

## ABSTRAK

Hibah merupakan suatu perjanjian cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali antara Pemberi Hibah dengan Penerima Hibah yang dilakukan pada saat Pemberi Hibah masih hidup. Sedangkan hibah tanah milik adat merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, dimana untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka setiap pelaksanaan hibah tanah, termasuk hibah tanah milik adat harus dibuktikan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik, dimana akta hibah itu sendiri dijadikan sebagai salah satu persyaratan dalam proses pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Pada kenyataannya bukti yang menyatakan telah terjadi peralihan hak atas tanah dengan cara hibah, tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun hanya didasarkan pada Kutipan Buku Letter C yang dibuat oleh Kepala Desa. Dalam penelitian ini, yang menjadi identifikasi masalah adalah bagaimana kedudukan hukum Kutipan Buku Letter C dalam pelaksanaan hibah tanah milik adat secara lisan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan hibah tanah milik adat secara lisan yang kemudian dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, dengan menggunakan Kutipan Buku Letter C dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta bagaimana kendala dan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah milik adat melalui hibah yang dialihkan dengan cara jual beli, dengan menggunakan Kutipan Buku Letter C pada Kantor Pertanahan.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dalam penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, literatur hukum, teori hukum pertanahan, dan pendaftaran tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) *jo.* Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jelas bahwa kedudukan hukum Kutipan Buku Letter C dalam pelaksanaan hibah tanah milik adat secara lisan termasuk ke dalam pembuktian hak lama. Akibat hukum terhadap pelaksanaan hibah tanah milik adat secara lisan yang kemudian dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, dengan menggunakan Kutipan Buku Letter C berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat menerima dan memproses permohonan pendaftaran 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 mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kendala dan kepastian hukum pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah milik adat melalui hibah yang dialihkan dengan cara jual beli, dengan menggunakan Kutipan Buku Letter C pada Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah adalah secara administrasi masih banyaknya masyarakat yang awam belum mengerti persyaratan dan permohonan yang harus dilampirkan sesuai yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pendaftaran, sedangkan jaminan kepastian hukum yaitu dengan diterbitkannya Sertipikat Tanah.

**Kata Kunci : Pelaksanaan Hibah, Tanah Milik Adat, Kutipan Buku Letter C.**

## **ABSTRACT**

*Grant is a voluntary agreement and cannot be revoked between grantor and the grantee conducted at the time the grantor is still alive. Grant of customary land is one of legal actions of transferring the rights on the land, in which to secure the legal assurance and legal protection, any land grant including grant of customary land should be furnished with a deed of grant issued by notary as the authentic deed. The deed itself is one of the requirements in the registration process of the rights on the land at the given Land Office. In fact, the evidence stating that there is a transfer of the right on the land through grant is not issued by notary but is only referred to the citation in Book of Letter C issued by the Head of Village. In this research, the problems identified are the legal standing of the citation of Book of Letter C in the grant of customary land done unwritten related to Governmental Regulation No. 24, 1997 concerning Land Registration; the legal consequence in the implementation of grant of customary land verbally of which the rights are transferred to other party through sale using the citation of Book of Letter C related to Governmental Regulation No. 24, 1997 concerning Land Registration; and the obstacles and legal assurance in the registration of the rights on the land owned by the local community through grant that later is transferred through sale using the citation of the Book of Letter C at the Land Office.*

*The method of research used was juridical normative. This juridical normative research was focusing on secondary data such as regulations on land, literature of law, theories of land law, and land registration.*

*The research findings showed that under the provision in Article 24 (1) jo. the commentary of Article 24 (1) of Governmental Regulation No. 24, 1997 concerning Land Registration, it was clear that the legal standing of the Citation of Book of Letter C in the implementation of the grant of customary land conducted verbally was included into the evidence of the previous right. The legal consequence of the implementation of the grant of customary land conducted unwritten of which the rights were transferred to other party through sale using the Citation of the Book of Letter C was under the Article 37 (2) of Governmental Regulation No. 24, 1997 stipulating that the Head of Land Office may accept and process the application on the registration of the rights on the land conducted between individuals of Indonesia origin by showing the deed not issued by the notary, with the confidence in the Head of Land Office that the truth is sufficient to register the transfer of the rights. The obstacles and the legal certainty of the registration of the rights on the land owned by the local community through a grant transferred by a sale using the Citation of the Book of Letter C at the Land Office in the process of land registration administratively is that there is still a lot of people who does not comprehend the requirements and the application to be attached under the Regulation of The Head of Land Office No. 1, 2010 concerning the Standard of Service and the Registration Procedure while the guarantee of legal certainty is by the issue of Land Certificate.*

