

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional bertujuan untuk menciptakan sistem perencanaan pembangunan yang efektif, efisien, dan terarah melalui integrasi, sinkronisasi, dan sinergi antara pelaku pembangunan di tingkat pusat dan daerah, serta partisipasi masyarakat, dengan mencakup penyusunan rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, dan tahunan yang melibatkan semua unsur pemerintahan dan masyarakat, serta menetapkan tahapan perencanaan yang sistematis untuk meningkatkan efektivitas pembangunan nasional secara berkelanjutan. Pada Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional menjelaskan bahwa sebagai berikut: “Rencana Pembangunan Jangka Panjang, yang selanjutnya disingkat RPJP, adalah dokumen perencanaan untuk periode 20 (dua puluh) tahun.”

Program pembangunan hukum nasional yang tercantum dalam Undang-Undang RPJPN 2005–2025 merupakan langkah kebijakan untuk mengembangkan sektor hukum. Pembangunan hukum ini harus terintegrasi dengan sektor-sektor pembangunan lainnya yang membutuhkan harmonisasi. Secara fundamental, arah pembangunan hukum berakar pada prinsip-prinsip yang terkandung Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, diperlukan penyesuaian dengan dinamika dan perkembangan masyarakat yang menjadi tujuan dalam membangun masa depan.

Sebagai bagian dari visi besar RPJPN 2005–2025, pembangunan hukum diarahkan untuk mendukung terciptanya masyarakat yang berkeadilan, sejalan dengan kebutuhan pembangunan di bidang ekonomi, sosial, politik, dan budaya. Integrasi antarbidang menjadi kunci untuk memastikan hukum dapat menjadi instrumen yang efektif dalam mewujudkan cita-cita nasional.

Program pembangunan hukum nasional yang tercantum dalam Undang-Undang RPJPN 2005–2025 merupakan kebijakan dalam mengembangkan sektor hukum. Pembangunan hukum ini harus terintegrasi dengan sektor-sektor pembangunan lainnya yang membutuhkan harmonisasi. Secara fundamental, arah pembangunan hukum berakar pada prinsip-prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, diperlukan penyesuaian dengan dinamika dan perkembangan masyarakat yang menjadi tujuan dalam membangun masa depan. Sebagai bagian dari visi besar RPJPN 2005–2025, Program Pembangunan Nasional di bidang hukum juga perlu disesuaikan dengan sistem hukum (legal system) yang merupakan satu kesatuan yang mencakup tiga elemen utama, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum. Dalam era reformasi, upaya mewujudkan sistem hukum nasional terus berlanjut melalui pembangunan substansi hukum, penyempurnaan struktur hukum yang lebih efektif, serta pelibatan seluruh komponen masyarakat yang memiliki kesadaran hukum tinggi untuk mendukung pembentukan sistem hukum nasional yang dicita-citakan.

Pembangunan hukum nasional tidak dapat dipisahkan dari politik hukum, karena hukum dalam perspektif politik hukum dipahami sebagai hasil dari proses politik. Dengan demikian, karakter suatu produk hukum sangat dipengaruhi oleh keseimbangan kekuatan atau konfigurasi politik yang dominan saat hukum tersebut dibentuk.¹ Esensi dari tujuan negara modern adalah untuk menciptakan dan memastikan kesejahteraan bagi rakyatnya. Upaya ini mencakup berbagai aspek seperti pemenuhan kebutuhan dasar, peningkatan kualitas hidup, dan jaminan hak-hak warga negara, dengan fokus pada kemajuan sosial, ekonomi, dan keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat.²

Meningkatkan kesejahteraan rakyat dapat ditempuh melalui berbagai cara, salah satunya dengan melaksanakan pembangunan nasional. Pembangunan nasional merupakan upaya bersama antara masyarakat dan pemerintah untuk membawa perubahan menuju kondisi yang lebih baik dari sebelumnya. Usaha ini mencerminkan kerjasama kolektif dalam memperbaiki berbagai aspek kehidupan, termasuk ekonomi, sosial, dan infrastruktur, demi kemajuan dan kesejahteraan bangsa secara berkelanjutan.³ Untuk mencapai pembangunan sosial, ekonomi, dan ekologi yang optimal, pembangunan hukum juga harus dilaksanakan. Tanpa adanya sistem hukum yang baik, ketiga aspek pembangunan tersebut tidak dapat berjalan secara efektif dan

¹ Moh.Mahfud MD, *Pergaulan Politik Dan Hukum Di Indonesia* (Yogyakarta: Gama Media, 1999).hlm.123

² Ni'Matul Huda, *Ilmu Negara* (Jakarta: Rajawali Pres, 2013).hlm.2

³ Mohammad Ali, *Pendidikan Untuk Pembangunan Nasional* (Jakarta: Grasindo, 2009).hlm.45

terstruktur. Hukum berperan sebagai alat untuk mendorong perubahan dan inovasi sosial, bertindak sebagai *agent of change*. Dengan demikian, hukum menjadi elemen penting dan harapan utama dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan.⁴

Hubungan antara pembangunan hukum dan hibah sangat penting dalam mendukung program pembangunan nasional. Pembangunan hukum memberikan kerangka kerja yang memungkinkan pengelolaan hibah secara efisien dan transparan, sementara hibah berfungsi sebagai alat strategis untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Sinergi ini menciptakan kemajuan yang inklusif dan berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat di Indonesia. Meskipun hibah tidak disebutkan secara eksplisit dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2004, pengelolaan hibah sebagai bagian dari instrumen pendanaan pembangunan harus diselaraskan dengan sistem perencanaan pembangunan nasional yang diatur dalam undang-undang ini. Dalam hal ini memastikan hibah mendukung program pembangunan nasional secara efisien dan transparan.

