahulu. Hal tersebut dilakukan oleh karena adanya tuntutan hidup sebagai makhluk sosial maupun sebagai wujud dari kedermawanan. Hibah tanah tersebut dilakukan oleh pemberi hibah perseorangan yang memberikan hak milik atas tanahnya kepada Pemerintah Desa Sengon. Hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut kebanyakan ditujukan untuk pembuatan atau pengadaan jalan desa.[1]

Jika hibah tanah yang dilakukan itu nantinya ditujukan untuk pembuatan jalan desa, maka motif yang melatarbelakangi adalah karena sulitnya akses menuju pekarangan ataupun rumah pemberi hibah, sebab tidak adanya jalan ke arah situ.[2] Di sisi lain, ada permasalahan yang dialami masyarakat, yaitu karena beberapa masyarakat yang harus menumpang lewat melalui pekarangan tetangga, yang tidak jarang kalau musim hujan sering banjir, sehingga menyebabkan yang memiliki

[1] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[2] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

pekarangan tersebut terganggu, ataupun masalah lain yang menimbulkan sedikit gesekan atau perkataan yang tidak enak didengar.[3]

Hibah tanah tersebut awalnya diinisiasi oleh beberapa orang untuk melakukan pembuatan atau pengadaan jalan desa. Kemudian, masyarakat yang mempunyai tanah di wilayah tersebut dikumpulkan untuk dilakukan musyawarah. Selanjutnya, dilakukan musyawarah di rumah salah seorang warga dengan dihadiri oleh pemberi hibah, warga sekitar, serta perwakilan dari pihak pemerintah desa. Hasil musyawarah yang disepakati adalah bahwa masing-masing orang yang mempunyai tanah yang akan dilewati jalan yang akan dibangun dimintakan untuk menghibahkan tanah sesuai ukuran yang disepakati.[4] Respons masyarakat ketika hendak dilakukan hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut adalah bahwa pada umumnya masyarakat akan antusias menyambutnya.[5]

Jika pada saat musyawarah tersebut ada yang tidak berkehendak untuk menghibahkannya, maka solusinya adalah ada seorang dermawan yang membeli tanah tersebut, kemudian ikut menghibahkannya, atau dikenal dengan istilah *"njujuli"*.[6]

Selah dilakukan musyawarah, dilakukanlah akad bersama perwakilan dari perangkat desa dengan pemberi hibah yang

---

[3] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[4] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[5] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[6] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

dihadiri oleh beberapa saksi, baik dari pihak keluarga, masyarakat sekitar, serta perangkat desa yang hadir. Pada umumnya, akad tersebut dilakukan di salah seorang rumah warga, maupun di rumah pemberi hibah itu sendiri.[7]

Di sisi lain, pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum selain dilakukan secara kolektif, ada juga masyarakat secara perseorangan yang menghibahkan tanahnya untuk pembuatan jalan atas inisiatif dirinya sendiri. Selain itu, hal tersebut murni dilakukan atas dasar kedermawanan saja, karena pemberi hibah tidak merasakan dampak secara langsung dari adanya pembuatan jalan yang akan dibangun nantinya. Misalnya, atas rasa keprihatinan terhadap kondisi sosial yang ada, seperti melihat para pelajar maupun santri yang hendak berangkat ke sekolah maupun ke madrasah harus melewati jalan yang jauh, maka dengan adanya jalan yang akan dibangun nantinya akan memangkas jarak yang jauh tersebut.[8]

Prosedur yang dilakukan atas hibah yang tidak dilakukan secara kolektif tersebut pun berbeda dengan hibah tanah secara kolektif, yaitu tanpa adanya musyawarah terlebih dahulu sebelumnya. Dilakukan dengan cara menginformasikan warga sekitar serta berkonsultasi dengan perangkat desa guna mendapatkan informasi terkait syarat-syarat, prosedur, dan lainnya yang terkait dengan maksud yang ingin dilakukannya tersebut. Setelah itu, baru dilakukanlah akad hibah antara

---

[7] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[8] Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

pemberi hibah dengan pihak pemerintah desa yang dihadiri oleh saksi-saksi, baik oleh pihak keluarga pemberi hibah ataupun beberapa perangkat desa yang hadir.[9]

Berdasarkan penuturan dari Perangkat Desa Sengon, alasan digunakannya akad hibah dalam praktik tersebut adalah karena mereka akan memilah berdasarkan peruntukannya. Jadi, jika peruntukannya adalah untuk sesuatu hal yang berbau agama, misalnya, untuk tempat pemakaman umum, masjid, musala, maka akad yang digunakan adalah wakaf. Sedangkan jika peruntukannya misalnya, untuk pembuatan jalan desa, gudang desa, lapangan maka akad yang akan digunakan adalah hibah.[10]

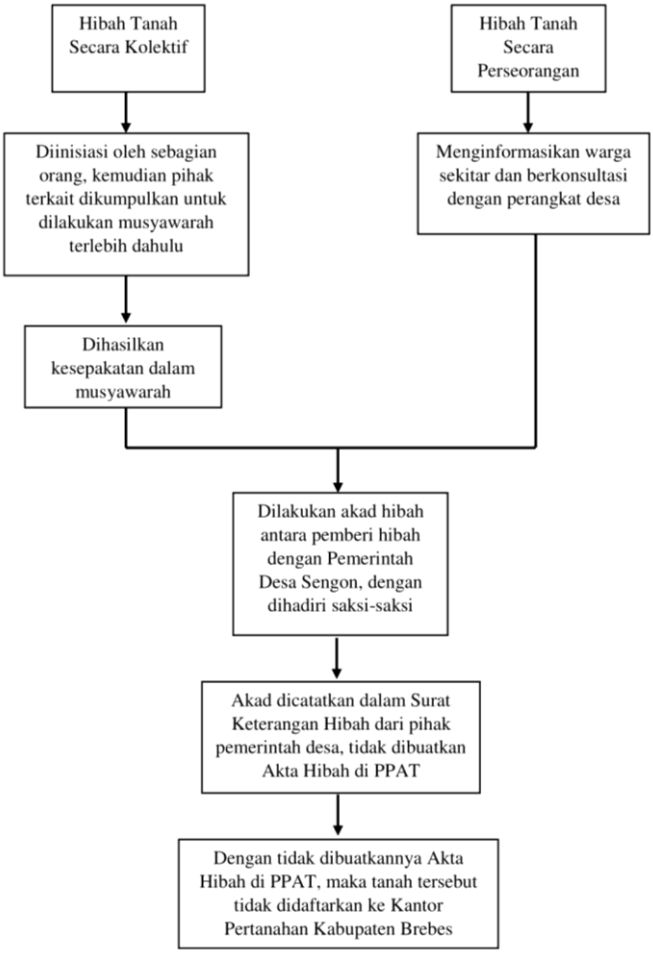
Pada praktik hibah tanah secara kolektif maupun perseorangan seperti yang sudah dijelaskan di atas, kedua-duanya setelah akad dilakukan bukti peralihan hak atas tanah hanya dituangkan dalam bentuk surat keterangan hibah yang dibuat oleh pihak pemerintah desa saja. Jadi, tidak sampai dilakukan akad dihadapan serta dibuatkan akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Meskipun, sebenarnya di sekitar wilayah Desa Sengon sudah ada beberapa PPAT. Selepas itu, tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.[11]

---

[9] Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

[10] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[11] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.



Bagan 4.1 Proses Praktik Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon

Objek bidang tanah yang dihibahkan merupakan tanah yang berstatus hak milik.[12] Hal tersebut sesuai bukti kepemilikan tanah, yakni sertipikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh para pemberi hibah.[13] Data fisik maupun data yuridis yang terdapat pada sertipikat pemberi hibah masih tetap, misalnya, luas tanahnya masih tetap, tidak berkurang, serta nama pemegang haknya juga masih tetap dari setelah hibah tersebut dilakukan hingga sekarang. Hal tersebut dikarenakan objek bidang tanah yang dihibahkan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.[14] Selain itu, pajak atas objek bidang tanah yang sudah dihibahkan juga sampai sekarang yang dibebankan pajak adalah pemberi hibah, padahal tanahnya sudah dialihkan melalui hibah kepada Pemerintah Desa Sengon.[15]

Pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon dilandasi atas prinsip kepercayaan. Jadi, pemberi hibah memiliki rasa kepercayaan yang besar terhadap pemerintah desa, tidak ingin direpotkan urusan administrasi yang berbelit-belit, serta masyarakat beranggapan bahwa untuk mengurus biaya peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut harus melalui biaya yang tidak sedikit dan melalui proses yang

---

[12] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[13] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[14] Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[15] Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

lama.[16] Selain itu, menurut pemberi hibah juga seharusnya yang mengurus pendaftaran tanahnya adalah penerima hibahnya, dalam hal ini adalah Pemerintah Desa Sengon. Jadi, pemberi hibah merasa sudah memberikan tanahnya secara ikhlas, sehingga tidak ingin direpotkan untuk mengurus perihal administrasinya.[17]

