

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT  
HIBAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR  
5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK  
AGRARIA<sup>1</sup>**

Oleh : Cry Tendean<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana asas dan tujuan pendaftaran tanah dan bagaimana peralihan hak milik atas tanah karena hibah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Pendaftaran tanah dikenal asas *specialiteit* dan Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas) serta menurut PP Nomor 4 tahun 1997 dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan asas terbuka dan tujuan pendaftaran tanah meliputi, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan manfaat bagi pemegang hak dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah memberikan rasa aman, mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, penetapan PBB tidak mudah keliru serta manfaat bagi Pemerintah adalah terwujudnya tertib administrasi, memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan dan mengurangi sengketa di bidang pertanahan. 2. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 20 ayat 1, Pasal 26 ayat 1 dan ayat 2, Pasal 20 ayat 1 dan 2, Pasal 28 ayat 2 dan 3, Pasal 35 ayat 3, Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 10 ayat 1 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 37 ayat 1 dan ayat 4, Pasal 41 dan 42, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang terdapat dalam Pasal 34 ayat 2 dan ayat 7, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. Mamahit, SH, MH; Roosje H. Lasut, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 090711363

yang terdapat dalam Pasal 16 ayat 2 dan terdapat dalam Pasal 34 dan Pasal 54.

Kata kunci: Peralihan, hak milik, tanah, hibah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan menjadi kewajiban Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :<sup>3</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi ;
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan diterbitkannya sertifikat, pemilik atau pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat berupa beralih dan dialihkan. Hak atas tanah dapat beralih melalui pewarisan dan dialihkan melalui

<sup>3</sup> Lihat, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan (penyertaan) dalam modal perusahaan, dan lelang. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan maksud untuk mengubah nama pemilik atau pemegang hak atas tanah dari atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang lama menjadi atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang baru dan menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya.

## B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah Asas dan Tujuan Pendaftaran tanah ?
2. Bagaimanakah peralihan hak milik atas tanah karena hibah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria?

## C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu jenis penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian utama dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum kepustakaan.<sup>4</sup>

## PEMBAHASAN

### A. Asas-Asas, Tujuan Dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:<sup>5</sup>

1. *Asas Specialiteit*  
Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.
2. *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk pengajuan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1. *Asas sederhana.*  
Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. *Asas aman*  
Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. *Asas terjangkau.*  
Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. *Asas mutakhir.*  
Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.  
Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, PT RajaGrafindo Persada, 1995, hlm 13.

<sup>5</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Pokok Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hal 99

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.

5. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

**B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria**

Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih, dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu :

1. Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contohnya peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan. Hak atas tanah sudah berpindah secara yuridis kepada ahli waris sejak pemegang hak atas tanah sebagai pewaris meninggal dunia.

Ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan dokumen berupa surat keterangan kematian pemegang hak atas tanah (pewaris), surat keterangan sebagai ahli waris, sertifikat hak atas tanah, bukti identitas ahli waris.

Maksud pendaftaran pewarisan tersebut adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah Hibah, jual-beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*Inbreng*) dibuktikan

dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan perbuatan hukum berupa lelang dibuktikan dengan Berita Acara atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Pemindahan hak atas tanah melalui hibah, jual beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pemegang hak atas tanah semula menjadi atas nama yang baru. Istilah hibah atau penghibahan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu :

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu dalam Pasal 26 yang berbunyi :  
ayat 1 : “ Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

ayat 2 : “ Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Penjelasan Pasal 10 ayat 1, yang dimaksudkan “pewarisan” adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Adapun “pemindahan hak” adalah perbuatan

hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 berbunyi sebagai berikut:

Ayat 1 : “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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat 2 : “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pada dasarnya, objek pemindahan hak melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan perbuatan-perbuatan lain adalah hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hak Milik

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Milik dapat diperjualbelikan atau dihibahkan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yaitu : “ Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Secara eksplisit, jual beli, hibah dan lain-lain, dimuat dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

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

2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Hak Guna Usaha

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan atau dihibahkan secara implisit dimuat dalam Pasal 28 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “ Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Secara eksplisit, Hak Guna Usaha dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau diperalihkan dimuat dalam Pasal 16 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu “ Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli”

c. Hak Guna Bangunan

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau dialihkan dimuat dalam Pasal 35 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “ Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain “.