Hibah, atau penghibahan, merupakan salah satu metode untuk memperoleh dan mengalihkan hak atas tanah. Penghibahan adalah sebuah kesepakatan di mana seorang pemberi hibah secara cuma-cuma menyerahkan suatu barang kepada penerima, tanpa hak untuk menarik kembali barang tersebut. Meskipun hibah adalah jenis perjanjian yang sering dilakukan di

⁴ Siti Sundari Rangkuti, *Hukum Lingkungan Dan Kebijakan Lingkungan Nasional* (Surabaya: Universitas Airlangga, 2015).hlm.3

Indonesia, banyak masyarakat yang hanya memahami hibah sebagai sekadar pemberian, tanpa mengetahui makna dan ketentuannya secara mendalam.

Hibah dikenal dengan istilah "*Schenking*" dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berarti suatu kesepakatan di mana pemberi hibah, selama hidupnya, menyerahkan barang secara cuma-cuma kepada penerima, dan penyerahan tersebut tidak dapat ditarik kembali. KUHPerdata hanya mengakui hibah yang terjadi antara orang-orang yang masih hidup, dan mengesampingkan bentuk hibah lainnya.⁵

Menurut Pasal 1666 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut

“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.”

Barang yang diberikan dalam hibah hanya dapat berupa benda-benda yang sudah ada pada saat hibah dilakukan. Jika barang tersebut belum ada, maka hibah tersebut dianggap batal. Hibah harus dilakukan dengan Akta Notaris atau PPAT, dimana naskah aslinya disimpan oleh notaris. Khusus untuk hibah yang melibatkan tanah dan bangunan, harus dibuat dengan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya di singkat (PPAT).

Prosedur Hibah Tanah dan Bangunan, seperti yang telah dijelaskan, mengharuskan hibah tanah dan bangunan dituangkan dalam sebuah akta

⁵ Indah Ratna Sari, “Akibat Hukum Atas Pembatalan Akta Hibah Dalam Penyelesaian Sengketa Waris (Studi Putusan No.106/Pdt.G/2018/PN.Lbp),” no. 106 (2021). Melalui : <https://repositori.uma.ac.id/jspui/bitstream/123456789/15730/2/178400248%20-%20Indah%20Ratna%20Sari%20-%20Fulltext.pdf>

hibah yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, jika seseorang ingin menghibahkan tanah dan bangunan, maka hibah tersebut harus diresmikan melalui akta hibah yang disusun oleh PPAT. Secara umum, proses hibah tanah dan bangunan melibatkan pembuatan Akta Hibah oleh PPAT, yang harus disaksikan oleh para pihak yang terlibat (pemberi dan penerima hibah) serta disaksikan langsung oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat.⁶

Setiap individu dapat menjadi subyek hukum, sebagaimana dijelaskan dalam berbagai ketentuan hukum. Namun, menurut ketentuan undang-undang, terdapat subyek hukum yang tidak sempurna, yang berarti mereka hanya memiliki kehendak, tetapi tidak mampu untuk mengekspresikan kehendak tersebut dalam tindakan hukum. Orang-orang yang termasuk dalam kategori ini adalah sebagai berikut:

1. Anak-anak yang belum dewasa atau di bawah umur;
2. Orang dewasa yang tidak mampu bertindak secara hukum (misalnya, orang dengan gangguan jiwa); dan
3. Wanita yang berada dalam ikatan perkawinan.

Salah satu objek hibah adalah benda tidak bergerak, seperti tanah. Tanah memiliki arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, terutama karena Indonesia masih merupakan negara agraris. Oleh karena itu, kepastian hukum mengenai status tanah harus didukung oleh dokumen atau surat-surat yang

⁶ Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, and Novita Uktolseya, "Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah," *TATOHI: Jurnal Ilmu HUKUM* 2, no. 6 (2022): 583–603, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/view/1122%0Ahttps://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/1122/635>. Melalui: <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/1122/635>

sah. Kepastian tersebut memberikan rasa aman bagi pemilik tanah untuk memanfaatkannya.⁷

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah mengalami berbagai perkembangan dalam pelaksanaannya yang mengatur bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria di setiap daerah. Pasal 1 dan Pasal 2 dalam Peraturan Pemerintah ini menyebutkan bahwa “Pendaftaran tanah dilaksanakan di desa atau wilayah yang setara”. Akan tetapi, peraturan ini dianggap tidak relevan dengan semangat pembaruan, sehingga diperlukan payung hukum baru yang bertujuan meningkatkan keamanan dan kepastian dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dibuatlah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diharapkan dapat memperbaiki kebijakan dan prosedur pendaftaran tanah.

Beberapa hal baru dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 termasuk penegasan yang tidak jelas dalam peraturan sebelumnya, seperti definisi tanah, asas, dan tujuan. Peraturan pemerintah ini memberikan kepastian hukum dengan menghimpun dan menyajikan informasi lengkap mengenai data fisik dan yuridis dari tanah yang bersangkutan. Peraturan ini juga berfungsi sebagai pelaksanaan terbaru dari UUPA hingga saat ini. Selain itu, dilakukan penyederhanaan dalam pengumpulan data penguasaan tanah, sehingga pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lebih akurat, menghindari

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria (Jakarta: Djambatan, 2008).hlm.45

kesalahan yang dapat menimbulkan masalah baru bagi pemilik hak atas tanah.⁸

Sesuai dengan Pasal 1687 KUHPdata dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 , hibah tanah harus dibuat dengan akta otentik yang ditandatangani oleh pemberi hibah dan penerima hibah di hadapan pejabat yang berwenang (seperti notaris). Akta otentik ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum kepada penerima hibah dan menghindari sengketa di kemudian hari. Tetapi pada kenyataannya di lapangan terutama di Desa Sukasari praktik hibah tanah sering kali dilakukan tanpa dokumen resmi atau hanya dengan surat pernyataan yang sederhana. Akibatnya, penerima hibah menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak milik mereka, terutama jika ada keberatan dari ahli waris lain atau pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut.