Selain itu, pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon tersebut juga terdapat tekad dari pemberi hibah untuk tidak menarik kembali pemberiannya tersebut dan pemberi hibah juga akan menanamkan tekad tersebut dan menceritakannya kepada para ahli warisnya. Sehingga mereka berharap dan optimis tidak ada sengketa di kemudian hari. Alasannya, yaitu mereka memberikannya secara ikhlas, serta timbul rasa malu karena mendapatkan gunjingan dari masyarakat, jika tanah hibah tersebut ditarik kembali.[18] Selain itu, alasan yang lain adalah bahwa jika suatu hari objek hibah tersebut ditarik kembali dampak negatifnya akan sangat terasa oleh pemberi hibah itu sendiri. Misalnya, pemberi hibah tidak mendapat akses jalan serta mendapat celaan dari masyarakat.[19]

Perihal dampak dari adanya hibah tanah untuk kepentingan umum yang diperuntukan untuk pembuatan jalan desa tersebut

---

[16] Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[17] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[18] Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

[19] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

adalah agar adanya akses jalan ke rumah atau pekarangan masing-masing dengan mudah dan aman. Selain itu, harga jual tanah juga bisa menjadi lebih mahal. Kemudian, dampak yang paling terasa adalah tersentuhnya pembangunan pada jalan tersebut, misalnya, dengan betonisasi atau pengaspalan. Hal tersebut dikarenakan Pemerintah Desa Sengon hanya menganggarkan dana untuk betonisasi atau pengaspalan jika tanah tersebut sudah menjadi jalan desa.[20]

Pemerintah Desa Sengon menyadari bahwa terhadap praktik tersebut memang tidak tertib administrasi pendaftaran tanahnya. Menurut Pemerintah Desa Sengon adalah memang seharusnya pihak Pemerintah Desa Sengon sebagai penerima hibah yang berkepentingan untuk mendaftarkan objek hibah tanah tersebut. Akan tetapi, hal tersebut bukannya tanpa alasan, alasannya, yaitu karena tidak adanya alokasi dana khusus dari pemerintah pusat untuk itu, serta tidak adanya aturan yang terkait gratisnya biaya pendaftaran tanah oleh pemerintah desa atas peralihan hak atas tanah melalui hibah untuk kepentingan umum tersebut. Kemudian, karena kami masih merasa aman-aman saja terkait hal tersebut.[21]

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon dilakukan antara pemberi hibah, yaitu masyarakat Desa Sengon dengan Pemerintah Desa Sengon.

---

[20] Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

[21] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut hanya dibuatkan surat keterangan hibah saja oleh pihak pemerintah desa. Jadi, tidak dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu. Selain itu juga tidak dibuatkan akta hibah di hadapan dan oleh PPAT. Sehingga, hal tersebut menjadikan objek hibah tanah tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Pada akhirnya, sertipikat yang dimiliki oleh pemberi hibah, baik data fisik maupun data yuridisnya itu masih tetap, serta pajak atas objek tanah tersebut sampai sekarang masih dibebankan kepada pemberi hibah.

B. Konstruksi Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman dalam Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum

Sebagaimana dikatakan oleh Lawrence M. Friedman bahwa efektif atau tidaknya penegakan hukum tergantung dari tiga unsur sistem hukum, yaitu substansi hukum *(legal substance)*, struktur hukum *(legal structure)*, serta budaya hukum *(legal culture)*.[22] Unsur-unsur tersebut satu sama lain mempunyai relasi saling memengaruhi. Substansi hukum adalah norma (aturan), hasil atau produk hukum, struktur hukum diciptakan oleh sistem hukum untuk memberikan pelayanan dan penegakan hukum, budaya hukum adalah perilaku, pendapat dan nilai-nilai yang berhubungan dengan hukum (positif/negatif).[23]

Jika teori sistem hukum Lawrence M. Friedman tersebut dikonstruksikan dalam hibah tanah untuk kepentingan umum,

---

[22] Lawrence M. Friedman, *American Law: An Introduction*, terj. Wishnu Basuki (Jakarta: Tatanusa, 2001), 9.

[23] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 7.

maka dapat diuraikan hal-hal sebagai berikut:

Pertama, perihal substansi hukum *(legal substance).* Menurut Friedman, yang dimaksud dengan substansi hukum adalah norma (aturan). Jadi, substansi hukum terkait dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mempunyai kekuatan mengikat dan menjadi kaidah atau petunjuk bagi aparat penegak hukum. Inilah yang lazim dikenal *law in the books* dalam suatu sistem hukum.[24]

Sebagaimana dikatakan oleh Urip Santoso, bahwa praktik hibah tanah tidak tunduk pada Buku III KUHPerdata, akan tetapi tunduk pada hukum tanah nasional. Menurutnya, hibah tanah bukan merupakan perjanjian antara pemberi hibah dan penerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum untuk memberikan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah.[25] Oleh karenanya, praktik hibah tanah di Indonesia harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan tanah, baik Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), maupun peraturan pelaksananya.

Pasal 19 UUPA menjadi dasar dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun

---

[24] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 7.

[25] Urip Santoso, "Hibah Tanah Pemerintahan Kabupaten/Kota kepada Warga Negara Indonesia", *Perspektif,* Vol. 20, No. 3, 2015, 141.

pemegang hak atas tanah.[26] Pasal 19 UUPA ayat (1) menyebutkan bahwa:

> Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.[27]

Terkait peralihan hak atas tanah, diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

> Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.[28]

Salah satu peraturan pelaksana dari UUPA, khususnya perintah dalam Pasal 19 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), yang diundangkan pada tanggal tanggal 8 Juli 1997. Peraturan pemerintah tersebut sebagai penyempurna yang mencabut peraturan sejenis sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai pendaftaran tanah yang di dalamnya diatur pula peralihan hak atas tanah yang salah satunya bisa dilakukan melalui hibah.[29]

---

[26] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), cet. 5, 2.

[27] Lihat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

[28] Lihat Pasal 26 ayat (1) UUPA.

[29] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997* (Bandung: Mandar Maju, 2009), cet. 4, 5-6.

PP No. 24 Tahun 1997 mengalami sedikit perubahan, yaitu dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Akan tetapi, PP No. 18 Tahun 2021 tersebut hanya mencabut Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997. Artinya, PP No. 24 Tahun 1997 tidak dilakukan perubahan mendasar, hanya dua ketentuan yang dihapus, yaitu yang terkait ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sistematik dan jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik. Selain itu, ada beberapa penambahan aturan-aturan yang kebanyakan mengatur mengenai elektronisasi pada pendaftaran tanah, ataupun beberapa ketentuan tambahan yang tidak diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997.[30]

Maka, yang menjadi substansi hukum dalam hibah tanah untuk kepentingan umum adalah UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksananya. Hal tersebut terutama terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

> 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 didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan

[30] Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021).

perundang-undangan yang berlaku.[31]

Selain itu, peraturan pelaksana dari PP No. 24 Tahun 1997 yang terkait dengan hibah tanah untuk kepentingan umum adalah Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

Kedua, perihal struktur hukum *(legal structure).* Struktur hukum dalam teori Lawrence M. Friedman disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum diciptakan oleh sistem hukum untuk memberikan pelayanan dan penegakan hukum. Struktur hukum dapat dikatakan sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang ada di dalamnya.[32] Maka, yang menjadi struktur hukum dalam hibah tanah untuk kepentingan umum adalah Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kantor Pertanahan memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam menjalankan tugas tersebut, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
b. pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;

---

[31] Lihat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997).

[32] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 8.

c. pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
d. pelaksanaan penataan pertanahan;
e. pelaksanaan pengadaan tanah;
f. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
g. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.[33]

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.[34] Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok dan kewenangan sebagai berikut:

> (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti 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: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebankan Hak

[33] Lihat Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016).

[34] Lihat Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Tanggungan.[35]

Ketiga, terkait budaya hukum *(legal culture)*. Sebagaimana dikatakan Friedman bahwa budaya hukum adalah perilaku, pendapat dan nilai-nilai yang berkenaan dengan hukum. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat mengubah pola pikir masyarakat terhadap hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan yang merupakan budaya masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.[36]

Maka, budaya hukum dalam hibah tanah untuk kepentingan umum adalah sikap atau perilaku dari pelaku hibah tanah untuk kepentingan umum, baik pemberi hibah ataupun penerima hibah untuk mematuhi atau tidak mematuhi norma yang ada dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksananya.

C. Hibah Tanah untuk Kepentingan Umum di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes dalam Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

Hak atas tanah tertera pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang kemudian

---

[35] Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PerjabPPAT).

