

TESIS

**SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERBIT BERDASARKAN SURAT
KETERANGAN HIBAH ATAS DIRI SENDIRI**

*THE PRIVATE CERTIFICATE OF PUBLIC RIGHTS BASED ON THE
LETTER OF GRANTS FOR YOURSELF*



Oleh:

RIDZKY ANDRY

P3600216020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**



HALAMAN JUDUL

**SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERBIT BERDASARKAN SURAT
KETERANGAN HIBAH ATAS DIRI SENDIRI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

RIDZKY ANDRY

P3600216020

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2020



TESIS

SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERBIT BERDASARKAN SURAT KETERANGAN HIBAH ATAS DIRI SENDIRI

Disusun dan diajukan oleh:

RIDZKY ANDRY

P3600216020

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Tesis

Pada tanggal 02 Oktober 2020

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

**Menyetujui
Pembimbing**



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si
Pembimbing Utama



Dr. Muh. Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn
Pembimbing Pendamping

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Farida Patittingi., S.H., M.Hum



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : RIDZKY ANDRY

N I M : P3600216020

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERBIT BERDASARKAN SURAT KETERANGAN HIBAH ATAS DIRI SENDIRI** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 02 Oktober 2020

Yang Membuat Pernyataan



RIDZKY ANDRY
P3600216020



Kata Pengantar

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga penyusunan tesis ini yang berjudul *“Sertipikat Hak Milik Yang Terbit Berdasarkan Surat Keterangan Hibah Atas Diri Sendiri”* dapat diselesaikan dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin.

Banyak kendala yang dihadapi penulis dalam rangka penyusunan tesis ini, namun berkat bantuan berbagai pihak, tesis ini dapat selesai. Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua penulis ayahanda **Amiruddin** dan ibunda **Kartika**, yang telah mendidik dan membesarkan penulis, telah berkorban dan melimpahkan kasih sayangnya, memberikan bantuan baik moril dan materiil, memberikan motivasi serta mendoakan penulis yang tidak dapat diganti dan dinilai dengan apapun.

Dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Rektor Universitas Hasanuddin Makassar, Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., beserta jajarannya;

dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Ibu Prof. Nurhidayah Patittingi, S.H., M.Hum., beserta seluruh jajarannya;



3. Ketua Program Studi Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar, Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., beserta seluruh staf atas segala bantuan yang diberikan selama menempuh pendidikan pada program Pascasarjana Magister Kenotariatan.
4. Komisi Penasihat, Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si dan Bapak Dr. Muh. Ilham Arisaputra S.H., M.Kn., yang telah meluangkan waktu untuk memberikan nasihat, bimbingan, arahan, dan petunjuk kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Tim penguji dan penilai, Bapak Dr. Sabir Alwy, S.H., MS , Dr. Hasbir, S.H., M.H, dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
6. Seluruh dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin khususnya Program Studi Kenotariatan, yang telah membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi.
7. Kepada sanak keluarga yang telah memberikan bantuan serta kontribusi besar kepada Penulis.
8. Seluruh teman-teman RENVOI Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar angkatan 2016, yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu yang telah saling memotivasi dan memberikan dukungan moral dalam penyelesaian studi.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

menyadari bahwa penulisan ini masih terdapat banyak



kekurangan, sehingga dengan segenap kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca.

Makassar, 02 Oktober 2020

Penulis



RIDZKY ANDRY



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Hak Atas Tanah.....	13
1. Jenis Hak-Hak Atas Tanah	13
2. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
B. Pendaftaran Tanah.....	21
1. Tujuan Pendaftaran Tanah	22
2. Asas Pendaftaran Tanah	23
3. Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap	24
C. Sertipikat Hak Milik... ..	29
D. Hibah.....	32
1. Unsur-Unsur Hibah	33
2. Subjek Pemberi dan Penerima Hibah.....	34
3. Jenis-Jenis Hibah.....	35
4. Larangan dalam Hibah.....	36



5. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah.....	37
E. Landasan Teori.....	39
1. Teori Pertanggungjawaban.....	39
2. Teori Kepastian Hukum.....	41
F. Kerangka Pikir.....	45
G. Definisi Operasional.....	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	49
A. Tipe Penelitian.....	49
B. Jenis dan Sumber Data	49
C. Teknik Pengumpulan Data	51
D. Analisis Data	52
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	53
A. Sertipikat Yang Terbit Berdasarkan Surat Keterangan Hibah Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.....	53
B. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Terbit Berdasarkan Hibah Atas Diri Sendiri	83
BAB V PENUTUP.....	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran.....	111

DAFTAR PUSTAKA



ABSTRAK

RIDZKY ANDRY (P3600216020). Sertipikat Hak Milik yang Terbit Berdasarkan Surat Keterangan Hibah Atas Diri Sendiri. Dibimbing oleh Nurfaidah Said dan Muhammad Ilham Arisaputra

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) menganalisis pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat atas tanah yang terbit berdasarkan hibah atas diri sendiri.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian empirik dengan menggunakan pendekatan kasus, konsep, dan undang-undang. Jenis dan sumber bahan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan teknik pengumpulan bahan yaitu: penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya bahan yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah atas diri sendiri tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena mengalami cacat yuridis yang disebabkan oleh dasar peralihan hibah yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hibah sebagaimana diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* mensyaratkan adanya unsur pemberi hibah dan penerima hibah yang masing-masing adalah orang yang berbeda. Sekalipun demikian, sertipikat yang terbit tetap dianggap sah selama tidak ada pihak yang merasa keberatan. (2) Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan hibah atas diri sendiri dibagi menjadi 4 (empat) bentuk tanggung jawab, yakni: *Pertama*, Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; *Kedua*, Keputusan Pembatalan Sertipikat; *Ketiga*, Keputusan Perubahan Data pada Sertipikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau *Keempat*, Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Kata Kunci: Hibah Atas Diri Sendiri, Sertipikat Hak Milik



ABSTRACT

RIDZKY ANDRY (P3600216020). *The Private Certificate Of Public Rights Based On The Letter Of Grants For Yourself. Supervised by Nurfaidah Said dan Muhammad Ilham Arisaputra*

The research is purposed (1) to analyze certificates issued based on a certificate of grant in accordance with applicable laws and regulations. (2) analyze the accountability of the National Land Agency for the issuance of certificates of land issued based on self-grants.