Salah satu kasus dalam suatu peristiwa hibah di bawah tangan yang terjadi di wilayah Desa Sukasari, seorang ayah menghibahkan tanah kepada anaknya melalui surat pernyataan hibah yang diketahui oleh para pihak dan dilaporkan kepada Pemerintah Desa Sukasari. Namun, salah satu saudara dari pihak keluarga merasa tidak mengetahui adanya hibah tersebut. Hal ini menyebabkan terjadinya perselisihan keluarga yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Akhirnya, sengketa tersebut dibawa ke musyawarah

⁸ Upik Hamidah, "Implikasi Diskresi Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah," *Cepalo* 3, no. 2 (2019): 93, Melalui: <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no2.1849>.

desa yang dihadiri oleh pihak-pihak yang bersengketa serta para saksi yang tercantum dalam surat pernyataan hibah sementara. Setelah melalui proses musyawarah, Pemerintah Desa Sukasari memutuskan bahwa seluruh anggota keluarga, termasuk yang sebelumnya bersengketa, menerima dan menyetujui hibah tersebut.

Seringkali hibah disamakan dengan pewarisan, padahal jika ditelusuri lebih dalam, keduanya sebenarnya berbeda. Hibah dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup, sedangkan pewarisan terjadi setelah pewaris meninggal dunia, meninggalkan harta kekayaan atau hal lain yang diwariskan. Objek hibah hanya bisa diberikan pada benda yang sudah ada; jika hibah dilakukan untuk benda yang baru akan ada di masa depan, hibah tersebut bisa dianggap batal.⁹

Bukti berupa surat atau tulisan memiliki peran sangat penting dalam pembuktian perkara perdata di pengadilan. Keunggulan bukti ini dalam perkara perdata disebabkan oleh kenyataan bahwa dalam transaksi perdata, sering kali orang secara sengaja menyiapkan bukti tertulis untuk mendukung tindakan hukum yang dilakukan, agar dapat digunakan jika terjadi perselisihan. Oleh karena itu, ketika seseorang melakukan tindakan hukum

⁹ Umi Kalsum, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sbidang Tanah Di Desa Kolam Kecamatan Percut Sei Tuan Sumatera Utara," 2020, 56. Melalui: <<https://repository.uir.ac.id/15064/1/151010146.pdf>>

berdasarkan kesepakatan, kehendak atau niat yang menjadi dasar tindakan tersebut harus dituangkan secara tertulis.¹⁰

Akta bawah tangan adalah dokumen yang dibuat untuk kepentingan pembuktian oleh para pihak yang terlibat dalam suatu kontrak secara pribadi, tanpa melibatkan pejabat resmi. Pembuatan atau penyusunan akta ini tidak dilakukan di hadapan notaris atau pejabat umum, melainkan cukup oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1874 KUHPerdara.

Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

“Yang di anggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat atnpa perantaraan seorang pejabat umum.

Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut dihadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Jika diinginkan, di luar ketentuan yang disebutkan dalam alinea kedua, pada dokumen di bawah tangan yang ditandatangani, juga dapat diberikan pernyataan oleh notaris atau pejabat lain yang menyatakan bahwa si

¹⁰ Betty D. Laura Sihombing et al., “Kekuatan Pembuktian Surat Hibah Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Perdata Indonesia,” *Locus Journal of Academic Literature Review* 2, no. 10 (2023): 846–60, <https://doi.org/10.56128/ljoalr.v2i10.238>. Melalui: < <https://jurnal .locusmedia.id/index.php/jalr/artcle/download/238/170>>

penandatanganan dikenalnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada penandatanganan, dan bahwa penandatanganan dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Dalam hal ini, ketentuan alinea ketiga dan keempat dari pasal sebelumnya tetap berlaku.¹¹

Desa Sukasari terletak pada koordinat 107° 8' 30" BT dan -6° 54' 30" LS, dikelilingi oleh Desa Sirnagalih, Sukakerta, Peuteuy Condong - Cibeber, dan Cikaroya atau Sukamulya - Warungkondang. Dengan luas 526,450 hektar, lahan desa ini mencakup tanah sawah dan darat yang mendukung sektor agraris, terutama pertanian padi dan palawija.

Jumlah penduduk Desa Sukasari pada 2024 mencapai 15.878 jiwa, terdiri dari 7.940 laki-laki dan 7.938 perempuan, dengan 4.424 kepala keluarga (KK). Desa ini terbagi ke dalam lima dusun dengan total 57 RT dan 14 RW, serta 8.195 rumah. Berada dekat dengan pusat pemerintahan kecamatan (0,8 km) dan kabupaten (11 km), Desa Sukasari memiliki akses mudah ke layanan publik. Kehidupan desa didominasi oleh aktivitas pertanian dan perdagangan, menunjukkan potensi besar dalam ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat.

Tabel 1: Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Desa Sukasari

Jenis	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024

¹¹ Sit Dewi Novita Saria Reza Fahlepy, Adela Maria Delfiana, Devinda Dwi Rahmadani Anggraini, "Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan" 13, no. April (2021): 97–113. Melalui:

< <https://jurnal.law.uniba.ac.id/index.php/jurnaldejure/article/view/536/pdf> >

Benda Tidak Bergerak	4	9	1	5	1
Jumlah	20 Perjanjian Hibah Tidak Berakta Otentik dari Tahun 2020-2024				

Sumber: Desa Sukasari 2024

Tabel ini menunjukkan data hibah tanah dari 2020 hingga 2024, mencakup berbagai tujuan penggunaan seperti pembangunan rumah, kebun, sawah, dan fasilitas umum seperti PAUD, Posyandu, Madrasah, serta jalan desa, dengan variasi luas tanah dan penerima hibah baik individu maupun pemerintah desa. Pada tahun 2020-2024, objek hibah tidak bergerak berupa tanah dan bangunan telah dialihkan kepada penerima hibah dengan rincian alamat sebagai berikut:

Kp. Cilaku Hilir RT 002/RW 004, Kp. Nyelempet RT 003/RW 006, Kp. Ketib RT 003/RW 005 dan Kp. Ketib RT 003/RW 005 pada tahun (2020). Kp. Cihampelas RT 003/RW 009, Kp. Cilaku Babakan RT 002/RW 001, Kp. Gegerbitung RT 001/RW 005, Kp. Cilaku Hilir RT 001/RW 003, Kp. Cilaku Empang RT 001/RW 001, dan Kp. Cijati RT 002/RW 007 pada tahun (2021). Kp. Cilaku Hilir RT 001/RW 003 tercatat pada tahun (2022). Tahun (2023) melibatkan Kp. Cisalak RT 001/RW 010, Kp. Gegerbitung RT 001/RW 005, Kp. Palasari Tengah RT 003/RW 011, dan Kp. Cijati RT 002/RW 007. Tahun (2024) di Kp. Cihampelas RT 004/RW 009.

Surat Pernyataan Hibah dibuat sebagai bentuk kesepakatan hibah di bawah tangan antara pemberi dan penerima hibah yang disaksikan oleh RT, RW, atau keluarga, sebagai pegangan sementara sebelum diaktakan secara

resmi, dicatat oleh Kepala Desa atau pemerintah desa, berlandaskan adat istiadat setempat, tidak memiliki kekuatan hukum otentik namun dapat dijadikan dasar bagi penerima untuk mempertahankan hak atas tanah jika terjadi sengketa di kemudian hari.¹²

Praktik hibah benda tidak bergerak merupakan kegiatan yang umum dilakukan setiap tahunnya di setiap perkampungan atau pedesaan, termasuk Desa Sukasari yang menjadi objek penelitian ini. Hibah ini biasanya mencakup pemberian tanah kepada anggota keluarga atau pihak lain berdasarkan kesepakatan yang bersifat kekeluargaan. Namun, dalam pelaksanaannya, praktik hibah ini sering kali tidak dilengkapi dengan pembuatan akta hibah resmi atau akta otentik sebagaimana diatur oleh hukum. Sebagai gantinya, proses hibah tersebut hanya dicatat melalui surat perjanjian sederhana yang ditulis di atas kertas biasa dan dilengkapi dengan dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah. Proses ini juga melibatkan saksi dari perangkat pemerintah setempat, seperti RT, RW, atau perangkat desa.

Fenomena penggunaan surat perjanjian di bawah tangan ini memunculkan pertanyaan mengenai kepastian hukum bagi penerima hibah. Surat perjanjian tanpa akta otentik tidak memiliki kekuatan hukum yang sama seperti akta yang dibuat di hadapan pejabat berwenang, seperti notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akibatnya, penerima hibah menghadapi risiko jika terjadi sengketa tanah atau jika pihak lain mempertanyakan

¹² Wawancara Pribadi Penulis dengan Bapak Ceceng Najmudin S.IP selaku sekretaris Desa Sukasari Kabupaten Cianjur, 26 September 2024, Pukul 10.15 WIB.

keabsahan hibah tersebut. Kondisi ini menjadi perhatian khusus mengingat pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah, terutama di wilayah pedesaan seperti Desa Sukasari, yang memiliki karakteristik sosial dan budaya tertentu dalam penyelesaian masalah pertanahan.

Atas dasar itu, penulis merasa perlu meneliti lebih lanjut mengenai implikasi hukum dari hibah tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa akta otentik. Fokus utama penelitian ini adalah untuk memahami bagaimana pelaksanaan hibah tanah di Desa Sukasari dikaitkan dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang mekanisme hibah tanah di masyarakat desa, serta mengeksplorasi solusi hukum yang dapat memberikan perlindungan bagi penerima hibah agar dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dihibahkan. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat permasalahan tersebut sebagai topik penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN HIBAH TANAH TIDAK BERAKTA OTENTIK DI DESA SUKASARI KABUPATEN CIANJUR DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan hibah tanah di bawah tangan di Desa Sukasari dihubungkan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Bagaimana kendala-kendala hukum dan upaya-upaya hukum pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hibah tanah dilakukan di bawah tangan di Desa Sukasari?
3. Bagaimana akibat hukum dari hibah tanah di bawah tangan terhadap pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Desa Sukasari?

C. Tujuan Penelitian

- A. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hibah benda tidak bergerak di Desa Sukasari, termasuk prosedur dan mekanisme yang diterapkan.
- B. Untuk mengetahui kendala-kendala hukum dan upaya-upaya hukum yang dihadapi dalam pelaksanaan hibah benda tidak bergerak yang dilakukan secara di bawah tangan di Desa Sukasari.
- C. Untuk mengetahui akibat hukum dan sosial dari hibah benda tidak bergerak yang dilakukan di bawah tangan terhadap para pihak yang terlibat di Desa Sukasari.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata dibidang hukum agraria dan pendaftaran tanah. Hasil penelitian akan memperkaya literatur mengenai implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

terutama dalam kaitannya dengan hibah benda tidak bergerak. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi akademisi dalam memahami lebih dalam tentang proses pendaftaran tanah dan legalitas hibah yang dilakukan di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

A. Bagi Pemerintah Desa Sukasari

Penelitian ini dapat memberikan masukan yang berguna untuk memperbaiki pelaksanaan hibah benda tidak bergerak agar sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga mengurangi potensi sengketa tanah di masa depan.

B. Bagi Masyarakat Desa Sukasari

Penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya mengikuti prosedur yang benar dalam pendaftaran tanah setelah hibah, sehingga mereka dapat melindungi hak-hak kepemilikan atas tanah yang dihibahkan.

C. Bagi Para Praktisi Hukum

Penelitian ini dapat menjadi pedoman dalam menangani kasus hibah benda tidak bergerak yang dilakukan tanpa akta otentik, terutama terkait dampak hukum yang ditimbulkan serta penyelesaian masalah yang mungkin timbul.