[36] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 8.

diuraikan macam-macamnya pada Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) UUPA. Menurut Sri Hajati, macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam pasal tersebut dapat dibagi menjadi tiga golongan, yaitu *pertama*, hak atas tanah yang bersifat tetap, mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, serta hak memungut hasil hutan. *Kedua*, hak atas tanah yang ditetapkan melalui undang-undang, ini belum ada macam hak atas tanahnya. *Ketiga*, hak atas tanah yang bersifat sementara, mencakup hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.[37]

Hak atas tanah tersebut bisa diperoleh dengan beberapa cara yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Ada empat cara untuk perolehan hak atas tanah, di antaranya adalah perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah, perolehan hak atas tanah melalui penegasan konversi, perolehan hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah, serta perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak atas tanah.[38]

Salah satu metode perolehan hak atas tanah seperti yang sudah disebutkan di atas adalah peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara “beralih” dan “dialihkan”. Beralih berarti peralihan hak atas tanah tersebut tanpa melewati suatu perbuatan hukum tertentu, atau dengan kata lain hak atas tanah tersebut demi

---

[37] Sri Hajati, “Restrukturisasi Hak atas Tanah dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional”, *Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar Universitas Airlangga*, (Surabaya, 5 Maret 2005), 9.

[38] Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2015), 89-145.

hukum beralih dengan sendirinya. Dialihkan atau disebut juga sebagai pemindahan hak, yakni berpidahnya hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*, dan hibah wasiat atau *legaat*.[39]

Terkait peralihan hak atas tanah, diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

> Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.[40]

Pasal tersebut kemudian dikonkretisasi dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang berbunyi:

> 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 didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[41]

Lebih lanjut, dalam Pasal 37 ayat (2) disebutkan bahwa:

---

[39] M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 143-144.

[40] Lihat Pasal 26 ayat (1) UUPA.

[41] Lihat Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

> Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.[42]

Dalam Penjelasan Pasal 37 ayat (2) juga disebutkan bahwa:

> Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.[43]

Seperti yang dikatakan oleh Irawan Soerodjo bahwa eksistensi UUPA yang merupakan hukum positif, yang berpedoman pada sendi-sendi hukum adat, bukan bermakna bahwa peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan akta yang dibuat di bawah tangan.[44] Sehingga, peralihan hak atas tanah mutlak dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dengan pengecualian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2).

Akta PPAT memiliki dua fungsi perihal peralihan hak atas tanah. *Pertama*, yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah. *Kedua*, yaitu

---

[42] Lihat Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

[43] Lihat Penjelasan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

[44] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia* (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003), 146.

sebagai alat pendaftaran untuk perubahan data pendaftaran tanah, atau sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.[45]

Sebagaimana yang sudah dijelaskan bahwa salah satu cara dari peralihan hak atas tanah adalah dengan melalui hibah, begitu pun dengan praktik yang terjadi di Desa Sengon. Seperti yang sudah diuraikan pada Bab III Sub Bab B dan Bab IV Sub Bab A, di Desa Sengon terjadi praktik hibah tanah untuk kepentingan umum. Peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut dilakukan oleh pemberi hibah perseorangan kepada Pemerintah Desa Sengon. Pada saat proses peralihan tersebut hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja, antara pemberi hibah dan penerima hibah yang dihadiri oleh saksi-saksi. Proses peralihannya tidak dilakukan di hadapan dan dibuatkan akta hibah di pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Bukti atas peralihan hak milik atas tanah melalui hibah dalam praktik tersebut hanya berupa surat keterangan hibah. Selain itu juga peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Ada dua macam syarat sahnya pendaftaran hibah tanah yang wajib dipenuhi oleh pemberi hibah dan penerima hibah, di antaranya adalah sebagai berikut: *pertama*, syarat materiil. Syarat materiil bagi pemberi hibah hak atas tanah adalah pemberi hibah berhak dan berwenang untuk menghibahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain. Syarat materiil bagi penerima hak atas tanah adalah wajib memenuhi syarat sebagai subjek

---

[45] Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Kencana, 2017), cet. 2, 126.

hak atas tanah yang menjadi objek hibah. *Kedua*, syarat formal. Syarat formalnya adalah hibah hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.[46]

Dalam praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon, status kepemilikan awal dari hak atas tanah atas objek hibah tanah tersebut adalah hak milik. Kemudian timbul pertanyaan bahwa apakah pemerintah desa sebagai penerima hibah memenuhi syarat materiil sebagai pemegang hak milik atas tanah?

Seperti diketahui bahwa hak milik pada asasnya hanya bisa dimiliki oleh perseorangan atau oleh badan-badan hukum yang telah ditentukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut seperti yang tertera dalam Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi:

> (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
> (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.[47]

Ayat (2) pada pasal tersebut kemudian ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, yang menyatakan bahwa:

> Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan

[46] Urip Santoso, “Hibah..., 143.
[47] Lihat Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA.

pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini:

a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.[48]

Dari beberapa peraturan yang sudah penulis uraikan tersebut, maka dapat diketahui bahwa pemerintah desa tidak bisa menjadi subjek dari hak milik atas tanah tersebut. Status hak atas tanah yang bisa dipegang oleh pemerintah desa adalah hak pakai selama dipergunakan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tertera pada Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

(1) Hak pakai terdiri atas: a. hak pakai dengan jangka waktu; dan b. hak pakai selama dipergunakan.
(2) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada: a. Warga Negara Indonesia; b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; d. badan keagamaan dan sosial; dan e. Orang Asing.

[48] Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.

> (3) **Hak pakai selama dipergunakan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada: a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. **pemerintah desa**; dan d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.[49]

Seperti diketahui bahwa pemerintah desa merupakan badan hukum publik. Lebih lanjut, A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa hak pakai yang dipegang oleh badan hukum publik *(publiekrechtelijk)* tersebut dikenal dengan nama hak pakai khusus atau hak pakai publik, yaitu hak untuk menggunakan tanah dalam waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak bisa dialihkan dalam bentuk apa pun kepada pihak ketiga, serta tidak bisa dijadikan sebagai agunan pinjaman utang atau objek hak tanggungan.[50]

Begitu pun juga yang dikatakan oleh Hery Syamsul B., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, bahwa pemerintah desa sebagai badan hukum publik tidak bisa menjadi pemegang hak milik atas tanah, tetapi pemerintah desa bisa menjadi pemegang hak pakai atas tanah.[51]

---

[49] Lihat Pasal 49 PP No. 18 Tahun 2021.

[50] A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 1998), cet. 8, 212. Lihat juga A.P. Parlindungan, "Beberapa Konsep tentang Hak-Hak atas Tanah", *Majalah CSIS*, No. 2, (Jakarta, Maret-April 1990), 135. Lihat juga A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)* (Bandung: Mandar Maju, 2015), cet. 3, 78-79.

[51] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

Oleh karenanya, dapat dikatakan bahwa Pemerintah Desa Sengon tidak memenuhi syarat materiil sebagai penerima hibah, karena Pemerintah Desa Sengon sebagai pihak penerima hibah hanya dapat menjadi subjek dari hak pakai atas tanah, sedangkan hak atas tanah yang menjadi objek hibah berstatus hak milik.

Dari tidak dipenuhinya syarat materiil tersebut, maka tidak bisa ditempuh mekanisme peralihan hak atas tanah secara langsung seperti yang tertera dalam rumusan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Hal tersebut dikarenakan PPAT akan menolak untuk melakukan pembuatan akta, jika salah satu pihak yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, sebagaimana tertera dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

> PPAT menolak untuk membuat akta, jika: salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.[52]

Hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Widhyasih Premonowati, selaku notaris dan PPAT di wilayah Kecamatan Tanjung bahwa peralihan hak atas tanah tidak bisa dilakukan jika salah satu pihaknya tidak memenuhi syarat materiil. Begitu pun dalam hibah, jadi jika penerimanya tidak memenuhi syarat materiil, yaitu sebagai subjek dari hak milik atas tanah, maka

[52] Lihat Pasal 39 ayat (1) huruf c PP No. 24 Tahun 1997.

tidak bisa dilakukan peralihan hak milik atas tanah secara langsung.[53]

Widhyasih Premonowati menambahkan bahwa PPAT dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah harus teliti, sehingga tidak sampai mengabaikan atau melanggar ketentuan-ketentuan yang ada di dalam PP No. 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, karena jika PPAT mengabaikan ketentuan tersebut, maka PPAT akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya, serta memberikan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang dirugikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.[54]

Oleh karenanya, sebelum dilakukan peralihan hak milik atas tanah, maka dilakukan perubahan hak atas tanah terlebih dahulu, yaitu perubahan dari hak milik atas tanah menjadi hak pakai atas tanah atau sering dikenal sebagai penurunan hak atas tanah.

Hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Widhyasih Premonowati bahwa penurunan hak atas tanah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pemegang hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat untuk memegang hak atas tanah dari tanah yang baru saja diterima. Jika hibah tanah tersebut dilakukan oleh perseorangan yang memberikan hak milik atas tanahnya

---

[53] Wawancara dengan Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT di Wilayah Kecamatan Tanjung, pada tanggal 16 Desember 2022.