Secara eksplisit, Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan dimuat dalam Pasal 34 ayat 2 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu “Peralihan Hak Guna

Bangunan karena jual beli". Pasal 34 ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan". Pasal 34 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan".

d. Hak Pakai

Dasar hukum yang menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau diperalihkan kepada orang lain, secara implisit dimuat dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu : "Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan".

Secara eksplisit, Hak Pakai dapat diperjualbelikan, dihibahkan atau dialihkan dimuat dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dalam ayat 1 nya dinyatakan bahwa " Hak Pakai atas tanah negara yang berjangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dalam ayat 2 nya dinyatakan bahwa " Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan". Dalam ayat 3 huruf a nya dinyatakan bahwa " Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli".

Pasal 54 ayat 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa " Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang". Pasal 54 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa " Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan". Pasal 54 ayat 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mensyaratkan bahwa "Pengalihan Hak Pakai

atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan".

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun objek peralihannya haknya, yaitu :

- a. Hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dapat beralih dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain, yaitu :
  1. Hak Milik atas tanah yang pemegang (subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  2. Hak Guna Usaha yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  3. Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warganegara Indonesia.
  4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik yang pemegang ( Subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
  5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan yang pemegang (subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat beralih dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain dengan suatu persyaratan, yaitu :
  1. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang pemegang (subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
  2. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik yang pemegang (subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.
  3. Hak Pakai atas tanah negara yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia, atau badan hukum yang didirikan

- menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia harus dengan izin dari pejabat yang berwenang.
4. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
  5. Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang pemegang ( subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau warga negara Indonesia atau warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.
  6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara yang pemegang ( subjek ) haknya adalah warga negara Indonesia atau warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia harus dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- c. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat dialihkan/pemindahan hak dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain, yaitu :
1. Hak Milik atas tanah yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.
  2. Hak Guna Usaha yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  3. Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang pemegang (subjek) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
  4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik yang pemegang ( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang pemegang( subjek ) haknya adalah perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

1. Pendaftaran tanah dikenal dengan beberapa asas yaitu asas *specialiteit* dan Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas) serta menurut PP Nomor 4 tahun 1997 dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan asas terbuka dan tujuan pendaftaran tanah meliputi, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan manfaat bagi pemegang hak dengan diselenggarakan pendaftaran tanah adalah memberikan rasa aman, mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis, memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah menjadi lebih tinggi, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, penetapan PBB tidak mudah keliru serta manfaat bagi Pemerintah adalah terwujudnya tertib administrasi, memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan dan mengurangi sengketa di bidang pertanahan.
2. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah dasar hukumnya terdapat dalam Pasal 20 ayat 1, Pasal 26 ayat 1 dan ayat 2, Pasal 20 ayat 1 dan 2, Pasal 28 ayat 2 dan 3, Pasal 35 ayat 3 , Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 10 ayat 1 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 37 ayat 1 dan ayat 4, Pasal 41 dan 42 , Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang terdapat dalam Pasal 34 ayat 2 dan ayat 7,

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang terdapat dalam Pasal 16 ayat 2 dan terdapat dalam Pasal 34 dan Pasal 54.

#### B. Saran

1. Pentingnya peralihan hak milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang sebelumnya kepada pihak yang dihibahkan dengan tujuan agar pihak yang menerima hibah memiliki perlindungan dan kepastian hukum terhadap sebidang tanah.
2. Perlunya informasi yang cepat dan mudah bagi calon pembeli atau calon kreditor mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum terutama mengenai peralihan hak karena hibah, jual beli dan tukar menukar sehingga memberikan rasa aman serta mengurangi sengketa di bidang pertanahan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,2003
- Lubis dan Abd.Rahim Lubis,Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung,2008
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka ,1988.
- Perangin,Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.dan Tjitrosudibio, R, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek, Pradnya Paramita.
- Soekanto S dan Mamudji S, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan

#### Sumber Lain:

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

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.