E. Kerangka Berfikir

Hak atas tanah tidak hanya diatur oleh undang-undang, tetapi juga oleh prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam UUD 1945, yang menekankan pentingnya pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam secara adil untuk

kemakmuran bersama. Dalam konteks pertanahan, UUD 1945 menjadi dasar hukum yang mendasari kebijakan-kebijakan mengenai pemilikan dan pengalihan hak atas tanah.

Alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan sebagai berikut:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Amanat dari alinea Ke-4 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut adalah bahwa tujuan utama dibentuknya Pemerintah Indonesia adalah untuk melindungi rakyat dan wilayahnya, meningkatkan kesejahteraan dan pendidikan, serta berperan dalam menciptakan perdamaian dan keadilan dunia. Semua ini dilaksanakan berdasarkan nilai-nilai Pancasila, yang menjadi dasar dan pedoman dalam menjalankan negara.

Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan sebagai berikut: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang 1945 menyebutkan sebagai berikut: "Setiap orang berhak atas milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun."

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 menyebutkan sebagai berikut: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum dijalankan dengan cara yang baik. Ia menekankan bahwa kepastian hukum mengharuskan adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa. Dengan demikian, aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Mertokusumo juga menyatakan bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan, keduanya adalah dua hal yang berbeda. Hukum bersifat umum dan mengikat setiap individu, sementara keadilan bersifat subyektif dan individualistis. Oleh karena itu, kepastian hukum harus memberikan perlindungan bagi individu yang memiliki hak, memastikan bahwa mereka dapat memperoleh haknya berdasarkan putusan hukum yang ada.¹³

Pasal 28 ayat (4) UUD 1945 menyatakan sebagai berikut: "Setiap orang

¹³ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pres, 2012).hlm.160

berhak mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan sebagai berikut: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.”

Pasal 20 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai sosial).”

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga tidak mengherankan jika banyak orang berusaha untuk memilikinya. Namun, hal ini sering kali menimbulkan masalah hukum, perbedaan pandangan, atau bahkan perselisihan di antara anggota keluarga terkait penguasaan atau kepemilikan tanah. Persoalan semacam ini sering diperburuk oleh ketidakjelasan mengenai batas-batas tanah, baik di sisi barat, timur, selatan, maupun utara, yang pada akhirnya memicu banyak sengketa. Untuk mengatasi dan mencegah konflik terkait kepemilikan atau penguasaan tanah, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan di bidang agraria, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kehadiran undang-undang ini membawa perubahan mendasar pada sistem hukum pertanahan di Indonesia, di mana dualisme atau pluralisme hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku dinyatakan tidak lagi

digunakan.

Hukum agraria menurut Bachsan Mustofa adalah kaidah hukum yang tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum undang-undang dan peraturan-peraturan yang tertulis lainnya yang dibuat oleh negara. Sedangkan kaidah hukum yang tidak tertulis adalah hukum agraria dalam bentuk hukum adat agraria yang dibuat oleh masyarakat adat setempat dan yang pertumbuhan, perkembangan serta berlakunya dipertahankan oleh masyarakat yang bersangkutan.¹⁴

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan sebagai berikut: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Kendati demikian, Undang-Undang Pokok Agraria telah menjelaskan ketentuan hukum agraria adapun penjelasan yang lebih spesifik mengenai hibah tanah pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:

“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”

¹⁴ Mudji Rahardjo Sigit Supto Nugroho, Mohamad Tohari, *Hukum Agraris Indonesia* (Solo: Pustaka Iltizam, 2017).hlm.9

Pasal tersebut mengharuskan hibah tanah dilakukan melalui akta otentik untuk memastikan sahnyanya peralihan hak dan memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada penerima hibah. Tanpa akta otentik, hibah tanah tidak hanya berisiko lemah secara hukum, tetapi juga kehilangan kepastian dan perlindungan hukum.

Bagi perjanjian yang digolongkan dalam perjanjian formil termasuk didalamnya perjanjian hibah itu sendiri, mensyaratkan adanya bentuk tertentu, yaitu akta notaris atau akta otentik yang pembuatannya para pihak diharuskan menghadap di Notaris, sehingga disini berfungsi sebagai salah satu unsur perjanjian yaitu syarat mutlak terbentuknya suatu perjanjian.¹⁵

Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁶ Keterkaitan akta otentik dengan hibah tanah terdapat pada Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adapun ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan sebagai berikut:

¹⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008).hlm.33

¹⁶ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta* (Yogyakarta: Yustisia, 2012).hlm.1

- 1) Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara mendaftar secara sistematis dan teratur.
- 2) Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.
- 3) Setiap orang yang memiliki hak atas tanah wajib mendaftarkan haknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Peraturan ini menjelaskan untuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui hibah, PPAT harus membuat akta hibah yang sah, dan akta tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan. Namun Undang-Undang memberikan kemungkinan bagi si penghibah untuk dalam hal-hal tertentu menarik kembali hibah yang telah dilakukan kepada seseorang, ketentuan itu diberikan dalam Pasal 1688 KUHPdata berupa 3 (tiga) hal sebagai berikut:

- 1) Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat dengan mana penghibah telah dilakukan;
- 2) Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau pun suatu kejahatan lain terhadap si penghibah;
- 3) Jika ia tidak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini bertujuan sebagai acuan, perbandingan, dan untuk menghindari kesamaan dengan penelitian penulis. Adapun perbedaan hasil penelitian terdahulu dapat dilihat pada Tabel 2 adalah sebagai berikut:

Tabel 2: Penelitian Terdahulu

No.	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan. ¹⁷	1. Membahas proses hibah tanah yang dilakukan tanpa akta otentik di Desa Sukasari. 2. Menyoroti risiko sengketa tanah akibat hibah tanpa akta otentik.
2.	Analisis Yuridis Pemberian Hibah Di Bawah Tangan Dikaitkan dengan Pendaftaran Pada Kantor Pertanahan Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Medan Kelas 1-A Nomor 125/Pdt.P/2017/PA. ¹⁸	1. Menganalisis proses hibah tanah tanpa akta otentik dalam konteks lokal di Desa Sukasari, Cianjur. 2. Fokus pada praktik hibah dan potensi pelanggaran PP No. 24 Tahun 1997 terkait peralihan hak.
3.	Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya. ¹⁹	1. Legalitas hibah tanah tanpa akta otentik dalam hukum agraria. 2. Masyarakat yang melakukan hibah tanpa akta resmi. 3. Menilai risiko hukum hibah tanpa akta sesuai PP No. 24/1997
4.	Penyelesaian Sengketa Tanah	1. Mengkaji legalitas hibah tanpa

¹⁷ Reza Fahlepy, Adela Maria Delfiana, Devinda Dwi Rahmadani Anggraini, "Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan." Melalui:

< <https://jurnal.law.uniba.ac.id/index.php/jurnaldejure/article/view/536/pdf> >

¹⁸ Kharisman Koima Batubara, "Analisis Yuridis Pemberian Hibah Dibawah Tangan Dikaitkan Dengan Pendaftarannya Pada Kantor Pertanahan Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Medan Kelas I-A Nomor: 125/Pdt.P/2017/PA.Mdn," *Jurnal Hukum Kaidah : Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 19, no. 3 (2020): 509–22. Melalui:

< <https://jurnal.uisu.ac.id> >

¹⁹ Dhea Nada Safa Prayitno, Winanto Wiryomartani, and Yenii Salma Barlinti, "Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya," *Indonesian Notary*, 2020. Melalui:

< <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1405&context=notary> >

	Hibah (Studi Kasus di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat). ²⁰	akta otentik dan implikasi hukumnya sesuai PP No. 24/1997. 2. Mengkaji praktik hibah di bawah tangan di Cianjur. 3. Menekankan validitas hibah tanpa akta dalam hukum agraria.
--	---	--

Penelitian yang meneliti hibah, baik dalam konteks hukum pertanahan maupun hukum keluarga, menunjukkan sejumlah kesamaan dan perbedaan yang menarik untuk dianalisis. Seluruh penelitian ini mengangkat tema hibah sebagai fokus utama, menggambarkan relevansinya di berbagai konteks hukum dan sosial. Setiap penelitian khususnya mengkaji aspek legalitas hibah serta dampaknya terhadap hak-hak individu yang terlibat. Mereka juga menekankan praktik hibah yang dilakukan secara informal, yang sering kali tidak disertai dengan dokumen resmi atau akta yang sah, serta tantangan hukum yang muncul akibat praktik tersebut.

Terdapat perbedaan signifikan antara penelitian-penelitian ini dalam Penelitian yang berjudul "Pelaksanaan Hibah Tanah Tidak Beraktak Otentik di Desa Sukasari Kabupaten Cianjur di Hubungkan dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" secara khusus meneliti praktik hibah tanah yang tidak menggunakan akta otentik dan

²⁰ Ahmad Zaenul Islam, "Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah (Studi Kasus Di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat)" (Universitas Islma Negeri Mataram, 2021). Melalui:

<<https://etheses.uinmataram.ac.id/2018/1/Ahmad%20Zaenul%20Islam%20170202084.pdf>>

implikasinya terhadap peralihan hak atas tanah, yang dihubungkan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Penelitian "Status Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Di Bawah Tangan" lebih menekankan pada keabsahan sertifikat tanah yang dialihkan melalui hibah informal, serta hubungan antara hal tersebut dan prosedur pendaftaran tanah. Penelitian "Analisis Yuridis Pemberian Hibah Di Bawah Tangan Dikaitkan Dengan Pendaftaran Pada Kantor Pertanahan" mengeksplorasi peran keputusan Pengadilan Agama dalam memperkuat legalitas hibah, menawarkan perspektif yudisial terkait hibah yang tidak formal. Penelitian "Kedudukan Hibah Sebagai Pengganti Nafkah Anak Setelah Perceraian" mengambil sudut pandang yang berbeda dengan membahas hibah sebagai bentuk nafkah untuk anak setelah perceraian, dengan pendekatan Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian tentang "Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya" menitik beratkan pada perlindungan hak seluruh ahli waris dalam konteks hukum waris dan hibah. Dan penelitian tentang "Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah di Desa Perampuan Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat" lebih menitik beratkan pada mekanisme penyelesaian konflik hukum yang timbul akibat hibah tanah tersebut.

Tujuan masing-masing penelitian memiliki fokus yang berbeda. Penelitian di Desa Sukasari bertujuan untuk memahami praktik hibah tanah dan risiko hukum yang terkait, sedangkan penelitian tentang peralihan sertifikat tanah berupaya untuk menganalisis keabsahan sertifikat berdasarkan

hibah yang tidak formal. Penelitian yang membahas keputusan pengadilan bertujuan untuk menilai bagaimana dukungan yudisial dapat memperkuat legalitas hibah, sementara penelitian tentang nafkah anak berfokus pada pemenuhan tanggung jawab finansial setelah perceraian. Secara keseluruhan, meskipun ada kesamaan dalam tema hibah, setiap penelitian mengedepankan aspek yang berbeda dari praktik ini, sehingga membentuk pemahaman yang lebih luas tentang pentingnya hibah dalam konteks hukum, sosial, dan ekonomi.

Kebaruan proposal ini terletak pada fokus spesifik di Desa Sukasari, Kabupaten Cianjur, yang mengkaji pelaksanaan hibah tanah di bawah tangan tanpa akta otentik dalam kaitannya dengan implementasi Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dengan pendekatan yang memadukan analisis yuridis normatif dan studi empiris untuk mengungkap dinamika sosial-budaya masyarakat setempat serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak penerima hibah.

G. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah rangkaian tindakan untuk menemukan kebenaran dalam suatu studi, dimulai dari pemikiran yang membentuk rumusan masalah dan menghasilkan hipotesis awal. Proses ini didasarkan pada pemahaman dan interpretasi penelitian sebelumnya, sehingga data

penelitian dapat diolah dan dianalisis untuk mencapai suatu kesimpulan.²¹

Metode penelitian deskriptif analisis adalah bentuk penelitian yang bertujuan untuk memberikan deskripsi atau gambaran karakteristik data melalui analisis data yang objektif tanpa membuat generalisasi. Oleh karena itu, untuk memperoleh deskripsi yang akurat dari data, langkah-langkah kunci termasuk memulai dengan merumuskan pertanyaan penelitian, menentukan sumber data yang relevan, mengumpulkan data, melakukan analisis dan presentasi data, serta menarik kesimpulan dari hasil penelitian.²² Metode yang digunakan adalah deskriptif analisis yang dimana tujuannya adalah untuk mempelajari secara intensif latar belakang masalah keadaan terkait fakta-fakta dengan mengkontruksi gejala serta hubungan antara peristiwa yang diselidiki dari hasil pengamatan pada peristiwa objek penelitian untuk kemudian di analisis secara actual dengan realita yang ada. Pada penelitian ini mendeskripsikan menyeluruh dan sistematis mengenai pelaksanaan hibah dibawah tangan tidak berakta otentik di desa sukasari kabupaten cianjur dihubungkan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ Syafrida Hafni Sahir, *Metode Penelitian* (Jogjakarta: KBM Indonesia, 2021).hlm.1

²² Aldi Masda Kusuma and Purwo Mahardi, "Analisis Deskriptif Terhadap Pengembangan Media Pembelajaran E-Modul Interaktif Berbasis Software Aplikasi Lectora Inspire," *Jurnal Kajian Pendidikan Teknik Bangunan (JKPTB)* 7 (2021). Melalui:
< <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnal-kajian-ptb/article/view/42726> >

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris merupakan upaya untuk memperoleh kejelasan dan pemahaman terhadap permasalahan hukum berdasarkan realitas yang ada di masyarakat. Ini dilakukan melalui studi kasus dan pengamatan langsung.²³ Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian yang dilakukan dengan meninjau kondisi nyata atau keadaan yang sebenarnya terjadi di masyarakat, bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengumpulkan fakta-fakta serta data yang relevan, termasuk melalui wawancara terkait pelaksanaan hibah tanah tidak berakta otentik di desa sukasari kabupaten cianjur dihubungkan dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a. Sumber Data

Penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan pustaka.²⁴ Data yang diperoleh secara langsung termasuk dalam kategori data primer, yaitu data utama yang menjadi dasar penelitian. Sementara itu, data yang berasal dari sumber pustaka merupakan data sekunder, berfungsi sebagai data pembanding

²³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).hlm.134

²⁴ Johnny Ibrahim Joenadi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Depok: Pernada Media Grub, 2018).hlm.123

dan mendukung analisis yang akan dilakukan, diantaranya sebagai berikut:

1) Sumber Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya, yaitu Pemerintah Desa Sukasari. Dilakukan dengan cara mengamati, ditulis secara langsung. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui observasi dan wawancara pada lembaga yang berkaitan dengan masalah penelitian penulis mengenai pelaksanaan hibah dibawah tangan di wilayah Desa Sukasari Kabupaten Cianjur.

2) Sumber Data Sekunder

Data yang berupa pada publikasi ilmiah seperti buku-buku, jurnal ataupun publikasi pemerintah yang mencakup dokumen-dokumen resmi yang menyajikan substansi mengenai penerapan hukum oleh para ahli hukum. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari sebagai berikut:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ialah bahan hukum yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang digunakan mempunyai kaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang digunakan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- 2) Undang-Undang No 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
 - 3) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025.
 - 4) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 6) Undang-Undang No 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.
 - 7) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 8) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi berbagai sumber, seperti jurnal ilmiah, buku referensi, artikel, dan publikasi lain yang relevan dengan topik penelitian ini. Sumber-sumber ini memiliki peranan penting dalam memberikan informasi tambahan, sudut pandang teoretis, serta analisis kritis terkait isu-isu yang dibahas. Selain itu, bahan hukum sekunder juga membantu dalam memahami prinsip-prinsip hukum,

perkembangan pemikiran akademis, dan interpretasi peraturan yang relevan, sehingga dapat memperkuat analisis dan argumen dalam penelitian tentang hibah tanah di bawah tangan yang tidak memiliki akta otentik.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier mencakup berbagai sumber informasi, seperti koran, situs web, artikel populer, dan publikasi umum lainnya yang berfungsi untuk mendukung dan melengkapi penelitian ini. Meskipun tidak menjadi sumber utama dalam kajian hukum, bahan-bahan ini memberikan konteks terkini dan informasi terbaru tentang isu yang sedang dibahas. Sumber-sumber ini membantu peneliti dalam mengidentifikasi tren, opini publik, atau data empiris yang relevan, serta mengaitkan temuan dengan kondisi sosial saat ini. Selain itu, bahan tersier juga penting untuk memahami peristiwa, praktik, atau masalah hukum terbaru, sehingga dapat memperkaya perspektif dan analisis dalam penelitian mengenai hibah tanah di bawah tangan yang tidak memiliki akta otentik.