[54] Wawancara dengan Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT di Wilayah Kecamatan Tanjung, pada tanggal 16 Desember 2022.

kepada Pemerintah Desa Sengon, maka dilakukan penurunan hak atas tanah terlebih dahulu, yaitu dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai, karena pemerintah desa merupakan subjek dari hak pakai dan perseorangan tersebut juga bisa menjadi subjek dari hak pakai. Artinya, kedua belah pihak sudah memenuhi syarat materiil untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah.[55]

Lebih lanjut, Hery Syamsul B. menjelaskan bahwa apabila pihak yang akan memperoleh tanah melalui peralihan hak atas tanah, namun tidak memenuhi persyaratan sebagai subjek dari objek hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, maka harus didahului dengan melakukan perubahan hak yang dapat dimiliki oleh pihak yang memerlukan tanah. Oleh karenanya, jika objek bidang tanah yang dihibahkan oleh perseorangan tersebut adalah hak milik, sedangkan penerimanya adalah Pemerintah Desa Sengon, maka harus dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu. Hal tersebut karena kedua belah pihak dapat menjadi subjek dari hak pakai. Selanjutnya, objek bidang tanah yang akan dihibahkan tersebut baru bisa dialihkan.[56]

Perubahan hak milik atas tanah tersebut diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik

---

[55] Wawancara dengan Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT di Wilayah Kecamatan Tanjung, pada tanggal 16 Desember 2022.

[56] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai (selanjutnya disebut Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997).

Dalam Pasal 1 Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997 disebutkan bahwa terdapat dua macam perubahan hak atas tanah, yaitu hak milik dapat diubah menjadi hak guna bangunan atau hak pakai, serta hak guna bangunan atas tanah negara atau atas tanah hak pengelolaan dapat diubah menjadi hak pakai.[57]

Hery Syamsul B. menguraikan bahwa secara teknis proses perubahan dari hak milik menjadi hak pakai adalah diawali dengan melakukan permohonan perubahan hak milik menjadi hak pakai yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan dilampirkan sertipikat hak milik yang dimohon perubahan haknya, serta bukti identitas pemohon.[58]

Jika dalam hal objek bidang tanah yang akan dihibahkan hanya sebagian saja dari objek atas sebidang tanah semula, maka permohonan perubahan hak tersebut dilangsungkan dengan melakukan permohonan pemisahan atas sebagian bidang dari hak atas tanah tersebut. Jadi, ketika nanti dilakukan peralihan melalui hibah, maka data yuridis dan data fisiknya sudah sesuai. Setelah dilakukan perubahan hak milik menjadi

---

[57] Lihat Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai.

[58] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

hak pakai tersebut, maka objek atas sebidang tanah tersebut sudah bisa untuk dihibahkan.[59]

Jika praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon dianalisis dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997, maka sudah sangat jelas praktik tersebut tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Argumen tersebut didasarkan bahwa pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon, sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah tidak dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu. Peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dilakukan di antara kedua belah pihak, yaitu antara penghibah dengan penerimanya juga hanya dibuktikan dengan surat keterangan hibah yang dibuat oleh pihak Pemerintah Desa Sengon saja. Artinya, buktinya hanya berupa akta di bawah tangan saja, bukan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karenanya, dapat dikatakan bahwa alat bukti perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tidak sah. Sehingga proses peralihan hak atas tanah dalam hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon tidak sesuai dengan prosedur yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang ada.

Dari adanya praktik tersebut, maka tercermin budaya hukum masyarakat masih lemah. Pemerintah Desa Sengon dan masyarakat belum memahami dan menerapkan prosedur hibah

---

[59] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana dikatakan Friedman bahwa tingkat kesadaran hukum yang tinggi apabila budaya hukum atau tanggapan umum masyarakat terhadap gejala, nilai, perilaku hukum telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[60]

Padahal, peralihan hak atas tanah melalui hibah dalam konsepsi hukum adat juga harus bersifat "terang" dan "tunai". Terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT. Sedangkan tunai berarti bahwa selesainya perbuatan hukum tersebut dengan segala akibat hukumnya. Perbuatan hukum tersebut tidak bisa dibatalkan kembali, kecuali ditentukan lain.[61]

Keengganan pemerintah desa dan masyarakat Desa Sengon untuk melakukan perubahan hak milik menjadi hak pakai, kemudian tidak melakukan akad hibah dengan dibuatkan akta hibah di hadapan dan oleh PPAT menggambarkan bahwa mereka belum memiliki kesadaran hukum yang baik. Padahal, sudah jelas seperti yang tertera pada PP No. 24 Tahun 1997 dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997, bahwa jika objek hibah tanah tersebut ingin didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka harus atau wajib dilakukan perubahan hak terlebih dahulu, dan dengan menggunakan akta hibah yang dibuat oleh PPAT.

Hal tersebut juga menandakan bahwa belum terciptanya

---

[60] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 22.

[61] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2020), cet.13, 330-331. Lihat juga Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2014), cet. 7, 109.

budaya hukum yang baik di Desa Sengon, seperti yang dikatakan oleh Friedman bahwa semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat mengubah pola pikir masyarakat terhadap hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan yang merupakan budaya masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.[62]

Selanjutnya, implikasi dari tidak dijalankannya ketentuan yang ada pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 atau tidak dilakukannya peralihan hak atas tanah melalui hibah dengan dibuktikan oleh akta hibah yang dibuat oleh PPAT adalah tanah tersebut tidak bisa didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai ketentuan yang ada di dalam Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

> Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi: perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).[63]

Jika yang menjadi alasan keengganan Pemerintah Desa melakukan pendaftaran atas objek hibah tanah tersebut dikarenakan mahalnya biaya pengurusan peralihan hak atas tanah dan biaya pendaftaran tanah, serta tidak adanya alokasi dana untuk itu, seperti data yang didapat penulis dari hasil

---

[62] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 102.
[63] Lihat Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997.

wawancara dengan H. Sohari, yang mewakili Pemerintah Desa Sengon.[64] Maka, rasanya argumen tersebut bisa dipatahkan bahwa di mana hibah tanah untuk kepentingan umum, biaya pembuatan akta PPAT serta pendaftaran tanahnya bisa gratis.

Kendala terkait biaya peralihan hak atas tanah atau biaya pembuatan akta PPAT pada praktik hibah tanah untuk kepentingan umum bisa diatasi melalui pembuatan akta hibah PPAT Khusus, yaitu "Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu."[65]

Hal tersebut juga sebagaimana dikonfirmasi oleh Hery Syamsul B. bahwa setelah dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai, Pemerintah Desa Sengon bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut dengan membuat akta hibah melalui PPAT Khusus. Karena pembuatan akta hibah melalui PPAT Khusus tidak dipungut biaya atau gratis.[66]

Hery Syamsul B. menambahkan bahwa inilah pentinganya kerja sama pemerintah desa dan Kantor Pertanahan, karena PPAT Khusus akan bertugas membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Jadi,

---

[64] Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

[65] Lihat ketentuan dalam Pasal 1 angka 3 PP PerjabPPAT.

[66] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

Pemerintah Desa Sengon harus berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.[67]

Gratisnya biaya terkait peralihan hak atas tanah atau biaya pembuatan akta PPAT tertuang dalam ketentuan Pasal 32 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PerjabPPAT). "PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya." Dalam penjelasannya pun disebutkan bahwa: "PPAT Khusus melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya di bidang pendaftaran tanah, maka pembuatan akta tersebut dilakukan dengan cuma-cuma." Artinya, dalam PP PerjabPPAT tersebut pun sudah mengakomodasi terkait kendala biaya dalam proses administrasi hibah tanah untuk kepentingan umum.

Kemudian, terkait gratisnya biaya pendaftaran tanah untuk Pemerintah Desa, hal tersebut diatur di dalam Pasal 22 ayat (1), ayat (2) huruf e, ayat (4) jo. Pasal 25 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional jo. Pasal 3 ayat (1) huruf e, ayat (2), dan ayat (4) jo. Pasal 4 jo. Pasal 8 ayat (1), ayat (2) huruf a dan b Peraturan

---

[67] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP terhadap Pihak Tertentu (selanjutnya disebut PermenATR/BPN No. 25 Tahun 2016).