This type of research uses normative legal research that is supported by empirical data using a case approach, concept and law. Types and sources of data used in this study, namely: primary legal materials and secondary legal materials with data collection techniques, namely: library research and field research. Then the data collected is then analyzed descriptively qualitatively

The results of the research indicate that (1) Certificate that is published based on the grant Certificate of oneself does not comply with the prevailing laws and regulations, because it is a juridical defect caused by the basis of grant switching that does not comply with the prevailing laws and regulations. Grants as set forth in Burgerlijk Wetboek require an element of grantees and grantees each of which is a different person. However, the published certificate remains valid as long as no party is objected. (2) Accountability of the National Land Agency on the issuance of a certificate rights on lands published by the grant of oneself is divided into 4 (four) forms of responsibility, namely: first, decision on the cancellation of land rights; Second, the decision of a certificate cancellation; Third, decision on amendment of Data on certificate, measuring letter, Land book and/or other general list; or fourth, the notification letter that there is no administrative error.

Keywords: *Self-grant, Deeds of Property*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) disahkan pada Tanggal 24 September 1960 menjadi terobosan besar dan sebagai perubahan fundamental bagi hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini terkait dengan keberadaan UUPA yang mengganti dan/atau menghapuskan hukum agraria produk kolonial yang bersifat dualisme sebagai bagian dari usaha melanggengkan penjajahan dengan memecah belah bangsa Indonesia.

Dalam pelaksanaannya UUPA menjadi dasar atau acuan untuk mengatur tentang hukum tanah di Indonesia. UUPA menjadi salah satu media dalam mewujudkan cita-cita luhur Bangsa Indonesia, yaitu: “mewujudkan kemakmuran rakyat sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disingkat UUD 1945)”.

Dalam UUPA mengatur tentang dasar hukum pertanahan di Indonesia termasuk salah satunya adalah tentang pendaftaran tanah yang terdapat pada Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah menjadi penting karena melalui

pendaftaran tanah setiap individu yang memiliki hak atas tanah baru akan memperoleh haknya secara sah menurut hukum negara. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor



24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah), mengatur bahwa:

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

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan dengan 2(dua) cara, yaitu: pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pertanahan (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi menjadi 2, yaitu: pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Pendaftaran tanah secara sistematis berarti pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Sementara Pendaftaran tanah secara sporadik dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa “Pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.”

Pendaftaran tanah sistematis, oleh Pemerintah diatur dalam Peraturan Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6



Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen ATR/BPN No. 6/2018 tentang PTSL). Dalam Pasal 1 angka 2 Permen ATR/BPN No. 6/2018 tentang PTSL mengatur bahwa:

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Seperti diketahui bersama bahwa dalam pelaksanaan PTSL banyak aturan yang tidak digunakan secara efektif dengan maksud untuk mempermudah dan mempercepat masyarakat dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Akan tetapi, yang perlu diingat bahwa sekalipun dalam program PTSL Mempermudah masyarakat dalam pendaftaran tanah, tetapi bukan berarti menyalahi aturan baku yang sudah ada.

Terkait pendaftaran tanah, hal terpenting yang perlu diperhatikan adalah berkaitan dengan riwayat kepemilikan tanah dan dasar peralihan tanah tersebut. Riwayat kepemilikan tanah berkaitan dengan asal mula kepemilikan tanah. Sementara dasar peralihan berkaitan dengan perbuatan hukum yang mendasari beralih/dialihkannya hak atas tanah yang dilakukan pemilik lama kepada pemilik baru. Perbuatan hukum tersebut, dapat berupa jual beli, kewarisan ataupun hibah.

Riwayat kepemilikan tanah dan dasar peralihan tanah menjadi penting dalam proses pendaftaran tanah hingga terbitnya sertipikat. Bilamana ada



kesalahan dalam riwayat kepemilikan dan dasar peralihan maka akan berdampak pada sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, misalnya untuk tanah warisan terkait dengan ahli warisnya atau tentang perbuatan hukum yang dilakukan. Kejelasan terhadap riwayat kepemilikan tanah dan dasar kepemilikan tanah juga bertujuan untuk mencegah konflik pertanahan dikemudian hari setelah terbit sertipikat.

Selain itu, kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah kegiatan memformalkan pemilikan tanah, baik berdasarkan bukti-bukti pemilikan maupun penguasaan atas tanah. Pendaftaran tanah, tidak hanya tentang aspek yuridis dan teknis, melainkan juga dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat tugas-tugas penatausahaan, seperti dalam hal penetapan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah.¹

Sebagai contoh dari hasil penelitian pendahuluan, didapati sertipikat tanah atas nama X yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar pada Tahun 2019. Sertipikat yang terbit tersebut ikut dalam Program PTSL Tahun Anggaran 2019 dengan wilayah asal Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala. Sertipikat tersebut terbit atas tanah dan bangunan yang awalnya dimiliki oleh AA (orangtua X) dan telah meninggal dunia. Tanah yang dimiliki AA beralas hak Akta Jual Beli

YYYY/PMK/1987 atas nama AA.

hammad Ilham Arisaputra, *et.al.*, , *Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Sertipikat*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 29 Nomor 2, Fakultas Hukum s Gajah Mada, Yogyakarta, 2017, hlm. 278



Setelah AA dan istrinya meninggal dunia, tanah tersebut dikuasai oleh anaknya. AA dan istrinya meninggalkan 7(tujuh) orang anak yang kemudian atas tanah tersebut menjadi ahli waris yang sah. Seiring dengan bergulirnya waktu, X dan keenam saudara kandungnya berniat untuk menerbitkan sertipikat atas tanah dan bangunan warisan tersebut. berhubungan tanah dan bangunan tersebut masih atas nama AA, sehingga langkah awal yang dilakukan dengan membuat Surat Keterangan Ahli Waris dengan Nomor: ZZZ/20/KB/VII/2019 yang turut disaksikan dan ditandatangani oleh lurah dan camat setempat. Adapun pokok surat tersebut menerangkan bahwa X beserta keenam saudaranya adalah ahli waris yang sah dari AA dan istrinya.