3) Sumber Data Tersier

Sumber data tersier merupakan publikasi yang menyajikan ringkasan informasi dari sumber primer dan sekunder. Data ini dimanfaatkan untuk memberikan gambaran umum mengenai suatu topik, gagasan, atau peristiwa. Sumber data tersier dari

penelitian ini yakni kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.

b. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis kualitatif. Penelitian kualitatif dikembangkan berdasarkan peristiwa yang diperoleh langsung dari lapangan. Data kualitatif ini dikumpulkan melalui berbagai metode, seperti observasi, wawancara dengan narasumber, atau teknik serupa. Data tersebut bersifat non-numerik dan dianalisis dengan mendalam untuk kemudian disajikan dalam bentuk laporan yang terperinci. Dalam penelitian ini, penulis menyajikan deskripsi yang sistematis dan rinci berdasarkan informasi yang diperoleh langsung dari hasil observasi di Kantor Desa Sukasari, Kabupaten Cianjur.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka adalah kegiatan menelaah teori, referensi, dan berbagai literatur ilmiah yang relevan dengan budaya, norma, dan nilai yang berlaku dalam kondisi serta situasi sosial yang diteliti. Sugiyono menjelaskan bahwa hasil penelitian akan lebih kredibel jika didukung oleh karya ilmiah atau karya seni yang sudah ada sebelumnya.²⁵ Penulis penelitian terhadap dokumen yang berhubungan dengan pelaksanaan

²⁵ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2012).hlm.12

hibah tanah dibawah tangan tidak berakta otentik di desa sukasari Kabupaten Cianjur di hubungkan dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Studi Lapangan

Metode pengumpulan data yang diterapkan dalam studi ini adalah studi lapangan observasi, wawancara, dan Dokumentasi. Proses pengumpulan data melibatkan pengumpulan informasi wawancara yang relevan dengan topik penelitian yang sedang diselidiki. Tujuan dari studi ini adalah untuk memperoleh informasi yang mendalam, yang nantinya akan memberikan landasan teori yang solid bagi peneliti dalam menyusun karya ilmiah.²⁶

1) Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data di mana peneliti mengamati secara langsung fenomena atau gejala yang menjadi objek penelitian.²⁷ Pada Penelitian ini penulis melakukan penelitian di Desa Sukasari Kabupaten Cianjur dan memperoleh data yang valid terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis.

2) Wawancara

Wawancara adalah proses percakapan yang memiliki tujuan tertentu, melibatkan dua pihak: pewawancara (interviewer) yang

²⁶ Maklonia Meling Moto, "Pengaruh Penggunaan Media Pembelajaran Dalam Dunia Pendidikan," *Indonesian Journal of Primary Education* 3, no. 1 (2019). Melalui: < <https://ejournal.upi.edu/index.php/IJPE/article/download/16060/9786> >

²⁷ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Ribeka Cipta, 2007).hlm.26

mengajukan pertanyaan dan narasumber (interviewer) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.²⁸ Wawancara dilaksanakan secara terbuka dan fleksibel menggunakan panduan berupa daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya sesuai dengan isu yang ingin dipecahkan. Namun, pewawancara tetap memiliki kebebasan untuk menambahkan pertanyaan spontan berdasarkan tanggapan yang diberikan oleh responden dari pemerintah Desa Sukasari.

c. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi ini menggunakan pengumpulan data dengan memanfaatkan berbagai sumber, seperti buku, internet, atau dokumen lain yang relevan untuk mendukung pelaksanaan penelitian. Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial untuk menelusuri data historis. Ia menekankan pentingnya dokumen sebagai sumber data yang kaya dan beragam.²⁹

5. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yang bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena, peristiwa, atau kondisi sosial tertentu. Pendekatan ini menekankan pada eksplorasi makna, persepsi, dan

²⁸ L. J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT.Remaja Rosdakarya, 2010).hlm.186

²⁹ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).hlm.121

pandangan dari partisipan atau subjek penelitian. Data yang dikumpulkan berbentuk deskriptif, biasanya berupa narasi atau teks, sehingga membutuhkan analisis peneliti untuk mengidentifikasi pola dan menarik kesimpulan. Metode ini juga bersifat fleksibel, memanfaatkan teknik seperti wawancara mendalam, observasi langsung, dan analisis dokumen untuk mendapatkan pemahaman yang menyeluruh sesuai dengan konteks penelitian. Pendekatan atau metode deduktif menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan dari beberapa premis yang telah diberikan. Dalam deduksi yang kompleks, peneliti dapat menarik lebih dari satu kesimpulan. Dalam metode deduktif, kebenaran umum sudah dipahami, dan selanjutnya diterapkan untuk mencapai pemahaman baru mengenai isu atau indikasi khusus.³⁰ Dalam pelaksanaannya, data kualitatif akan disajikan dalam bentuk deskriptif, menggunakan pendekatan deduktif. Pendekatan ini dimulai dengan menggambarkan fenomena secara umum, yang kemudian secara bertahap mengarah pada hal-hal yang lebih khusus. Analisis deskriptif kualitatif dilakukan dengan cara mengelompokkan dan menganalisis data yang diperoleh melalui penelitian lapangan berdasarkan kualitas dan kebenarannya. Data tersebut kemudian dikaitkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan.

³⁰ Harys, "Penelitian Induktif Dan Deduktif," JOPGlass, 2020. Melalui: <https://www.jopglass.com/tahapan-penelitian/>

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah area atau tempat di mana kegiatan penelitian dilaksanakan. Dalam penelitian ini, penulis melakukan studi di kantor pemerintahan Desa Sukasari serta beberapa situs informasi terkait, yang meliputi:

a. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum Uin Sunan Gunung Djati Bandung
- 2) Perpustakaan UIN Sunan Gunung Djati Bandung Jl.A.H. Nasution No.105, Cipadung, Kec. Cibiru Kota Bandung
- 3) Dinas Perpustakaan Dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286
- 4) *E-Resource* Perpustakaan Nasional Republik Indonesia : <https://e-resources.perpusnas.go.id/>

b. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Desa Sukasari Di Jl.Terusan K.H. Muhammad Suja'i Km.09 Rt.001 Rw.001 Desa Sukasari Kecamatan Cilaku Kabupaten Cianjur (43285)