

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH MELALUI
HIBAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG UUPA¹**

Oleh : Suwahyuwono²

Dosen Pembimbing:

Atie Olih, SH, MH

Olga A. Pangkreggo, SH, MH

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah melalui hibah dan bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar penerima hibah mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah yang diperolehnya melalui hibah, karena sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. 2. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka terhadap tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Kata kunci: Kepemilikan, Hak Atas Tanah, Hibah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat absolut dan vital. Artinya kehidupan manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, dengan kata lain manusia sulit untuk hidup. Bahkan secara ekstrim dikatakan bahwa manusia tidak akan hidup tanpa adanya tanah, sekalipun unsur kehidupan manusia dunia juga

dipengaruhi oleh faktor-faktor yang lain, seperti air, udara, flora, fauna, maupun benda-benda yang lain.³

J. Andy Hartono, mengatakan :⁴

Ketergantungan manusia tidak hanya dengan tanah, tetapi juga dengan air, karena air merupakan kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itulah kemudian terdapat konsep manusia, tanah dan air yang tidak terpisahkan antara satu dengan yang lainnya. Dari ketiga konsep tersebut kemudian muncul istilah 'tanah air' yang dikaitkan dengan kehidupan komunal umat manusia sebagai suatu bangsa, di mana 'tanah air' harus dipertahankan dari siapapun termasuk dengan tetesan darah terakhir.

Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrati selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.⁵ Dalam hal ini dapat dilukiskan bahwa hubungan antara manusia dengan tanah sangatlah eratnya, karena tanah merupakan modal utama dan bagian terbesar dari Indonesia tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.⁶ Oleh karenanya, manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah oleh karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tidak ada tanah.⁷

Tanah memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar, karena hampir sebagian besar aktivitas dan kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah. Tanah dijadikan tempat tinggal manusia sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat, bahkan dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003, hlm. 3.

⁴ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm. 31.

⁵ Iman Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 2004, hlm. 15.

⁶ Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan oleh Mr. A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm. 66.

⁷ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia*, Penerbit PT Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm. 18.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101116

Hubungan antara manusia dengan tanah dijumpai dalam realita terdapatnya perbuatan manusia yang berwujud mempergunakan dan mengusahakan tanah.⁸ Dalam penggunaan dan pengusahaan tanah bagi kehidupan manusia, tanah memberikan berbagai nilai bagi manusia (*multiple value*), yaitu sedikitnya terdapat 4 (empat) nilai, yang meliputi nilai sosial, ekonomi, budaya, dan religius.⁹

Beragamnya nilai tanah bagi manusia sedikitnya disebabkan oleh 2 (dua) faktor, yaitu:¹⁰

1. Karena sifatnya, tanah merupakan suatu benda kekayaan yang bersifat tetap bahkan menguntungkan.
2. Terdapat suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal serta memberi penghidupan bahkan merupakan tempat di mana manusia dikedirikan saat meninggal dunia. Sebagai benda kekayaan yang bersifat tetap, tanah merupakan modal utama bagi sebagian terbesar rakyat Indonesia dalam mempertahankan hidup.

Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat, di mana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, hak kehormatan dan martabat pendukungnya.¹¹

Kepemilikan seseorang atas tanah memberikan hak kepadanya untuk mengalihkan haknya kepada orang lain melalui hibah. Dalam hukum Islam, hibah adalah pemberian oleh seseorang kepada orang lain yang berupa harta miliknya dengan suka rela tanpa mengharap imbalan apapun.¹² Dalam hal ini bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan, hibah merupakan salah satu bentuk pemindahan hak milik jika dikaitkan dengan perbuatan hukum.

Dalam literatur fiqh tidak ada keterangan tentang ketentuan bahwa dalam akad hibah terdapat suatu syarat agar dalam

pelaksanaannya hibah harus disiapkan alat-alat bukti, saksi atau surat-surat otentik yang menjadi syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi walaupun demikian sebaliknya dalam pelaksanaan perjanjian keperdataan yang termasuk hibah sebaiknya terdapat alat bukti, sebab dengan adanya alat bukti itu akan menimbulkan kemantapan bagi yang menghibahkan terutama bagi yang menerima hibah, karena mempunyai bukti yang sah atas kepemilikan hak atas tanah melalui hibah.