**Keywords:** *Grant, customary land, the citation of Book of Letter C*

# DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
Pernyataan Keaslian	ii
Persetujuan Skripsi	iii
Pengesahan Pembimbing	iv
Persetujuan Panitia Sidang Ujian	v
Abstrak	vi
Abstract	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xii
Daftar Lampiran	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan dan Identifikasi Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	14
D. Kegunaan Penelitian .....	15
E. Kerangka Pemikiran .....	16
F. Metode Penelitian .....	27
G. Sistematika Penulisan .....	35
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS HAK ATAS TANAH, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, HIBAH TANAH, DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH</b>	
A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	40
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	42
3. Peralihan Hak Atas Tanah .....	45
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah Adat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia .....	54
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia	

1. Landasan Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	60
2. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	61
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	62
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	67
5. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia	
a. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	69
b. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	71
6. Pelaksanaan, Objek, dan Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia	
a. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	74
b. Objek Pendaftaran Tanah .....	78
c. Pembuktian Hak .....	79

**BAB III HIBAH SEBAGAI SALAH SATU BENTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PELAKSANAAN HIBAH TANAH MILIK ADAT DENGAN MENGGUNAKAN KUTIPAN BUKU LETTER C**

A. Tinjauan Umum Tentang Hibah Tanah	
1. Pengertian Hibah Tanah .....	86
2. Hibah Menurut Hukum Adat .....	89
3. Hibah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...	91
4. Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Terjadinya Hibah Tanah .....	98
B. Tinjauan Umum Tentang Kutipan Buku Letter C	
1. Kedudukan dan Fungsi Kutipan Buku Letter C Dalam Sistem Pertanahan Indonesia .....	101
2. Isi Kutipan Buku Letter C .....	108
C. Pelaksanaan Hibah Tanah Milik Adat, Prosedur, dan Persyaratan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan	
1. Pelaksanaan Hibah Tanah Milik Adat Secara Lisan Tanpa Disertai Dengan Akta Hibah .....	112
2. Prosedur dan Persyaratan Pendaftaran Hak Atas Tanah	

Milik Adat Dengan Cara Hibah Pada Kantor Pertanahan .....	123
---	-----

**BAB IV PEMBUKTIAN YURIDIS PELAKSANAAN HIBAH TANAH MILIK ADAT YANG BARU DITULISKAN DI LETTER C SETELAH PEMBERI HIBAH MENINGGAL DUNIA DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

A. Kedudukan Hukum Kutipan Buku Letter C Dalam Pelaksanaan Hibah Tanah Milik Adat Secara Lisan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .....	130
B. Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Hibah Tanah Milik Adat Secara Lisan Yang Kemudian Dialihkan Kepada Pihak Lain Melalui Jual Beli, Dengan Menggunakan Kutipan Buku Letter C Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .....	139
C. Kendala dan Solusi Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Hibah Yang Dialihkan Dengan Cara Jual Beli, Dengan Menggunakan Kutipan Buku Letter C Pada Kantor Pertanahan .....	144

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	151
B. Saran .....	153

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	155
-----------------------------	-----

**LAMPIRAN**

**CURICULUM VITAE**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran I** Warkah Hibah Tanah Milik Adat.
- Lampiran II** Resume Pertanyaan dan Hasil Wawancara pada Kantor Notaris/PPAT Ibu Anna Yulianti, S.H., M.Kn.
- Lampiran III** Resume Pertanyaan dan Hasil Wawancara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat.
- Lampiran IV** Resume Pertanyaan dan Hasil Wawancara pada Kantor Notaris-PPAT Dr. Yenny Yuniawaty, S.H., S.E., Akt., Not.
- Lampiran V** Resume Pertanyaan dan Hasil Wawancara pada Kantor Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat.
- Lampiran VI** Resume Pertanyaan dan Hasil Wawancara pada Kantor Desa Padalarang, Kecamatan Padalarang Kabupaten Bandung Barat.
- Lampiran VII** Putusan Mahkamah Agung Berkaitan Dengan Kedudukan Hukum Kutipan Buku Letter C