

# TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROSES HIBAH

Oleh: Marselina Ranny Raintama

Debby Telly Antow

Donna O Setiabudhi

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah serta mempelajari dan memahami syarat-syarat hukum yang ada di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Dengan mendasarkan pada sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Peralihan hak atas tanah harus berdasarkan pada sertifikat kepemilikan tanah, Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat itu (hukum adat/tidak tertulis) tidak efektif dalam memberikan dan menjamin hak dan kewajiban masyarakat sehingga diperlukan adanya hukum secara tertulis yang menjamin suatu kepastian hukum yang mengikat dan memberikan sanksi yang tegas bagi mereka yang melanggar hukum.

Kata Kunci: Sertifikat tanah dan hukum tertulis

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia dan anugerah Tuhan yang maha kuasa bagi keberadaan kehidupan manusia, dan tanah sebagai sumber daya alam mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Selain itu tanah juga mempunyai hubungan erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi banyak orang. Dengan bertambahnya jumlah penduduk yang ada di Indonesia yang mengakibatkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin hari semakin meningkat, sedangkan ketersediaan jumlah tanah yang ada

di Indonesia tetap. Hal semacam ini mengakibatkan harga tanah yang ada di Indonesia semakin hari semakin meningkat sehingga mempersulit masyarakat untuk memperoleh tanah terlebih bagi kaum yang memiliki ekonomi rendah. Dan hal semacam ini tidak dapat memenuhi apa yang dikatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD 1945 yang menetapkan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup>

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia perlu diatur dengan tegas oleh pemerintah agar dapat memenuhi kebutuhan manusia akan tanah. Namun seiring dengan berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi membawa pemahaman lebih mendalam dalam menangani masalah tanah. Pengaturan mengenai pertanahan telah diatur sejak jaman kolonial Belanda dahulu, namun setelah Indonesia merdeka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA sebagai sumber hukum agraria utama yang menggantikan peraturan agraria pada saat jaman kolonial Belanda dahulu.

Tanah merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan sekaligus sebagai sumber daya alam yang mempunyai manfaat yang sangat besar bagi kehidupan bangsa, Negara, dan rakyat, karena tanah dapat dijadikan sebagai salah satu sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup untuk bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan dari Negara untuk turut mengaturnya.<sup>2</sup> Hal ini seperti yang telah tercantum dalam UUD 1945 dalam pembukaan dan dalam Pasal 33 Ayat ke-3 menetapkan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup> Demikian pula yang dikatakan dalam Pasal 2 ayat ke-3 UUPA menetapkan bahwa “kewenangan yang bersumber pada hak menguasai dari Negara digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan,

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Lihat: Pasal 33 ayat (3).

<sup>2</sup> H. Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang, 2007, hlm 1-2.

<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Lihat: Pasal 33 ayat (3).

kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dari Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil serta makmur”.<sup>4</sup>

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapatlah dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah syarat-syarat hibah menurut hukum di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah?

## C. Metode Penelitian

Metode penulisan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, dimana penelitian yang dilakukan adalah dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang merupakan data sekunder.

## D. PEMBAHASAN

### 1. Syarat –syarat hibah menurut hukum di Indonesia

- Pada hakikatnya hukum itu tumbuh dan digunakan akibat dari peristiwa yang timbul didalam lingkungan masyarakat yang pada saat itu masih terdapat keraguan dan kebimbangan dalam pemecahan masalahnya, sehingga hukum itu masuk dan menyatu dengan kehidupan setiap manusia yang pada teritorialnya oleh (hukum adat/tidak tertulis). Dari pernyataan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa hukum dan masyarakat adalah bagian yang satu dan tidak terpisahkan sehingga tidak akan ada masyarakat jika tidak ada hukum, dan sebaliknya tidak akan ada hukum tanpa masyarakat.
- Setiap peristiwa hukum yang timbul didalam lingkungan sosial seringkali menjadi suatu problem dalam kehidupan mereka, sehingga terjadi suatu kekacauan (*chaos*) yang merusak sistem sosial tersebut. Oleh karena itu, hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat itu (hukum adat/tidak tertulis) tidak efektif dalam memberikan dan menjamin hak dan kewajiban masyarakat sehingga diperlukan adanya hukum secara tertulis yang menjamin

suatu kepastian hukum yang mengikat dan memberikan sanksi yang tegas bagi mereka yang melawan hukum. Merupakan suatu kenyataan bahwa dalam hidup bermasyarakat diperlukan aturan-aturan yang bersifat umum. Betapapun setiap kepentingan yang ada didalam masyarakat dipertimbangkan untuk dituangkan didalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi.