Dari uraian di atas telah mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul : Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah melalui hibah?
2. Bagaimana pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.¹³ Pada penelitian hukum normatif acapkali hukum diharapkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁴ Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya.

PEMBAHASAN

A. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Suatu hak atas tanah dapat dialihkan atau diperalihkan. Peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh pemilik hak atas tanah. Seseorang dikatakan sebagai pemilik hak atas

⁸ Boedi Harsono, *Op-cit*, hlm. 29.

⁹ Van Dijk, *Op-cit*, hlm. 29.

¹⁰ *Loc-cit*.

¹¹ Maria S.W. Sumardjo, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 159.

¹² *Ibid*, hlm. 160.

¹³ Aminudin, dan H. Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 118.

¹⁴ *Loc-cit*.

tanah dapat diketahui dari bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Bukti kepemilikan hak atas tanah ini dapat diketahui melalui sertifikat hak atas tanah. Tanah yang dapat dialihkan oleh pemiliknya melalui hibah adalah tanah hak milik.

Di dalam hukum positif, mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666-Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 KUHPerdata, yaitu 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.¹

Berikut syarat dan tata cara hibah berdasarkan KUHPerdata :²

1. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu KUH Perdata (Pasal 1677 KUHPerdata).
2. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris (Pasal 1682 KUHPerdata).
3. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 KUHPerdata),
4. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 KUHPerdata).

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk kepada KUHPerdata, akta hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Namun, setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hibah tersebut harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT, yakni berupa akta hibah. Jadi, bila seorang ingin menghibahkan tanah serta bangunannya kepada orang lain, hibah itu wajib dibuatkan akta hibah oleh PPAT. Selain itu, perbuatan penghibahan itu dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua saksi. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan kepada para pihak yang bersangkutan. Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu, dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam KUH Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Perolehan tanah secara hibah seyogianya didaftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan

¹ Sediono Tjondronegoro, *Dua Abd Penguasaan Tanah*, Gramedia, Jakarta, 2004, hlm. 35.

² *Ibid*, hlm. 36.

setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah. Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata). Sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian.

B. Pembuktian Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah wajib didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.²¹

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertifikat 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.

Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat adalah:²²

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah

secara sporadik yang bersifat perseorangan atau individual.

- b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.
- c. Ketua Partai Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.²³

Ada bermacam-macam sertifikat hak atas tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik.
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha.
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara.
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat, akan tetapi hanya dicatat dalam buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:²⁴

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa untuk Bangunan.

Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:²⁵

²¹ Urip Santoso, *Op-cit*, hlm. 62.

²² *Ibid*, hlm. 62-63.

²³ *Ibid*, hlm. 63.

²⁴ *Loc-cit*.

²⁵ *Loc-cit*.

1. Beralih
2. Dialihkan

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah, 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. Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.²⁶

Perbuatan hukum berupa jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan 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 jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan 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.

Manfaat diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :²⁷

1. Manfaat bagi pemegang hak.
 - a. Memberikan rasa aman
 - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
 - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
 - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
 - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi Pemerintah
 - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
 - b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
 - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan. Misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor. Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum, mengenai tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan unruk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah :²⁸

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal

²⁶ *Ibid*, hlm. 64.

²⁷ *Ibid*, hlm. 20.

²⁸ Urip Santoso, *Op-cit*, hlm. 21.

pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.

3. Pejabat dan Kantor Lelang

Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Benta Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4. Panitia Ajudikasi

Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.²⁹

Sistem pendaftaran liak dapat diketahui dan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.³⁰

Menurut asas itikad baik orang yang memperoleh suatu hak atas tanah dengan itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Kelemahan dan asas ini adalah bagaimana caranya untuk mengetahui seseorang beritikad baik, karena sulit untuk mengetahui dan menilai itikad baik seseorang, karena hal itu berkaitan dengan batin dan perasaan seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Selanjutnya menurut asas *nemo plus iuris* orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi dari hak yang ada padanya. Hal ini berarti bahwa peralihan hak

oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya.

Berdasarkan asas ini, maka pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut kembali hak atas tanahnya yang terdaftar atas nama orang lain, penganutan asas ini dalam sistem pendaftaran tanah tidak memberikan kekuatan bukti yang sempurna dan mutlak pada alat bukti pendaftaran tanah bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah yang mengacu pada asas *nemo plus iuris* disebut sistem negatif.