Dalam ketentuan tersebut, yang jika dirangkum pada intinya mengatur bahwa instansi pemerintah untuk melaksanakan tugas dan fungsinya, dan tidak bersifat profit, tidak dibatasi luasan, dapat dikenakan tarif sebesar Rp. 0,00 (nol rupiah) dari tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak berupa:

1. pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah;
2. pelayanan pemeriksaan tanah oleh panitia a atau petugas konstatasi; dan/atau
3. pelayanan pendaftaran tanah berupa pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali.
4. pelayanan informasi pertanahan, khusus untuk Instansi Pemerintah yang akan menyusun rencana tata ruang.
5. pelayanan pendaftaran tanah berupa pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Artinya, bahwa “pemerintah desa” sebagai salah satu dari “instansi pemerintah” tidak bisa berdalih untuk tidak mendaftarkan aset tanah yang dimilikinya karena keterbatasan anggaran atau biaya. Dalam praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon misalnya, Pemerintah Desa Sengon bisa memakai pelayanan seperti yang sudah disebutkan tersebut. Meskipun, pelayanan gratis tersebut tidak termasuk biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi seperti yang diatur

dalam Pasal 10 PermenATR/BPN No. 25 Tahun 2016. Namun, hal tersebut bisa diatasi dengan memakai anggaran pendapatan dan belanja desa, seperti amanat yang tercantum dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang pada intinya mengatur bahwa biaya pengamanan aset desa berupa pengamanan hukum antara lain dengan melengkapi bukti status kepemilikan tanah dibebankan pada APBDesa.[68]

Hery Syamsul B. mengatakan bahwa pemerintah desa selain dapat melakukan peralihan hak atas tanah dengan membuat akta hibah melalui PPAT Khusus secara gratis, pemerintah desa dalam melakukan pendaftaran tanahnya juga tidak dipungut biaya, sebagaimana sudah diakomodasikan dalam peraturan perundang-undangan.[69]

Terkait ketidaktahuan Pemerintah Desa Sengon dan masyarakat Desa Sengon terkait regulasi tersebut, menggambarkan bahwa mereka belum memiliki kesadaran hukum yang tinggi. Padahal, seperti yang dikatakan oleh Friedman bahwa budaya hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat.[70]

---

[68] Lihat Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

[69] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

[70] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 102.

Di sisi lain, hal tersebut juga mencerminkan bahwa penyuluhan hukum pada masyarakat belum maksimal, padahal hal tersebut diperlukan supaya masyarakat memahami hukum yang berlaku, sehingga hukum tersebut melembaga dan bahkan menjiwai masyarakat bersangkutan.[71] Artinya, struktur hukumnya, yaitu Kantor Pertanahan juga belum maksimal dalam memainkan peran penting ketika menjalankan fungsi hukum. Padahal, sebenarnya sebagaimana tertera dalam Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah dan melakukan pemberdayaan masyarakat, yaitu:

> Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:
> a. penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
> b. pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
> c. pelaksanaan penetapan hak tanah, **pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat**;
> d. pelaksanaan penataan pertanahan;
> e. pelaksanaan pengadaan tanah;
> f. pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan
> g. pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.[72]

---

[71] Soerjono Soekanto, *Beberapa Cara dan Mekanisme dalam Penyuluhan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1986), 5.

[72] Lihat Pasal 31 Permen ATR/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016.

Pemberdayaan masyarakat oleh struktur hukum mempunyai peran penting dalam proses penegakan hukum, yaitu meningkatkan pengetahuan masyarakat terhadap hukum, termasuk pengetahuan dan pemahamannya terhadap isi hukum itu, ketaatan dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum, dan pola perilaku hukum masyarakat itu sendiri.[73]

Hery Syamsul B. memaparkan bahwa memang benar Kantor Pertanahan memiliki fungsi untuk melakukan pemberdayaan masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan serta kepatuhan masyarakat terhadap hukum, salah satunya dengan cara melakukan penyuluhan hukum. Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes juga telah melakukan penyuluhan hukum kepada pemerintah desa maupun masyarakat terkait pendaftaran tanah, namun hanya secara umum saja, seperti terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona). Jadi, tidak sampai dengan penyuluhan terkait hibah tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, lokasi penyuluhan juga belum sampai mencakup semua desa yang ada di Kabupaten Brebes.[74]

Menurut Hery Syamsul B., hal tersebut dikarenakan terdapat kendala-kendala yang ada, di antaranya, yaitu: *pertama*, terbatasnya anggaran untuk melakukan penyuluhan hukum secara komprehensif kepada masyarakat. Misalnya, karena jarak lokasi penyuluhan yang jauh, sehingga

---

[73] M. Husni, "Pemberdayaan Masyarakat Sebagai Upaya Penegakan Hukum", *Jurnal Equality*, Vol. 11, No. 2, 2006, 92.

[74] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

memerlukan anggaran yang tidak sedikit. *Kedua*, terkait lokasi penyuluhan belum sampai mencakup semua desa yang ada di Kabupaten Brebes, karena banyaknya desa yang ada, yaitu sejumlah 292 desa, serta tidak semua jaraknya dekat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. *Ketiga*, keterbatasan jumlah penyuluh yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Kendala-kendala tersebutlah yang menjadi penyebab pemberdayaan masyarakat belum bisa dilakukan secara maksimal.[75]

Padahal, pemberdayaan masyarakat melalui penyuluhan hukum amatlah penting. Sebagaimana dikatakan oleh Friedman bahwa struktur hukum memiliki peran besar untuk membentuk budaya hukum atau kesadaran hukum. Kesadaran hukum yang dimaksud sebagai budaya hukum yang baik, dalam konteks ini berarti kesadaran tiap-tiap individu maupun kelompok masyarakat untuk bertindak sesuai dengan ketentuan hukum. Sehingga, struktur hukum berfungsi sebagai penghubung antara substansi hukum dengan masyarakat yang taat hukum. Dalam rangka penegakan hukum yang optimal, perlu untuk dilakukan sosialisasi maupun pendidikan hukum yang mapan untuk semua lapisan masyarakat.[76]

Dengan tidak tertibnya praktik hibah tanah untuk kepentingan umum tersebut maka, tidak tercapainya tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian hukum dan

---

[75] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

[76] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 134.

perlindungan hukum, menyediakan informasi, serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sementara itu, pendaftaran tanah menjadi sebuah prasyarat dalam usaha membenahi dan mengatur alokasi, penguasaan, pemilikan, dan pemakaian tanah, termasuk untuk memecahkan pelbagai masalah pertanahan.[77]

Padahal, sebenarnya dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka akan tercapainya kepastian hukum di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang menyebutkan bahwa:

> Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.[78]

Dalam substansi hukum yang ada, sudah diatur sedemikian rupa agar jaminan kepastian hukum terselenggara dalam bidang pertanahan. Misalnya, terkait hibah tanah untuk kepentingan umum sudah diatur di dalam ketentuan peraturan perundang-udangan yang ada, baik dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997, maupun peraturan pelaksana lainnya. Namun, peraturan perundang-undangan tersebut belum bisa diimplementasikan secara baik oleh masyarakat.

Menurut Friedman, Idealnya tatanan hukum nasional menuju pada pembentukan sebuah tatanan hukum nasional

---

[77] J. B. Daliyo, dkk., *Hukum Agraria I* (Jakarta: Prehallindo, 2001), cet. 5, 80.

[78] Lihat Pasal 19 UUPA.

yang dapat menjamin penyelenggaraan negara dan hubungan antara warga negara dan pemerintah secara baik. Sehingga tercapainya tujuan politik hukum, yaitu menciptakan sebuah sistem hukum nasional yang rasional, transparan, demokratis, otonom, dan responsif terhadap perkembangan aspirasi dan ekspektasi masyarakat.[79]

Sebagaimana diketahui, baik di dalam UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997, memberikan kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Kewajiban tersebut sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Umum IV UUPA, Pasal 4 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, serta Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Pada pokoknya, ketentuan-ketentuan tersebut mengatur bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan tujuan agar mereka memperoleh kepastian dan perlindungan hukum tentang haknya itu dengan diberikan sertipikat hak atas tanah. Jadi, agar tercapai tertib administrasi, setiap bidang tanah termasuk peralihan hak atas tanah wajib didaftar. Artinya, pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan adanya perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar juga wajib didaftarkan perubahannya kepada Kantor Pertanahan.[80]

Akan tetapi, keharusan atau kewajiban bagi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah dalam UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997 belum dibarengi dengan adanya ada sanksi

---

[79] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 102.

[80] Lihat Penjelasan Umum IV UUPA, Pasal 4 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997, serta Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

bagi masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya, termasuk pemeliharaan data pendaftaran tanah karena peralihan hak atas tanah melalui hibah. Sehingga hal tersebut menjadi kesulitan tersendiri dalam penegakannya.

Padahal, sebagaimana dikatakan oleh Friedman bahwa masyarakat akan mengikuti aturan hukum karena mereka takut apa yang akan terjadi jika mereka tidak mengikutinya. Dengan kata lain, adanya sanksi merupakan hal yang penting dalam hukum. Maksudnya, sebagian orang akan berhenti melanggar peraturan perundang-undangan karena takut dengan adanya sanksi.[81] Soerjono Soekanto juga menguraikan bahwa salah satu usaha yang lazimnya dilaksanakan agar masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya.[82]

Begitu pun juga yang dikatakan oleh Hery Syamsul B. bahwa lemahnya kesadaran hukum dari masyarakat terhadap pentingnya melakukan pendaftaran tanah salah satunya dipengaruhi oleh karena tidak adanya sanksi dalam UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997 bagi masyarakat ataupun badan hukum yang tidak melakukan pendaftaran tanah. Jadi, pendaftaran tanah bukan hanya penting untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, namun penting juga untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka, seharusnya bisa diberikan juga

---

[81] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 292.