### 2. Syarat-syarat Hibah Berdasarkan Hukum Islam

Sebagaimana yang telah diuraikan bahwa hibah merupakan pemberian dari seseorang yang disebut sebagai pemberi hibah kepada penerima hibah terhadap suatu objek tertentu yang pemberian hibah itu dilakukan ketika si pemberi hibah masih hidup. Benda atau barang yang dihibahkan kepada orang lain dianggap telah menjadi milik si penerima hibah. Pemberian hibah dapat pula dilakukan oleh suatu negara atau instansi kepada negara atau instansi lainnya..<sup>5</sup> Walaupun keduanya memiliki tujuan yang sama yaitu sama-sama dapat diartikan sebagai pemberian dari seseorang kepada orang lain namun keduanya memiliki perbedaan pada waktu pemberiannya.

Hibah merupakan “pemberian dari seseorang pemberi hibah kepada orang lain sebagai penerima hibah ketika si pemberi hibah (yang punya harta) masih hidup”<sup>6</sup> sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam hibah diartikan sebagai “pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki”<sup>7</sup> kemudian terdapat juga hak lain yang harus dikeluarkan terlebih dahulu sebelum harta tersebut dibagikan kepada ahli waris yang disebut sebagai wasiat dimana wasiat diartikan sebagai “pernyataan atau perkataan seseorang kepada orang lain untuk memberikan hartanya, membebaskan hutang atau memberikan manfaat suatu barang miliknya setelah meninggal dunia”<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 840.

<sup>6</sup> Ibnu Rusyidi, “*Hibah dan Hubungannya dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Perdata*”, Jurnal Ilmiah Galuh Justisi (Vol. 4 No. 2, hlm. 156), diakses tanggal 17 Juni 2022.

<sup>7</sup> Kompilasi Hukum Islam, Lihat : Pasal 171 huruf (g).

<sup>8</sup> Moh. Syamsul Mu’arif, “*Perbandingan Wasiat Dalam Prespektif Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Burgerlijk Wetboek (BW)*”, Tafaqquh : Jurnal Penelitian

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lihat: Pasal 2 ayat (3).

sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) wasiat diartikan sebagai “pemberian suatu benda dari pewaris kepada orang lain atau lembaga yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.”<sup>9</sup> Selain hibah dan wasiat terdapat juga yang dikenal sebagai hibah wasiat. Adapun yang dimaksud dengan hibah wasiat yaitu “penetapan pembagian harta benda milik seseorang semasa hidupnya dan pembagian itu baru berlaku sejak saat matinya si pemberi hibah.”<sup>10</sup> Perbedaan antara hibah, wasiat dan hibah wasiat yang paling mencolok ialah terletak pada saat pemberlakuannya dimana hibah sudah mulai berlaku saat pemberi hibah masih hidup, sementara wasiat dan hibah wasiat baru akan berlaku setelah pewasiat atau pemberi hibah sudah meninggal dunia.”<sup>11</sup> Sedangkan kebanyakan para ulama mendefinisikan hibah adalah “akad yang mengakibatkan pemilikan harta tanpa ganti rugi yang dilakukan oleh seseorang dalam keadaan hidup kepada orang lain secara sukarela.”<sup>12</sup>

## B. Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah

Setiap benda mempunyai harga atau nilai, walaupun ia tidak diperjual-belikan, demikian pula dengan tanah. Tanah dapat menjadi milik seseorang atau badan.<sup>13</sup> Dalam berbagai pengertian akademisi terdapat perbedaan pengertian yaitu:

1. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia:  
Tanah mengartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.<sup>14</sup>
2. Vink sebagaimana dikutip oleh Bernard Limbong menjelaskan bahwa:  
Tanah merupakan permukaan bumi dengan kedalaman tertentu dibawah dan ketinggian

tertentu di atas, merupakan luasan berkaitan dengan ruang (*spatial context*).<sup>15</sup>

3. Dalam Kamus Bahasa Inggris membagi pengertian tanah menjadi 2 yaitu *land* dan *soil*:

- a. *Soil: The proportion of the earth's surface consisting of the disintegrated rock and humus.*<sup>16</sup>

Dalam terjemahan bebas Bahasa Indonesia:

“Porposi dari permukaan bumi terdiri dari pelepasan batu dan humus”.