Dari Surat Keterangan Ahli Waris tersebut, kemudian dibuat surat kuasa untuk mengurus segala sesuatunya di Kantor Pertanahan. Surat Kuasa Mengurus ditujukan kepada X dengan sepengetahuan dan persetujuan dari 6(enam) saudaranya yang dibuktikan dengan dibubuhkannya tanda tangan dari masing-masing ahli waris dalam Surat Kuasa Mengurus tersebut. Surat Kuasa Mengurus tersebut dibuat dengan pokok bahwa keenam saudara X memberi kuasa secara sah kepada X untuk mengurus segala hal terkait penerbitan sertipikat atas tanah milik para ahli waris berdasarkan AJB yang dimiliki AA terdahulu. Surat tersebut dibuat di bawah tangan dengan disaksikan dan sepengetahuan pejabat

in setempat.



Kemudian yang menjadi permasalahan adalah berdasarkan Surat Kuasa Mengurus atas nama X tersebut, terbit Surat Keterangan Hibah Nomor: VVV/MGL/VII/2019 atas nama X. Dengan kata lain bahwa X menghibahkan tanah warisan tersebut kepada dirinya sendiri atas dasar Surat Kuasa Mengurus dari 6(enam) saudaranya. Surat Keterangan Hibah tersebutlah yang kemudian dijadikan dasar penerbitan sertipikat. Dalam hal ini X sebagai pemberi hibah dan X pula sebagai penerima hibah atas tanah tersebut.

Jika dihubungkan dengan pengertian hibah dalam Pasal 1666

Burgerlijk Wetboek yang mengatur bahwa:

Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.

Berdasarkan pengertian hibah dalam pasal tersebut jelas terlihat bahwa dalam hibah harus ada pemberi hibah dan penerima hibah (orang yang berbeda). Sekalipun terjadi hibah, seharusnya hibah dilakukan dari keenam saudara X terhadap X, akan tetapi, yang terjadi adalah tidak sesuai prosedur.

Seharusnya terhadap tanah yang akan dihibahkan dibuat dengan akta otentik oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1682

yang mengatur bahwa: "Tiada suatu penghibahan pun kecuali yang diatur dalam Pasal 1687 dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang



minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris dan bila tidak dilakukan demikian maka penghibahan itu tidak sah”.

Berdasarkan pasal tersebut, jelas bahwa dasar penerbitan sertipikat tanah tersebut seharusnya dengan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Terhadap tanah warisan tersebut seharusnya dalam sertipikat mengatasmamakan keseluruhan ahli waris, tidak serta merta langsung atas nama salah satu hali waris, terlebih apabila prosedur peralihan tersebut tidak benar. Hal ini diatur dalam Pasal 31 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran tanah yang mengatur bahwa:

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Terhadap tindakan yang dilakukan X muncul indikasi adanya itikad buruk terhadap tanah warisan, terlebih seluruh surat terkait peralihan tersebut dibuat di bawah tangan dan hanya dengan sepengetahuan pejabat kelurahan dan kecamatan setempat.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional

terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan hibah atas diri sendiri?



C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat atas tanah yang terbit berdasarkan hibah atas diri sendiri.

D. Manfaat Penulisan

1. Secara teoritis diharapkan tesis ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum perdata khususnya dibidang waris dan agraria, sehingga dapat menambah khasanah literatur ilmu hukum bagi masyarakat akademis yang mendalaminya.
2. Secara praktis diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran bagi institusi yang terkait.

E. Orisinalitas Penulisan

1. Jurnal Lex Privatum Universitas Sam Ratulangi Manado, dengan judul "Perlaihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, oleh Cry Tendean pada Tahun 2016. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah:
 - a. Bagaimanakah asa dan tujuan pendaftaran tanah?



- b. Bagaimanakah peralihan hak milik atas tanah karena hibah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria?

Dengan hasil penelitian sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah dikenal dengan beberapa asas yaitu: asas *Specialiteit* dan Asas Openbaarheid (Asas Publisitas) serta menurut PP No. 24 Tahun 1997 dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan asas terbuka dan tujuan tanah meliputi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b. Peralihan hak atas tanah karena hibah dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2), Pasal 26 ayat (1) dan (2), Pasal 28 ayat (2) dan (3), Pasal 35 ayat (3), dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan Cry Tendeen adalah terletak pada hibah itu sendiri. Dalam penelitian Cry Tendeen berfokus pada hibah dengan berdasar pada UUPA, sementara penelitian penulis fokus hibah atas diri sendiri dengan mengkombinasikan beberapa dasar hukum seperti UUPA, *Burgerlijk Wetboek*, dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang

pendaftaran Tanah. Selain itu, penelitian yang dilakukan Cry Tendeen tidak memiliki lokasi penelitian karena hanya berdasar



pada peralihan hibah berdasarkan UUPA, sementara penelitian penulis memiliki lokasi penelitian yakni di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar sebagai lokasi terbitnya sertipikat dengan dasar hibah atas diri sendiri.

2. Jurnal Hukum Universitas Jambi dengan judul Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia, Oleh Faizah Bafadhal Tahun 2013. Rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah:

- a. Bagaimanakah hubungan hibah dengan kewarisan menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?
- b. Apakah hibah yang telah diberikan (melebihi 1/3 dari harta kekayaan) dapat dibatalkan?