[82] Soerjono Soekanto, *Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi* (Bandung: Remadja Karya, 1985), 2.

sanksi administratif dalam peraturan tersebut guna terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[83]

Lebih lanjut, Wicipto Setiadi juga mengatakan bahwa sanksi dalam peraturan perundang-undangan, termasuk juga sanksi administratif, biasanya dikaitkan dengan atau sebagai konsekuensi dari suatu norma yang dirumuskan dalam bentuk keharusan atau kewajiban. Suatu norma yang berisi keharusan atau kewajiban pada umumnya akan mendapati kesulitan dalam penegakannya apabila tidak disertai dengan sanksi.[84]

Wicipto Setiadi menambahkan bahwa salah satu tujuan pencantuman dan penerapan ketentuan sanksi dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai upaya penegakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian sanksi akan memudahkan penegakan norma tersebut dan pada gilirannya akan terlihat kedayagunaan atau kehasilgunaan peraturan perundang-undangan tersebut. Selain itu, pencantuman sanksi juga merupakan upaya agar seseorang menaati ketentuan peraturan perundang-undangan.[85]

Dari adanya praktik hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon tersebut, tercermin bahwa praktik tersebut belum memenuhi kriteria ideal sesuai dengan teori sistem hukum yang diungkapkan oleh Lawrence M. Friedman, baik

---

[83] Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

[84] Wicipto Setiadi, “Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 6, No. 4, 2009, 606.

[85] Wicipto Setiadi, “Sanksi…, 606-607.

dari substansi hukum *(legal substance)*, struktur hukum *(legal structure)*, maupun budaya hukum *(legal culture)*.[86]

Oleh karenanya, sebagaimana dikatakan oleh Maria SW. Sumardjono, bahwa secara normatif, kepastian hukum itu membutuhkan adanya peraturan perundang-undangan yang secara operasional efektif menunjang penerapannya. Secara empiris, eksistensi peraturan perundang-undangan itu harus dimanifestasikan secara konstan dan konsekuen oleh sumber daya manusia penyokongnya.[87]

---

[86] Lawrence M. Friedman, *American Law…,* 102.

[87] Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya bagi Bisnis Perbankan dan Properti" *Makalah* disampaikan pada Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang bagi Bisnis Properti dan Perbankan, (Jakarta, 6 Agustus 1997), 1.

BAB V
PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik hibah tanah untuk kepentingan umum yang terjadi di Desa Sengon dilakukan oleh perseorangan yang memberikan tanahnya kepada Pemerintah Desa Sengon, yang ditujukan untuk pembuatan jalan desa. Bukti peralihan hak atas tanah hanya dituangkan dalam bentuk surat keterangan hibah yang dibuat oleh pihak Pemerintah Desa Sengon saja. Jadi, tidak dilakukan perubahan dari hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu, serta tidak dibuatkan akta hibah di hadapan dan oleh PPAT. Hal tersebut menjadikan objek hibah tanah tersebut tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Sehingga, sertipikat yang dimiliki oleh pemberi hibah, baik data fisik maupun data yuridisnya itu masih tetap, serta pajak atas objek hibah tanah tersebut sampai sekarang masih dibebankan kepada pemberi hibah.
2. Hibah tanah untuk kepentingan umum di Desa Sengon dalam perspektif teori sistem hukum Lawrence M. Friedman adalah bahwa praktik hibah tersebut belum memenuhi kriteria ideal unsur-unsur yang ada dalam sistem hukum, baik budaya hukum *(legal culture)*, struktur hukum *(legal structure)*, maupun substansi hukum *(legal substance)*. Budaya hukumnya terlihat masih lemah,

belum tercipta budaya hukum yang baik, misalnya dilihat dengan adanya keengganan Pemerintah Desa Sengon dan masyarakat Desa Sengon untuk mematuhi norma yang ada di dalam ketentuan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, maupun Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997. Kemudian, struktur hukumnya, yaitu Kantor Pertanahan juga belum maksimal dalam memainkan peran penting ketika menjalankan fungsi hukum, yaitu melakukan pemberdayaan masyarakat. Substansi hukumnya, yaitu UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 1997, maupun peraturan pelaksana lainnya sebenarnya sudah baik, dengan memberikan kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah agar terwujudnya kepastian hukum. Akan tetapi, kewajiban tersebut belum dibarengi dengan adanya ada sanksi bagi pemerintah ataupun masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya sehingga hal tersebut menjadi kesulitan tersendiri dalam penegakannya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab terdahulu, untuk kemajuan ilmu pengetahuan dan pembenahan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka beberapa saran dari penulis adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan perubahan hak milik menjadi hak pakai dan peralihan hak atas tanah ulang atas semua objek hibah tanah yang belum didaftarkan, dengan dibuatkan akta

hibah oleh PPAT Khusus. Setelah peralihan hak atas tanahnya sudah dilakukan, maka bisa dilakukan pendaftaran tanah atas objek hibah tanah tersebut secara serentak. Pendaftaran tanah atas objek hibah tanah tersebut bisa diselenggarakan dalam sebuah proyek secara massal yang bisa diinisiasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dengan Pemerintah Desa Sengon.

2. Dalam praktik hibah tanah untuk kepentingan umum dibutuhkanlah peran dari berbagai *stakeholder* terkait, baik PPAT, Kantor Pertanahan, Pemerintah Desa, serta masyarakat. Misalnya, PPAT memiliki tugas yang krusial dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu membuat akta hibah, sebagai penjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil terhadap akta hibah, serta memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang wajib dipenuhi terkait dengan peralihan hak tersebut. Kantor Pertanahan yang memiliki peran sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, baik dalam melakukan pemetaan dasar, pengukuran, pemetaan bidang, pembukuan tanah, dan penerbitan sertipikat hak atas tanah, serta pemberdayaan masyarakat. Pemerintah Desa sebagai penerima hibah memiliki peran mendorong terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan melakukan pendaftaran tanah sesuai peraturan yang berlaku. Kemudian, peran masyarakat sebagai penyokong keberhasilan dari pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, juga perlu dilakukannya sosialisasi dan penyuluhan kepada pemerintah desa terkait gratisnya biaya pendaftaran tanah atas aset desa, serta

kepada masyarakat terkait prosedur hibah tanah untuk kepentingan umum.

3. Perlu dibentuk suatu peraturan yang lebih konkret terkait peralihan dan pendaftaran tanah bagi hibah tanah untuk kepentingan umum. Hal tersebut mengingat prosedur hibah tanah untuk kepentingan umum cukup rumit, karena sebelum objek tanah hibah dialihkan sebagaimana yang tertera dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka terdapat prosedur yang perlu dilakukan terlebih dahulu, yaitu dengan melakukan perubahan hak milik menjadi hak pakai terlebih dahulu seperti yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai. Dengan adanya peraturan mengenai hibah tanah untuk kepentingan umum nantinya diharapkan akan lebih memudahkan dan mendorong minat pihak terkait untuk melakukan pendaftaran tanah. Kemudian, juga perlu dicantumkannya ketentuan sanksi dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Jadi, tidak hanya dengan memberikan kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran tanah agar terwujudnya kepastian hukum. Akan tetapi, kewajiban tersebut seharusnya dibarengi dengan adanya ada sanksi bagi pemerintah ataupun masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya. Sehingga nantinya akan memudahkan penegakan norma tersebut dan pada gilirannya akan terlihat kedayagunaan atau kehasilgunaan peraturan perundang-undangan tersebut. Selain itu, agar seseorang menaati ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Affandi, Ali. *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000.

al-Buthi, Muhammad Sa'id Ramadhan. *Dhawabit al-Mashlahah fi as-Syari'ah al-Islamiyyah*. Beirut: Mu'assasah al-Risalah, 1997.

al-Ghazali, Abu Hamid. *al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul*, juz 1. Beirut: Mua'ssasah al-Risalah, 1997.

al-Juzairi, Abdurrahman. *Fikih Empat Madzhab*, jilid 4, terj. Muhandiz az-Zhri. Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2015.

al-Munawwir, Ahmad Warson. *Kamus al-Munawwir*. Surabaya: Pustaka Progressif, cet. 14, 1997.

al-Rahman, Jalal al-Din Abd. *al-Masalih al-Mursal wa Makanatuhafi al-Tasyri'*. t.tp: Matba'at al-Sa'adah, 1983.

Asyur, Muhammad Thahir bin. *Maqashid as-Syari'ah al-Islamiyyah*. Malaysia: Daral-Fajr, 1999.

Ali, Zainuddin. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Islam Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Anonymous. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan yang Berkaitan dengan Kompilasi Hukum Islam dengan Pengertian dalam Pembahasannya*. Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011.

_____. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2011.

Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadja Mada University Press, 2010.

Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

ash-Shan'ani, Muhammad bin Ismail al-Amir. *Subulus Salam: Syarah Bulughul Maram*, jilid 2, terj. Muhammad Isnan, dkk. Jakarta: Darus Sunnah Press, cet. 2, 2008.

az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: Unpam Press, 2018.

Daliyo, J. B., dkk., *Hukum Agraria I*. Jakarta: Prehallindo, cet. 5, 2001.

Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.