- b. *Land: Any part of the earth's surface not cover by a body of water; the part of earth's surface occupied by continents and island.*<sup>17</sup>

Dalam terjemahan bebas Bahasa Indonesia:

segala bagian dari permukaan bumi yang tidak ditutupi oleh air; sebagai bagian dari permukaan bumi yang dapat ditempati seperti benua dan pulau.

4. Pengertian tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 UUPA disebutkan:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana 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-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>18</sup>

Dari pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang ada di atas yang tidak ditutupi oleh air yang dapat ditempati seperti benua dan pulau dan bagian dari ruang yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum, dan dapat diterapkan hak di atasnya.

Hak-hak yang dapat diterapkan di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 UUPA ayat 1 ialah:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,

---

dan Kajian Keislaman (Vol. 3, No. 2, hlm. 94), diakses tanggal 17 Juni 2022.

<sup>9</sup> Kompilasi Hukum Islam, Lihat : Pasal 171 huruf (f).

<sup>10</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Komis Simanjuntak, *Hukum Waris Islam*, (Lengkap dan Praktis), Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 43.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqih muamalat*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 158.

<sup>13</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 33.

<sup>14</sup> Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2005, hlm. 1132, Lihat: *Tanah*.

---

<sup>15</sup> Bernhard Limbong, *Politik pertanian*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2013, hlm. 24.

<sup>16</sup> [www.dictionary.reference.com](http://www.dictionary.reference.com), *soil*, tanggal 11 Juni 2022.

<sup>17</sup> *Ibid, land*, tanggal 11 Juni 2022.

<sup>18</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lihat : Pasal 4.

- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut-hasil hutan,

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”<sup>19</sup>

Konsep Hak Atas Tanah Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari hak yang diwakilinya. Hak atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

## E. PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Syarat-syarat hibah menurut hukum perdata, ada objek yaitu pemberi dan penerima hibah. Hibah hanya dapat dilakukan oleh orang-orang yang masih hidup, Semua orang pada dasarnya boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu..
2. Peralihan hak atas tanah melalui hibah mengacu pada ketentuan UU no 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas

tanah, Satuan rumah susun, dan Pendaftaran Tanah.

## B. Saran

1. Perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta PPAT karena masyarakat yang ada di pedesaan belum mengenal perbuatan hukum tersebut.
2. Kesadaran masyarakat untuk lebih memperhatikan dan mematuhi proses Hibah serta pendaftaran peralihan hak milik atas tanah menurut peraturan yang berlaku masih memerlukan perhatian yang serius .

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2005.
- Ardiansyah Irfan dan Cucu Solihah, *Nominee Arrangement*, Zahir Publishing, Yogyakarta, 2021.
- H. Salim, H.S, *Teknik Pembuatan Akta (PPAT)*, Raja Grafindo, Jakarta, 2016.
- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta 1982.
- Keraf Sony, *Hukum Kodrak dan Teori Hak Milik Pribadi*, Kanisius, Yogyakarta, 1997.
- Leks & Co, *Hukum Real Estat*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2017.
- Limbong Bernhard, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2013.
- Lubis Suhrawadi K dan Komis Simanjuntak, *Hukum Waris Islam (Lengkap dan Praktis)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Manan Abdul, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah, Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Rubaie H. Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media Publishing, Malang, 2007.

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lihat : Pasal 16 ayat (1).

Soleh K, Wajink, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.

Salim, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik PPAT*, Raja Grafindo, Persada, Depok, 2019.

Salindeho John, *Manusia, Tanah, dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

ShomadAbd, *Hukum Islam :Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2010.

Thamrin Husni, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Laksbang Mediatama, Sleman, 2013.

Waskito dan Arnold Hadi, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Jakarta, 2017.

Kajian Keislaman (Vol 3, No. 2, hlm. 94), diakses tanggal 17 Juni 2022.

### Sumber-sumber lain

Tamarine Camalia, Jurnal ilmu hukum, <http://jurnal.umsu.ac.id> .desember tahun 2021

<http://repository.uin-susba.ac.id/peralihanhakatastanah>, diakses tanggal 11 Juni 2022.

<https://Jurnal.Perspektif.org/Index.php/perspektif/article/view/239>.

[www.dictionary.reference.com](http://www.dictionary.reference.com), diakses tanggal 11 Juni 2022.

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Islam.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### Jurnal Ilmiah

Ibnu Rusyidi, *Hibah dan Hubungannya dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah, Galuh Justisi (Vol 4, No. 2), diakses tanggal 17 Juni 2022.

Moh Syamsul Mu'arif, *Perbandingan Wasiat dalam Prespektif Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Burgerlijk Wet Boek (BW)*, Tafaquh : Jurnal Penelitian dan