Dengan hasil penelitian sebagai berikut:

- a. Hubungan hibah dengan kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam, dimana hibah yang telah diberikan orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan. Menurut Hukum Adat hibah telah menjadi tradisi atau kebiasaan dikalangan masyarakat Indonesia dalam sistem kekeluargaan Parental, Matrilineal, dan Patrilineal, dimana orang tua melakukan pemberian (hibah) pada waktu anak menjadi dewasa dan membentuk keluarga. Sedangkan menurut KUHPerdara pemberian yang dilakukan oleh orang yang



meninggalkan harta warisan pada waktu masih hidup, dianggap sebagai pemberian didepan (*voorschot*) dalam harta warisan dari bagian si ahli waris.

- b. Menurut Kompilasi Hukum Islam, bahwa pada dasarnya hibah tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya. Begitu pula menurut KUHPerdara bahwa hibah yang telah diberikan oleh seseorang kepada orang lain tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan, kecuali:
 - a) Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
 - b) Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;
 - c) Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Faizah Bafadhal adalah terletak pada obyek peralihan hibah itu sendiri. Dalam penelitian di atas membahas tentang adanya hubungan kewarisan dengan hibah serta pembatalan hibah yang dilakukan apabila melebihi 1/3 dari harta kekayaan pewaris. Sementara dalam penelitian penulis obyek peralihan hibah atas

nah dilakukan atas diri sendiri yang merujuk pada studi kasus yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar



serta mencari tau bentuk pertanggungjawaban dari pihak Badan
Pertanahan Nasional terkait sertipikat yang terbit berdasarkan
hibah atas diri sendiri.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak atas tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi yang merupakan bagian dari bumi juga disebut tanah.² Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.³ Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, mengatur bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

1. Jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang “memberikan kewenangan kepada yang punya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya”.⁴ Jenis-jenis hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang kemudian dikelompokkan menjadi 3(tiga) bagian, yaitu:⁵

- a. Hak Atas Tanah yang Bersifat Tetap
Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum divabut dengan undang-undang yang baru. Macam-



Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, 2009, hlm. 73
Santoso, *op.cit.*, hlm. 10
di Perangin, *Hukum Agraria Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, 1991, hlm. 229
Santoso, *op.cit.*, hlm. 88

- macam hak ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- b. Hak Atas Tanah yang Akan Ditetapkan Dengan Undang-Undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
 - c. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara
Hak atas tanah ini bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Selain itu, dari segi tanahnya hak atas tanah dibedakan menjadi 2(dua) kelompok, yaitu:⁶

- a. Hak Atas Tanah yang Bersifat Primer.
Hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Jenis dari hak atas ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, dan hak Pakai Atas Tanah Negara;
- b. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sekunder.
Hak atas tanah yang berasal dari pihak lain. Jenis dari hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Atas Tanah Pertanian”.

Hak-hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik (HM),⁷ dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA dinyatakan bahwa hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tidak melupakan ketentuan dalam Pasal 6 yang terkait dengan fungsi sosial atas tanah. Isi dan sifat Hak Milik disebutkan turun-menurun, terkuat dan terpenuh. Sementara Sudargo Gautama “memakai



⁶ hlm. 89
⁷ Muddid Salle, Abrar Saleng, et. al, *Bahan Ajar: Hukum Agraria*, AS Publishing, 2010, hlm. 109

turun-menurun sebagai hak yang dapat diwarisi dan diwariskan”.⁸

Adapun subjek dari HM dipertegas pada Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.⁹

- b. Hak Guna Usaha (HGU), dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa:

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Ada 2 unsur penting dari pengertian tersebut, yaitu:¹⁰ *Pertama*, kemungkinan pemberiannya hanya diatas tanah negara. Dalam hal ini HGU merupakan hak meguasasi yang diperoleh dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara; *Kedua*, kemungkinan penggunaannya hanya untuk usaha pertanian.

- c. Hak Guna Bangunan (HGB), diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

HGB merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh tahun) dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama selama 20 (dua puluh) tahun.

Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dibedakan menjadi 3 bagian, yaitu:¹¹ “*Pertama*, HGB atas tanah



Argo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan VIII, Penerbit
n, Bandung, 1984, hlm. 124
huddin Salle, Abrar Saleng, et.al, *op.cit*, hlm. 111
, hlm. 117-120
, hlm. 125

negara; *Kedua*, HGB atas tanah hak pengelolaan; dan *Ketiga*, HGB atas tanah hak milik”.

- d. Hak pakai (HP), diatur dalam Pasal ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa:

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Kata menggunakan dalam pengertian tersebut bermakna bahwa menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata memungut hasil bermakna bahwa hak pakai digunakan selain dari kepentingan mendirikan bangunan, seperti: pertanian, peikanan, peternakan, dan perkebunan.¹²

- e. Hak Sewa, dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “seseorang tau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila diperlukan untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”. Dalam Pasal 44 dan 45 UUPA dinyatakan bahwa “oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri”.¹³



, hlm. 133

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa “hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya pada Pasal 46 ayat (2) diatur bahwa “dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu”.

g. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, yang selanjutnya kembali disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu: Hak Gadai (Gadai Tanah); Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Menumpang; dan Hak Sewa Tanah Pertanian yang diatur sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

2. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dalam hal ini bermakna “adanya perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada orang lain, terkait status hukum pihak yang menguasai tanah sebagai pemegang hak atas tanah kepada penerima status hukum hak atas tanah.”¹⁴ Peralihan hak

ah terdiri dari dua bentuk, yaitu: beralih dan dialihkan. Beralih

¹⁴ Arinda, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah untuk Anak di* *mur*, Jurnal Repertorium, Volume III Nomor 2, Program Magister Kenotariatan, Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2016, hlm. 29



bermakna berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum.¹⁵

Contoh dari peristiwa hukum dimaksud adalah meninggal dunia seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, maka secara yuridis hak tersebut berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak dari obyek hak atas tanah yang diwariskan.¹⁶ Sementara dialihkan bermakna berpindahnya hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.¹⁷ Contoh dari perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah yang dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

a. Jual beli

Menurut *Burgerlijk Wetboek*, jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III BW tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457, 1458, 1459, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar.