Dalam sistem positif, daftar umum yang terdapat pada alat bukti hak mempunyai kekuatan bukti mutlak, sehingga orang yang terdaftar pada alat bukti sertifikat hak atas tanah adalah sebagai pemegang hak yang menurut hukum tanpa bisa diganggu gugat oleh pihak lain. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan dari kemauan pada setiap orang (pemegang hak atas tanah) untuk mendaftarkan haknya pada instansi pemerintah. Kelemahan sistem positif adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak.³¹

Dalam sistem pendaftaran negatif, di mana daftar umum yang berisi data dan informasi tentang hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mutlak sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tersebut bukan merupakan bukti yang mutlak bahwa orang terdaftar adalah benar-benar berhak atas hak yang telah didaftarkan.

Orang yang terdaftar pada daftar umum akan senantiasa menanggung akibat hukum apabila hak yang diperoleh berasal dari orang yang tidak berhak. Kelemahan sistem negatif ini adalah pemegang hak merasa enggan mendaftarkan haknya. Sedang kelebihannya adalah pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan lancar dan cepat sementara pemegang hak yang sesungguhnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak tetapi telah memiliki sertifikat hak atas tanah karena telah mendaftarkan tanah dimaksud.

Di Indonesia setiap hak atas tanah didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah,

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 90.

³⁰ *Ibid*, hlm. 91.

³¹ Andy Hartanto, *Op-cit*, hlm. 90.

yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya, yang dicatat pula dalam surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam surat ukur merupakan bukti bahwa hak atas tanah yang bersangkutan serta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun dalam kenyataan dalam masyarakat terutama di desa-desa masih banyak tanah terutama tanah hak milik yang belum didaftarkan karena mahal biaya pendaftaran tanah. Untuk itu pemerintah selanjutnya menggalakkan Program Nasional (Prona) pembuatan sertifikat hak atas tanah terutama tanah hak milik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar penerima hibah mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah yang diperolehnya melalui hibah, karena sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat.
2. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah menurut UUPA adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, maka terhadap tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

B. Saran

1. Untuk ketegasan peralihan hak atas tanah melalui hibah diatur secara khusus dalam UUPA karena sekalipun belum diatur secara khusus dalam UUPA sering terjadi dalam masyarakat. Dan bagi masyarakat

yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuat melalui PPAT karena kalau tidak ada akta PPAT, BPN akan menolak untuk membuat sertifikat hak milik atas tanah bagi penerima hibah.

2. Untuk ketegasan para pemilik tanah terutama tanah hak milik yang belum mempunyai sertifikat hak milik atas tanah segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah agar ada kepastian hukum dan memperoleh perlindungan hukum sebagai pemegang hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminudin, dan Abidin Zainal H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Ariyuda Gede, *Praktek Pemberian Hak Atas Tanah*, Fak. Hukum Unair, Surabaya, 2004.
- Dijk Van, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan oleh Mr. A. Soehardi, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2006.
- Harsono Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hartanto Andy J., *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Hasim E. Moh., *Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Hibah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Hutagalung S. Arie, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.
- Limbong Bendard, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Mertokusumo Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak-hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Mura Rusmadi, *Pengaturan Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Fak. Hukum Unair, Surabaya, 2004.

- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Indonesia*, Penerbit PT Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Parlindungan A.P., *Aspek Yuridis Tanah Hak Pengelolaan*. Fak. Hukum Unair, Surabaya, 2004.
- Perangin Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Ramelan Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*, Majalah Yuruduja, Vol. 15 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.
- Raymond, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Hibah*, Fakultas Hukum Universitas Mulwarman, Jakarta, 2014.
- Saleh Aminudin H., *Hukum Pengadaan Tanah*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007.
- Santoso Urip, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014.
- _____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2015.
- Sehandi Krisantus, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2017.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Soetiknjo Iman, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 2004.
- Setiawan Yudhi, *Hukum Pertanahan, Teori dan Praktik*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010.
- Soimin Soedharyo, *Hukum orang dan Keluarga Perspektif Hukum Perdata Barat*, Hukum Islam dan Hukum Adat, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sumardjo S.W. Maria, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar grafika, Jakarta, 2007.
- Tjondronegoro Sediono, *Dua Abd Penguasaan Tanah*, Gramedia, Jakarta, 2004.
- Tutik Triwulan Titik, *Hukum Perdata Dalam Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.