Friedman, Lawrence M. *American Law: An Introduction*, terj. Wishnu Basuki. Jakarta: Tatanusa, 2001.

H.S., Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, cet. 5, 2008.

Harjono, Anwar. *Hukum Islam: Keluasan dan Keadilannya*. Jakarta: Bulan Bintang, 1968.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, cet.13, 2020.

Khallaf, Abdul Wahhab. *Ilmu Ushul Fiqih*, terj. Moh. Zuhri, dan Ahmad Qarib. Semarang: Dina Utama, 2014.

Koordinator Statistik Kecamatan Tanjung. *Kecamatan Tanjung dalam Angka 2021*. Brebes: Badan Pusat Statistik Kabupaten Brebes, 2021.

Ma'luf, Louis. *al-Munjid fi al-Lughah wa al-A'lam*. Beirut: Dar al-Masyriq, 1986.

Mhd. Yamin Lubis, dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, cet. 3, 2012.

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Muhammad, Taqiyuddin Abu Bakar bin. *Terjemah Khulashah Kifayatul Akhyar*, terj. Moh. Rifa'i, dkk. Semarang: Karya Toha Putra, 1978.

Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, cet. 7, 2014.

Nugroho, Heru. *Reformasi Politik Agraria: Mewujudkan Pemberdayaan Hak-Hak atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2002.

Parlindungan, A.P. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria.* Bandung: Mandar Maju, cet. 8, 1998.

_____. *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*. Bandung: Mandar Maju, cet. 4, 2009.

_____. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).* Bandung: Mandar Maju, cet. 3, 2015.

Pasaribu, Chairuman, dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, cet. 3, 2014.

Praja, Juhaya S. *Teori Hukum dan Aplikasinya*. Bandung: Pustaka Setia, cet. 3, 2020.

Rofiq, Ahmad. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, cet. 3, 2017.

Rusyd, Ibn. *Bidayatul Mujtahid*, terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*, jilid V, terj. Abu Aulia, dan Abu Syauqina. Jakarta: Republika, 2018.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, cet. 5, 2015.

_____. *Perolehan Hak atas Tanah.* Jakarta: Kencana, 2015.

_____. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta.* Jakarta: Kencana, cet. 2, 2017.

Silviana, Ana. *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2010.

Sumardjono, Maria S.W. *Puspita Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset, 1982.

_____. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.

_____. *Tanah: dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.

Soekanto, Soerjono. *Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi*. Bandung: Remadja Karya, 1985.

_____. *Beberapa Cara dan Mekanisme dalam Penyuluhan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1986.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola Surabaya, 2003.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, cet. 11, 2014.

Subekti, dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, cet. 41, 2014.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2021.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, cet. 2, 2008.

Suteki, dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers, cet. 3, 2020.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung:

Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999.

Tim Penyempurnaan Terjemahan al-Qur'an. *Al-Qur'an dan Terjemahannya: Edisi Penyempurnaan 2019*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf al-Qur'an, 2019.

Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

Umar, Mukhsin Nyak. *al-Mashlahah al-Mursalah: Kajian atas Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam*. Banda Aceh: Turats, 2017.

Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Kencana, 2014.

Jurnal/Majalah/Makalah/Pidato Ilmiah

Alim, Muhammad. “Asas-Asas Hukum Modern dalam Hukum Islam”, *Jurnal Media Hukum*, Vol. 17, No. 1, 2010.

Asmawi. “Konseptualisasi Teori Maslahah”, *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar’i,* Vol. 1, No. 2, 2014.

Hajati, Sri. “Restrukturisasi Hak atas Tanah dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional”, *Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar Universitas Airlangga*. Surabaya: 5 Maret 2005.

Husni, M. “Pemberdayaan Masyarakat Sebagai Upaya Penegakan Hukum”, *Jurnal Equality*, Vol. 11, No. 2, 2006.

Nurdin, Maharani. “Akar Konflik Pertanahan di Indonesia”, *Positum*, Vol. 3, No.2, 2018.

Parlindungan, A.P. “Beberapa Konsep tentang Hak-Hak atas Tanah”, *Majalah CSIS*, No. 2. Jakarta: Maret-April 1990.

Peristiwo, Hadi, dan Abdul Hadi, “Konsep al-Maslahah al-Mursalah dalam Perspektif Ekonomi pada Era Revolusi Industri 4.0”, *al-Ahkam*, Vol. 15, No. 2, 2019.

Santoso, Urip. “Hibah Tanah Pemerintahan Kabupaten/Kota kepada Warga Negara Indonesia”, *Perspektif*, Vol. 20, No. 3, 2015.

Setiadi, Wicipto. “Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 6, No. 4, 2009.

Sumardjono, Maria S.W. “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya bagi Bisnis Perbankan dan Properti” *Makalah* disampaikan pada Seminar Kebijaksanaan Baru di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang bagi Bisnis Properti dan Perbankan. Jakarta: 6 Agustus 1997.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP terhadap Pihak Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebaran Kompilasi Hukum Islam

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai

Karya Ilmiah yang Tidak Diterbitkan

Asrori, Moh. Andi. "Pengalihan Hibah dari MWC NU Gapura ke Pemerintah Desa Mandala Perspektif Wahbah Az-Zuhaili dan KUH Perdata. Studi Kasus Hibah di Desa Mandala Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep)" *Skripsi* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Malang, 2022. Tidak dipublikasikan.

Hutama, Pramudya. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Hibah di Kabupaten Kebumen" *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Semarang: 2021. Tidak dipublikasikan.

Rahmadayanti, Resti. "Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah antara Bapak Benu dengan Pemerintah Desa Renah Semanek Kecamatan Karang Tinggi Kabupaten Bengkulu Tengah" *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Bengkulu. Bengkulu: 2020. Tidak dipublikasikan.

Tabuni, Oktovianus. "Pemberian Sertipikat Hak Milik atas Tanah Karena Peralihan Hak (Hibah) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman" *Skripsi* Fakultas Hukum Universistas Atma Jaya Yogyakarta. Yogyakarta: 2015. Tidak dipublikasikan.

Widad, Siti Zahrotul. “Analisis Hukum Islam terhadap Wanprestasi pada Hibah Tanah di Desa Kemantren Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan” *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel. Surabaya: 2019. Tidak dipublikasikan.

Wawancara dan Lainnya

Data Monografi Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes Tahun 2021.

Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Wawancara dengan Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT di Wilayah Kecamatan Tanjung, pada tanggal 16 Desember 2022.

Website

Yanwardhana, Emir. *"Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah!"*, https://www.cnbcindonesia.com/, 5 Juli 2022.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA I (UNTUK PEMBERI HIBAH)

1. Apakah benar anda pernah melakukan hibah tanah untuk kepentingan umum kepada Pemerintah Desa Sengon?
2. Apakah objek hibah hanya berupa tanah saja atau dengan bangunan juga?
3. Apakah benar akad yang digunakan adalah akad hibah ataukah akad yang lainnya, misalnya wakaf?
4. Apakah anda mengetahui apa itu hibah?
5. Kapan hibah tanah tersebut dilakukan?
6. Di mana letak objek bidang tanah yang dihibahkan tersebut? Berapa luasnya?
7. Apa latar belakang atau motif anda melakukan hibah tersebut?
8. Objek bidang tanah yang dihibahkan tersebut rencananya di kemudian hari digunakan untuk apa?
9. Bagaimana proses dari awal hingga akhir dalam melakukan hibah tanah tersebut?
10. Di mana akad hibah tanah dilakukan?
11. Apakah terdapat saksi-saksi dalam akad tersebut?
12. Apakah akad hibah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan ataukah secara lisan saja? Jika dituliskan, apakah dituliskan dalam bentuk surat keterangan hibah dari Pemerintah Desa?
13. Apakah anda mengetahui bahwa di Desa Sengon atau sekitar wilayah Desa Sengon ada seorang PPAT (Pejabat

Pembuat Akta Tanah) atau sekurang-kurangnya PPAT Sementara?

14. Mengapa peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tidak dibuatkan akta hibah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)?
15. Apakah setelah proses akad dilaksanakan objek hibah tanah tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes untuk dibuatkan Sertipikat?
16. Apa kendala atau penyebab tidak dilakukannya pendaftaran tanah pada objek hibah tanah tersebut?
17. Apakah anda mengetahui manfaat atau konsekuensi dari dilakukannya atau tidak dilakukannya pendaftaran tanah?

PEDOMAN WAWANCARA II (UNTUK PENERIMA HIBAH)

1. Apakah benar ada hibah tanah untuk kepentingan umum yang diberikan kepada Pemerintah Desa Sengon?
2. Apakah benar akad yang digunakan adalah akad hibah ataukah akad yang lainnya, misalnya wakaf?
3. Apa latar belakang atau motif orang melakukan hibah tanah untuk kepentingan umum?
4. Objek bidang tanah yang dihibahkan tersebut rencananya di kemudian hari digunakan untuk apa?
5. Bagaimana proses dari awal hingga akhir dalam melakukan hibah tanah tersebut?
6. Di mana akad hibah tanah dilakukan?
7. Apakah terdapat saksi-saksi dalam akad tersebut?