Tendean, *Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Lex Privatum, Volume IV Fakultas Hukum Bagian Keperdataan, Universitas Samratulangi, Manado, . 141

yang satu dengan yang lainnya.²¹ Selain itu, Pasal 1541 *Burgerlijk Wetboek* tukar menukar adalah: “suatu perjanjian dengan mana kedua belah belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain”. Sedangkan pengertian tukar menukar dalam buku Hilman Hadikusuma adalah “persetujuan dimana kedua belah pihak saling mengingatkan diri untuk secara timbal balik saling memberikan sesuatu barang yang satu berganti dengan barang lainnya”.²²

c. Hibah

Adanya peralihan hak atas tanah karena penghibahan (hibah) yaitu memberikan harta sebagian atau keseluruhan kepada seseorang dimana hibah tersebut dilakukan dengan berbagai alasan.²³ Hibah sebagai salah satu peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, sekalipun demikian dalam UUPA tidak diatur secara khusus pengertian tentang hibah, oleh karena itu hibah dapat ditinjau dari *Burgerlijk Wetboek* dalam Pasal 1666 yang mengatur bahwa:

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya dengan Cuma-cumaa dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Berdasarkan beberapa pengertian hibah di atas, maka dapat penulis simpulkan beberapa hal penting tentang hibah, yaitu:



Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Remaja Rosdikarya, Bandung, 2004,
..., hlm. 155
Pomo, *op.cit.*, hlm. 19

- a) Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika masih hidup untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah;
- b) Hibah dilakukan antara orang-orang yang masih hidup; dan
- c) Hibah diisyaratkan dengan akta Notaris (syarat formal).

B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pengertian pendaftaran tanah sendiri terdapat dalam Pasal 1 ayat (1)

PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa:

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 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.

Surat-surat bukti pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal tersebut akan diberikan sebagai tanda bukti hak yang kemudian surat tanda bukti hak ini menjadi alat bukti yang kuat dikemudian hari apabila terjadi sengketa.²⁴

Apabila dikaji lebih dalam, segala proses pendaftaran tanah dari awal sampai akhir dapat dikatakan sebagai suatu usaha mengurangi konflik tanah. Dari mulai pengukuran, pemetaan, pembuktian hak dan pembukuannya, pengumuman, dan kemudian terbitnya sertipikat dilakukan secara seksama dan berkesinambungan. Oleh sebab itu, setiap pihak yang berkepentingan dapat mengikuti dan/atau mengetahui proses tersebut.²⁵ Mengingat bahwa sertipikat yang diterbitkan pada akhir proses



Largo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, . 122
Lina Mutia, *op. cit.*, hlm. 11-12

pendaftaran tanah dan berisi mengenai data fisik dan data yuridis akan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

1. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran diuraikan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 3 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah 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 tanah yang terdaftar; dan
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran, maka pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan tanah yang dimilikinya, baik terkait letak, luas, dan batas-batasnya, dan siapa yang mempunyai, serta beban-beban di atas tanahnya.²⁶

Selanjutnya dalam Pasal 4 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberi sertipikat hak atas tanah;
Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang



²⁶Endi Peranginangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 95

tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum; dan

- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, dan peralihan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

Selain itu, tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar dari hasil kegiatan pendaftaran tanah itu dapat diciptakan suatu keadaan, yaitu:²⁷

- a. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak bersangkutan; dan
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan yang ingin memperoleh kepastian. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

2. Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat 5 (lima)

Asas dalam Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- b. Asas aman dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum;
- c. Asas terjangkau dimaksud keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan;

Asas mutakhir dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan

dan Wargakusumah, *Hukum Agraria*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995,



datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari; dan

- e. Asas terbuka dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah,²⁸ di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran.

Dalam Pasal 1 angka 16 kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap selanjutnya disebut PTSL dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Susunan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari:

- a. Ketua Panitia merangkap anggota, yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan;



objek pendaftaran tanah meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat adat, kawasan hutan, tanah objek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang lainnya

- b. Wakil ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan;
- c. Wakil ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan;
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan;
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya; dan
- f. Anggota dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwa

Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki tugas:

- a. Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL;
- b. Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
- c. Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidangbidang tanah yang sudah dikumpulkan;
- f. Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan;
- g. Mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf e, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak;
- h. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan; dan
- i. Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Agar Pelaksanaan PTSL dapat berlangsung secara efiseiensi dan efektif dalam Pasal 6 ayat (1) Permen ATR BPN No 6 Tahun 2018 tentang

engatur bahwa:



Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka secara bertahap:

- a. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa desa/kelurahan dan/atau kecamatan; dan
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi.

Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2) diatur bahwa:

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Wilayah BPN dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada di lingkungan Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

Kegiatan pengumuman pelaksanaan Pendaftaran Tanah pada umumnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran secara sporadik, sedangkan untuk pelaksanaan pengumuman pendaftaran sistematis adalah 30 hari. Akan tetapi, terakut pelaksanaannya secara langsung PTSL berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 dilakukan dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari sekalipun PTSL merupakan salah satu bentuk pendaftaran sistematis.

Dalam menjalankan tugas mengumpulkan data fisik dan yuridis di lapangan berdasarkan Pasal 13 Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL mengatur bahwa "Panitia Ajudikasi dibagi menjadi yaitu

fisik dan satgas yuridis dan satgas administrasi". Pendaftaran Sistematis Lengkap memberikan kemudahan bagi masyarakat dan dapat kepastian hukum dan dilaksanakan untuk



mensejahterakan rakyat Indonesia. Dengan pendaftaran tanah melalui program pemerintah, masyarakat tidak akan menemukan kesulitan dalam pelaksanaannya, karena Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional akan memberikan pelayanan langsung dimana masyarakat hanya perlu menyediakan data-data tanah dan menyerahkan ke desa yang akan diproses ke Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan prosedur-prosedur lain hingga terbit sertipikat tanah.

Hal ini dilakukan dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mana Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Untuk mencapai target program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini, oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang dilakukan melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan saat ini telah diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang

Peraturan Tanah Sistematis Lengkap.



Adapun obyek dari pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 4 ayat (2)

Permen No. 6/2018 tentang PTSL, yaitu:

Meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, Tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Tanah Desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek *landreform*, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi Negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Pasal 4 ayat (4) Permen No. 6/2018 tentang PTSL menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan PTSL dilakukan dalam beberapa tahapan, yaitu:

- a. Perencanaan;
- b. Penetapan Lokasi;
- c. Persiapan;
- d. Pembentukan dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas;
- e. Penyuluhan;
- f. Pengumpulan Data Fisik dan Pengumpulan Data Yuridis;
- g. Penelitian Data Yuridis untuk Pembuktian Hak;
- h. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Serta Pengesahannya;
- i. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak; Pembukuan Hak; Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; Pendokumentasian dan Penyerahan Hasil Kegiatan; dan
- . Pelaporan.



C. Sertipikat Hak Milik

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Sertipikat menurut Pasal 1 butir 20 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Selain itu, Bachtiar Effendie dan Achmad Chomsah memiliki definisi yang sama terkait sertipikat, yaitu:²⁹ “surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional”. Sertipikat tanah sering dikatakan sebagai hak yang

terdiri dari dua bagian utama, yaitu: “buku tanah dan surat ukur yang

²⁹ Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Pendaftaran Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 122



kemudian dijadikan dalam 1(satu) buku yang kemudian menjadi sebuah dokumen dan diberi judul Sertipikat”.³⁰ Hal ini sejalan dengan Pasal 1 butir 19 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa: “buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.”

Pada dasarnya, hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang. Sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa:

Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal di atas menyatakan secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur:³¹



man Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan MDA*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 32
van Soedrojo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003,

Pertama, Bentuknya ditentukan oleh undang-undang; *Kedua*, Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang; dan *Ketiga*, Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat diman akta itu dibuat.

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertipikat juga berfungsi sebagai bukti yang kuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum dalam sertipikat berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.³²

Kepastian hukum tentang hak atas tanah merupakan kepastian mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan

an yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan

., hlm. 178



yang sama dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.³³

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila dikemudian hari terjadi sengketa tentang perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Hal ini seringnya disebabkan oleh kebutuhan tanah yang terus meningkat sehingga berdampak pada terjadinya sengketa di bidang pertanahan.³⁴ Terlebih tanah yang disengketakan adalah tanah yang sengaja diterlantarkan oleh pemegang hak milik tersebut. sebagaimana perlindungan hukum didefinisikan sebagai “perbuatan atau (hal) melindungi subyek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, subyek hukum dapat berarti segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban”.³⁵

D. Hibah

Hibah menurut Pasal 1666 *Burgerlijk Wetboek* adalah:

Suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Hibah menurut Sabiq dan Hassan sebagaimana yang dikutip oleh Siddik adalah:³⁶

³³ *Ibid.*, hlm. 179

Susyanti Nur dalam Nirwana, Sri Susyanti Nur, Farida Pattitingi, Perlindungan bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Sesungguhnya Dalam Hal Terdapat Rincik Radulako *Law Review*, Volume II Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Palu, 2017, hlm. 186

likno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 67

Abdullah Siddik, *Hukum Waris Islam II*, Tinta Mas, Jakarta, 1984, hlm. 2



Pemberian seseorang kepada para ahli warisnya, sahabat handainya atau kepada urusan umum sebagian dari pada harta benda kepunyaan atau seluruh harta benda kepunyaannya sebelum ia meninggal dunia.

Selain itu, hibah juga dapat dipahami sebagai pemberian sebagian atau seluruh dari harta kekayaan seseorang kepada orang lain sewaktu masih hidup dan peralihan hak dari pemberi hibah kepada penerima hibah sudah berlangsung seketika itu juga.³⁷ Hibah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti pemberian dengan sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada oranglain. Dengan terjadinya akad hibah, maka pemilik saat itu juga dipandang sudah mempunyai hak penuh atas harta itu sebagai miliknya sendiri.³⁸

1. Unsur-Unsur Hibah

Merujuk pada pengertian hibah dalam Pasal 1666 *Burgerlijk Weboek*, maka dapat ditarik 5(lima) unsur hibah, yaitu: ³⁹

- a. Perjanjian sepihak (*unilateraal*) yang berarti bahwa satu pihak (pemberi hibah) saja yang berprestasi, sedangkan pihak lainnya (penerima hibah) tidak memberi kontra prestasi;
- b. Subjek hibah adalah perorangan (hidup) yang berarti bahwa hibah yang diberikan oleh pemberi hibah pada saat ia masih hidup dan seketika itu pula hibah berlaku;
- c. Objek hibah menurut Pasal 1667 *Burgerlijk Wetboek* hanyalah benda-benda yang ada yang dapat dihibahkan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak;
- d. Cuma-cuma berarti pihak penerima hibah tidak berkewajiban untuk memberikan kontra-prestasi, bukankah pemberi hibah atas kemurahan hati suka memberi sesuatu dari harta benda miliknya tanpa kontra-prestasi; dan



³⁷,
aribu Kahiruman, *Masalah-Masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta,
. 115
ono R Projodikoro, *Hukum Perkawinan Di Indonesia*, Sumur Bandung, Jakarta,
. 117

- e. Tidak dapat ditarik kembali, yang berarti bahwa penghibahan tidak dapat ditarik kembali oleh si penghibah dengan tiada izin dari pihak lain, oleh karena tiap-tiap persetujuan hanya dapat ditarik kembali dengan kemauan dua belah pihak.

Dengan demikian, pemberi hibah tidak dapat memberikan hibah kepada penerima hibah atas barang-barang yang belum ia miliki. Apabila pemberi hibah atas barang-barang yang belum ia miliki, berdasarkan Pasal 1667 ayat (2) *Burgerlijk Wetboek*, maka hibah tersebut adalah batal. Kemudian dalam Pasal 1668 *Burgerlijk Wetboek* menyebutkan bahwa si penghibah tidak boleh menjanjikan ia tetap berkuasa untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dihibahkan itu kepada orang ketiga.