8. Apakah akad hibah tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan ataukah secara lisan saja? Jika dituliskan, apakah dituliskan dalam bentuk surat keterangan hibah dari Pemerintah Desa?
9. Apakah di Desa Sengon atau sekitar wilayah Desa Sengon ada seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau sekurang-kurangnya PPAT Sementara?
10. Mengapa peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tidak dibuatkan akta hibah oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)?
11. Apakah setelah proses akad dilaksanakan objek hibah tanah tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes untuk dibuatkan Sertipikat?
12. Apa kendala atau penyebab tidak dilakukannya pendaftaran tanah pada objek hibah tanah tersebut?

PEDOMAN WAWANCARA III (UNTUK NOTARIS DAN PPAT)

1. Apakah anda pernah menjumpai perbuatan hukum hibah tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan di kantor anda?
2. Apakah benar pemerintah desa tidak bisa menjadi subjek dari hak milik?
3. Jika pemerintah desa hanya dapat menjadi subjek dari hak pakai, sedangkan pemerintah desa hendak memperoleh tanah melalui peralihan hak atas tanah dengan cara hibah dari hak milik atas tanah yang dimiliki perseorangan warga negara Indonesia, apakah bisa melalui prosedur peralihan

hak atas tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997?

4. Bagaimana prosedur yang seharusnya dilakukan?

PEDOMAN WAWANCARA IV (UNTUK KANTOR PERTANAHAN)

1. Apakah anda mengetahui praktik hibah tanah untuk kepentingan umum?
2. Apakah benar pemerintah desa tidak bisa menjadi subjek dari hak milik?
3. Jika pemerintah desa hanya dapat menjadi subjek dari hak pakai, sedangkan pemerintah desa hendak memperoleh tanah melalui peralihan hak atas tanah dengan cara hibah dari hak milik atas tanah yang dimiliki perseorangan warga negara Indonesia, apakah bisa melalui prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997?
4. Bagaimana prosedur yang seharusnya dilakukan?
5. Apakah benar biaya pendaftaran tanah oleh instansi pemerintah, yaitu pemerintah desa itu gratis?
6. Apa saja peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait hal tersebut?
7. Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes pernah melakukan penyuluhan hukum kepada pemerintah desa maupun masyarakat terkait hibah tanah untuk kepentingan umum?
8. Apa saja kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dalam melakukan penyuluhan hukum?

Lampiran 2. Foto Dokumentasi Bersama Narasumber

Gambar 1. Wawancara dengan Suntoro, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Gambar 2. Wawancara dengan Ristoni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Gambar 3. Wawancara dengan Sudirno, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 28 September 2022.

Gambar 4. Wawancara dengan Darto, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 30 September 2022.

Gambar 5. Wawancara dengan Jamroni, Selaku Pemberi Hibah, pada tanggal 1 Oktober 2022.

Gambar 6. Wawancara dengan H. Sohari, Selaku Kepala Dusun II Desa Sengon, pada tanggal 3 Oktober 2022.

Gambar 7. Wawancara dengan Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT di Wilayah Kecamatan Tanjung, pada tanggal 16 Desember 2022.

Gambar 8. Wawancara dengan Hery Syamsul B., S.SiT., Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, pada tanggal 20 Desember 2022.

Lampiran 3. Surat Pernyataan Narasumber Telah Diwawancarai

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sunloro

Usia : 41 tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Tani

Alamat : RT 3/RW 6 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab. Brebes

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldini Faqih

NIM : 190205 6101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Rabu, 28 September 2022

Waktu : Pukul 16.00 WIB

Tempat : Rumah Bapak Sunloro RT 3/RW 6 Desa Sengon

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 28 September 2022

Sunloro

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ristoni

Usia : 45 tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Tani

Alamat : RT 3/RW 6 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab. Brebes.

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldini Faqih

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Rabu, 28 September 2022

Waktu : Pukul 16.20 WIB

Tempat : Rumah Bapak Suntoro RT 3/RW 6 Desa Sengon

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 28 September 2022

Ristoni

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sudirno

Usia : 50 Tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Tani

Alamat : RT 2/RW 6 Desa Sengon, Kec. Tanjung, Kab. Brebes

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldini Faqih

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Rabu, 28 September 2022

Waktu : Pukul 16.30 WIB

Tempat : Gazebo RT 2/RW 6 Desa Sengon

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 28 September 2022

Sudirno

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Darto

Usia : 65 Tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Tani

Alamat : RT 3/RW 9 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab. Brebes

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldini Fazgil

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Jumat, 30 September 2022

Waktu : Pukul 16.00 WIB

Tempat : Rumah Bapak Darto RT 3/RW 9 Desa Sengon

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 23 September 2022

(Darto)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jamroni

Usia : 59 tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Tani

Alamat : RT 07/RW 03 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab Brebes.

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldan Fajih

NIM : 192056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Sabtu, 1 Oktober 2022

Waktu : Pukul 21:00 WIB

Tempat : RT 07/RW 03 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab. Brebes

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 1 Oktober 2022

Jamroni

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : H. Sohari

Usia : 50 tahun

Jenis Kelamin : Laki-laki

Pekerjaan : Perangkat Desa

Alamat : RT 06, RW 05 Desa Sengon, kec. Tanjung, kab. Brebes

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Melkini Faqih

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Senin, 3 Oktober 2022

Waktu : Pukul 10.00 WIB

Tempat : Kantor Pemerintahan Desa Sengon

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Sengon, 3 Oktober 2022

H. SOHARI

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn.

Usia : 55 tahun

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Notaris dan PPAT

Alamat : Jalan Cemara No. 398 Tanjung, Brebes.

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldini Faqih

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Jum'at, 16 Desember 2022

Waktu : 14.30 WIB

Tempat : Kantor Notaris dan PPAT Widhyasih Premonowati, SH., MKn.

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Brebes, 16 Desember 2022

WIDHYASIH PREMONOWATI, SH., M.Kn. NOTARIS KABUPATEN BREBES

Widhyasih Premonowati, S.H., M.Kn.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hery Syamsul B., S.ST.

Usia : 45 tahun

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Pekerjaan : Pegawai Kantor Pertanahan Kab. Brebes (Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah)

Alamat : Jalan Yos Sudarso No. 3 Brebes

Dengan ini menyatakan, bahwa saya telah diwawancarai atau dimintai data sebagai narasumber untuk memenuhi atau melengkapi data yang dibutuhkan oleh penulis. Saya telah memberikan keterangan-keterangan yang sesuai dengan apa yang dibutuhkan seperti yang telah saya alami dan ketahui, kepada:

Nama : Maldum Fayih

NIM : 1902056101

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syariah dan Hukum

Wawancara ini dilakukan pada:

Hari, tanggal : Selasa, 20 Desember 2022

Waktu : 9.30 WIB

Tempat : Kantor Pertanahan Kab. Brebes

Demikian surat pernyataan ini, sebagai bukti bahwa yang bersangkutan benar-benar telah mewawancarai saya.

Brebes, 20 Desember 2022

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES

(Hery Syamsul. B)

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES
PROVINSI JAWA TENGAH
Alamat: Jl. Yos Sudarso No. 3 Brebes 52212, Telp. 0283 – 671860, 671478

Nomor : UP.02.03/7508-33.29.100/XII/2022 Brebes, 19 Desember 2022
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

Kepada Yth.
Wakil Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
di-
SEMARANG

Memperhatikan Surat Wakil Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang Nomor : B-5073/Un.10.1/D1/PP.00.09/12/2022 tanggal 14 Desember 2022 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat di atas, bersama ini kami sampaikan bahwa kami **menyetujui** pelaksanaan Ijin Penelitian bagi mahasiswa:

Nama	:	Maldini Faqih
NIM	:	1902056101
Jurusan	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Hibah Tanah Untuk Kepentingan Umum Perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M.Friedman (Studi Kasus di Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes)

Demikian disampaikan untuk menjadikan perhatian dan guna seperlunya.

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Brebes
Kepala Sub Bagian Tata Usaha

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES

Purwadi, S.SiT
NIP. 196912131993031003

Tembusan disampaikan kepada Yth. :
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes (sebagai laporan)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama	: Maldini Faqih
Tempat, Tanggal Lahir	: Brebes, 20 Oktober 2001
Jenis Kelamin	: Laki-Laki
Email	: maldinifaqih7@gmail.com
Alamat	: Jalan R.A. Kartini RT 01, RW 07 Desa Sengon, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes

Riwayat Pendidikan:

Pendidikan Formal	: - SD Negeri Sengon 1 (2007 - 2013) - SMP Negeri 1 Tanjung (2013 - 2016) - SMA Negeri 1 Tanjung (2016 - 2019) - S1 Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang, (2019 - 2022)
Pendidikan Non- Formal	: - TPQ dan Madrasah Diniyah Daarul Ghufron

Semarang, 18 November 2022

Maldini Faqih
1902056101