Akan tetapi, dalam Pasal 1671 *Burgerlijk Wetboek* memperbolehkan si penghibah menjanjikan dapat menentukan untuk memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Kalau si penghibah meninggal dunia sebelum menentukan tujuan dari uang tersebut, maka uang tersebut tetap menjadi pemilik penerima hibah. Dengan demikian, dapat pula dikatakan dalam pemberian hibah, pemberi hibah tidak mempunyai hak penguasaan atas barang yang telah dihibahkan, namun pemberi penghibah dapat memperjanjikan sesuatu atas hibah yang diberikan olehnya kepada penerima hibah selama apa yang diperjanjikan tersebut adalah untuk kepentingan si penghibah pribadi.

2. Subjek Pemberi dan Penerima Hibah

Dalam Pasal 1676 *Burgerlijk Wetboek*, menegaskan bahwa “setiap orang yang memberi dan menerima hibah, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang”. Bilamana merujuk



pada Pasal 1677 *Burgerlijk Wetboek*, ditegaskan bahwa “orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan memberi hibah, kecuali secara perjanjian kawin kepada bakal suami istri adalah suatu penentuan”. Bila merujuk pada Pasal 1679 *Burgerlijk Wetboek* menegaskan bahwa “ia harus hidup pada waktu hibah diadakan”.

Subjek pemberi dan penerima hibah ini sangat terkait dengan syarat kemampuan/kecakapan bagi subjek untuk melakukan persetujuan hibah, yang bila menafsirkan Pasal 1330 *Burgerlijk Wetboek* secara *a contrario* maka yang mampu/cakap untuk membuat persetujuan hibah adalah orang-orang sebagai berikut:

Pertama, Sudah dewasa (berusia 18 tahun atau pernah melangsungkan perkawinan) sebagaimana dalam Pasal 47 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; dan *Kedua*, Tidak ditaruh di bawah pengampunan, mengingat orang yang ditaruh di bawah pengampunan menurut Pasal 452 *Burgerlijk Wetboek* disamakan kedudukannya dengan orang belum dewasa.

Dengan demikian, penghibahan dilakukan oleh seseorang yang tidak cakap dapat diminta pembatalannya dimuka pengadilan oleh wakilnya yang legal.

3. Bentuk-Bentuk Hibah

Menurut Pasal 1682 *Burgerlijk Wetboek* “hibah harus berbentuk akta notaris yang aslinya harus disimpan oleh notaris yang bersangkutan, jika tidak demikian maka hibah adalah batal demi hukum”. Akan tetapi,

Pasal 1687 *Burgerlijk Wetboek* mengatur bahwa:

Memberian hibah berupa barang bergerak yang bertumbuh atau surat piutang atas tunjuk tidak perlu dilakukan dengan akta notaris,



melainkan cukup dengan penyerahan nyata kepada penerima hibah.

Menurut Pasal 1683 *Burgerlijk Wetboek* mengatur bahwa:

Penerima hibah harus menyatakan menyatakan penerima hibah itu dalam akta notaris pemberian hibah itu sendiri atau dalam akta notaris tersendiri agar penghibahan dapat dianggap sah, asal hal itu dilakukan semasa hidupnya pemberi hibah.

Walaupun hibah telah diterima secara sah, akan tetapi dalam Pasal 1686 *Burgerlijk Wetboek* mengatur bahwa “hak milik atas barang yang dihibahkan masih harus dipindahkan dari pemberi hibah kepada penerima hibah sesuai dengan Pasal 612, 613, 616 dan selanjutnya”.

4. Larangan Dalam Hibah

a. *Burgerlijk Wetboek* Pasal 1668 mengatur bahwa:

Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, sekedar mengenai benda tersebut dianggap batal

b. *Burgerlijk Wetboek* Pasal 1670 mengatur bahwa:

Suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan jelas dalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan kepadanya

c. *Burgerlijk Wetboek* pasal 1678 mengatur bahwa “dilarang adalah penghibahan antara suami istri selama perkawinan”;

d. *Burgerlijk Wetboek* Pasal 1684 mengatur bahwa “penghibahan-penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan

bersuami, tidak dapat diterima selama menurut ketentuan-ketentuan dari Bab V Buku ke I *Burgerlijk Wetboek*”.



- e. Hibah tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali. Namun apabila hibah yang diberikan seseorang pemberi hibah yang melebihi 1/3 dari harta kekayaannya dapat dibatalkan, karena tidak memenuhi syarat dalam penghibahan serta melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 210 Kompilasi Hukum Islam.⁴⁰

5. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah

Kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum hibah merupakan kegiatan untuk menyesuaikan perubahan data yuridis dan data fisik yang diakibatkan oleh adanya peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum hibah dengan data yang ada di Kantor Pertanahan setempat. Ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa: “kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya”.

Maksud dari Pasal 12 tersebut adalah bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah salah satunya meliputi pendaftaran peralihan yang bertujuan untuk menyesuaikan data yuridis dan data fisik yang berubah karena peralihan hak secara hibah. Di dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) huruf a PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak:



ni, *Eksistensi Hibah dan Posibilitas Pembatalannya Dalam Perspektif Hukum Hukum Positif di Indonesia*, Jurnal An-Nida: Jurnal Pemikiran Islam, Volume 40 Fakultas Dakwah dan Komunikasi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif au, 2015, hlm. 107

a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima. Hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik. Maksud dari Pasal di atas adalah untuk keperluan pendaftaran hak terutama peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan, asli akta PPAT yang membuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Hal ini dapat dikaitkan dengan Pasal 36 PP No. 24/1997 tentang

Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa:

a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar; dan

b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Maksud dari pasal di atas adalah pemeliharaan data pendaftaran tanah akan dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek



pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan bagi pihak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan data 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.

Maksud dari Pasal di atas adalah bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah khususnya karena perbuatan hukum (hibah) tidak terlepas dari peranan PPAT yang berwenang membuat akta hibah karena akta yang dibuat PPAT merupakan salah satu syarat mutlak dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (hibah) yang selanjutnya diberikan sertipikat hak milik atas tanah kepada penerima hibah (pemegang hak milik atas tanah yang baru).

E. Landasan Teori

1. Teori Pertanggungjawaban

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia bermakna bahwa keadaan wajib menanggung segala sesuatunya

tu terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan gainya). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas uatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam



kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *deliquet*, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*).⁴¹ Pertanggungjawaban atas kesalahan (*based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan untuk bertanggungjawab secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya.⁴² Pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*) adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan atau tidak.⁴³

Dalam hal ini pelakunya dapat dimintai tanggung jawab secara hukum meskipun dalam perbuatannya itu pelaku tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hati, dan ketidakpatutan.⁴⁴ Berbeda halnya dengan pandangan



ly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, 006, hlm. 61

,,
,,
,,

dari Hans Kelsen dalam bukunya membagi pertanggung jawaban menjadi 4 (empat), yaitu:⁴⁵

Pertama, Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri; *Kedua*, Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain; *Ketiga*, Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; dan *Keempat*, Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Selain itu, mengenai pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig, ada 2 (dua) teori yang melandasi, yaitu:⁴⁶

- a. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga itu dibebankan kepada pejabat yang akibat dari perbuatannya menimbulkan kerugian. Di dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi; dan
- b. Teori *fautes de service*, yaitu teori yang mengatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini, tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat dan/atau kesalahan ringan. Berat atau ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata dasar pasti yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti “sudah tetap, tentu, dan mesti”.

Sementara hukum seringkali diterjemahkan sebagai suatu aturan yang



is Kelsen, , *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2006, hlm.
wan HR, *op.cit.*, hlm. 205

berlaku. Konsepsi kepastian hukum menurut Grustav Radburch dapat dilihat dari dua aspek, yaitu:⁴⁷

Pertama: Kepastian hukum oleh karena hukum, konsep ini memberikan batasan bahwa hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam masyarakat adalah hukum yang berguna; dan *kedua,* Kepastian hukum dalam atau dari hukum, konsep ini baru akan terlaksana apabila hukum dibentuk seperti undang-undang, dimana undang-undang tersebut tidak boleh bertentangan.

Selain itu menurut Muchtar Wahid tentang kepastian hukum atas sertipikat tanah bahwa:⁴⁸

Konstruksi hukum yang dibangun oleh PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk menjamin kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat tanah yang meliputi kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek.

Lebih lanjut dikatakan bahwa kepastian hukum obyek hak terkait dengan penetapan letak bidang tanah yang meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang didekati suatu hak di atasnya.⁴⁹ Selanjutnya, kepastian hukum status tanah terkait dengan jaminan kepastian hukum yang mengandung hak dan kewajiban kepada pemiliknya serta kepastian hukum subyek hak terkait dengan siapa yang berhak atas kepemilikan tanah.⁵⁰

⁴⁷ Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2017, hlm. 143-144
⁴⁸ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Suatu Analisis Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Penerbit Republika, 2008, hlm. 127



Berbeda halnya dengan Hans Kelsen yang menyatakan bahwa hukum adalah sebuah sistem norma.⁵¹ Lebih lanjut dalam penjelasannya bahwa: “norma yang dimaksud adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan”.⁵² Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Selanjutnya oleh Gustav Radburch menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri).⁵³ Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum adalah:⁵⁴

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
- b. Hukum itu didasari pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
- c. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan; dan
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.



⁵¹ Her Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58

⁵² Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan teori Peradilan (Jurisprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Volume I Pemahaman dan Penerapannya, Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 288

Pendapat lain terkait kepastian hukum adalah yang diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa “kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan oleh yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan”.⁵⁵ Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan.

Memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa “nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan Negara dalam mengaktualisasinya pada hukum positif”.⁵⁶ Dalam hal ini hukum tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang telah ditentukan.

Dalam kasus yang penulis temukan di lapangan mencerminkan tidak adanya kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena, dalam proses pendaftaran tanah yang sejatinya untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, terdapat prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang seharusnya dijalankan. Terkait dengan surat keterangan hibah yang menjadi dasar pendaftaran tanah dibuat dengan dasar surat keterangan mengurus dari ahli waris.



Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Cet. I*, Liberty, Jakarta, 1996, hlm. 160
Suhando M. Manulang, *Menggapai Hukum Berkeadilan: Tinjauan Hukum Kodrat dan Realitas*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 95

Surat keterangan hibah yang dibuatpun dilakukan oleh orang yang sama sebagai penerima hibah. Sementara hibah seharusnya dilakukan oleh pemberi dan diterima oleh penerima (orang yang berbeda) dan dibuat dalam akta oleh pejabat yang berwenang.

F. Kerangka Pikir

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (X1); dan pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat atas tanah yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah atas diri sendiri (X2).

Adapun variabel dasar sertipikat yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (X1) adalah unsur-unsur hibah, keabsahan surat keterangan hibah dan kepastian obyek, subyek, dan status tanah. Variabel dasar pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat atas tanah yang terbit berdasarkan surat keterangan hibah atas diri sendiri (X2) adalah kewenangan Badan Pertanahan Nasional, tanggung jawab jabatan, dan tanggung jawab pribadi.

Adapun *output* dari penelitian tentang Sertipikat Hak Milik yang Terbit Berdasarkan Surat Keterangan Hibah Atas Diri Sendiri adalah Terwujudnya Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Pendaftaran Tanah dengan Dasar Peralihan Tanah Secara Hibah.



Skema Kerangka Pikir



G. Definisi Operasional

1. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
2. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.
3. Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haaknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.



riwayat Kepemilikan Tanah adalah sejarah/cerita turun-menurun
erkait kepemilikan asal tanah.

6. Dasar Peralihan Hak Atas Tanah adalah dasar beralih/dialihkannya tanah dengan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya.
7. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah adalah mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah.
8. Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).

