

BAB II

PEMBAHASAN

1. Tinjauan tentang Hak Milik Atas tanah

a. Pengertian hak milik atas tanah

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah:

1) Turun-temurun

Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.

2) Terkuat

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain atas tanah

3) Terpenuh

Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.

4) Dapat beralih dan dialihkan

5) Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan

6) Jangka waktu tidak terbatas.⁴

⁴ H. Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Penerbit Prestasi Pustaka, hlm. 5-6.

b. Subyek hak milik atas tanah

Subyek hak milik atas tanah ada dua yaitu perseorangan dan badan hukum :

1) Perseorangan

Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

2) Badan-badan hukum tertentu

Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan, ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik adalah bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

c. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibing*).

Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga system penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng*, dan system *bluburan*.

Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aansibbling*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian itu juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak Milik atas tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik atas tanah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah Negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya Hak Milik atas tanah.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional No.1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. .

3) Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan-ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu :

a) Secara originair

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan arena undang-undang.

b) Secara derivative

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.⁵

4) Pejabat yang berwenang memberikan hak milik

Sesuai dengan Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, maka Pejabat yang berwenang untuk memberikan Hak Milik adalah :

1) Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :

- a) Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
- b) Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi).
- c) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi).
- d) Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 - (1) Transmigrasi;
 - (2) Redistribusi tanah;
 - (3) Konsolidasi tanah;

⁵ Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 95-98.

- (4) Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan
 - (5) Pendaftaran Tanah yang bersifat strategis dan massal.⁶
- 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai :
- a) Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.
 - b) Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi).
 - c) Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).⁷

2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

a. Pengertian pendaftaran tanah

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditentukan 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.⁸

Penjelasan dari pengertian pendaftaran tanah tersebut sudah dijelaskan lebih lanjut, bukan saja untuk pertama kali harus didaftarkan tetapi setiap peralihan hak kemudian juga harus dicatat dalam pembukuan tanah. Surat-surat pendaftaran akan

⁶ Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁷ *Ibid.*, Pasal 7.

⁸ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, hlm. 114.

diberikan berupa surat-surat tanda bukti hak. Surat tanda bukti hak ini kemudian menjadi alat bukti yang kuat.

b. Asas pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas merupakan suatu fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir dan terbuka dimaksudkan adanya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya.⁹

c. Tujuan pendaftaran tanah

Dalam Pasal 19 UUPA ditentukan bahwa :

Untuk memjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

⁹ Dr.Widhi, *Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah*, diakses dari <http://widhihandoko.com/?p=148>, pada tanggal 4 September 2017 pukul 20.54.

Dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan 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.
- c. Untuk terseleggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

Obyek Pendaftaran Tanah meliputi :

a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan :

(1) Hak Milik yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA).

(2) Hak Guna Usaha yaitu hak untuk menguasai tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha yaitu :

(a) Warga Negara Indonesia

(b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

(3) Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA). Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu :

(a) Warga Negara Indonesia

(b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, bias diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak bias diperpanjang, tetapi bisa diperbarui

haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

(4) Hak Pakai yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah mili orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu :

- (a) Warga Negara Indonesia
- (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- (c) Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah
- (d) Badan-badan keagamaan dan sosial
- (e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- (f) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- (g) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hak Pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu

diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, Badan Sosial. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

b) Tanah hak pengelolaan :

Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan yaitu :

(1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah

- (2) Badan Usaha Milik Negara
- (3) Badan Usaha Milik Daerah
- (4) PT Persero
- (5) Badan Otoritas
- (6) Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

c) Tanah wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanya Hak Milik. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

d) Hak milik atas satuan rumah susun

Yang dimaksud dengan satuan rumah susun menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Yang dimaksud dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

e) Hak tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah). Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang

berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara.

f) Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya diatas Negara tidak diterbitkan sertipikat.¹⁰

3. Tinjauan tentang Hibah

Hibah dalam pengertian umum diartikan sebagai pemberian suatu benda dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan pada waktu pemberi barang masih hidup. Hibah mempunyai dua pengertian, secara umum hibah dapat diartikan memindahkan kepemilikan barang kepada orang lain ketika masih hidup. Arti hibah secara khusus adalah pemindahan kepemilikan suatu benda yang bukan suatu kewajiban pada orang

¹⁰ Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 298-304.

lain ketika masih hidup dengan *ijab* dan *qabul* tanpa mengharapkan pahala atau karena menghormati dan juga bukan karena menutupi kebutuhan.¹¹

Kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (hibah) juga 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 Tahun 1997, menentukan bahwa, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya

Maksudnya adalah salah satu dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan yang bertujuan untuk menyesuaikan data yuridis dan data fisik yang berubah karena peralihan hak (hibah).

a. Menurut Hukum Adat

Hibah dalam hukum adat dikenal dengan “beri-memberi” atau *be-ulah be-atei* (berkarya hati) yang memiliki makna memberi orang lain barang-barang untuk menunjukkan belas kasih, harga menghargai, tanda ingat, tanda hormat, tanda terima kasih, tanda akrab, tanda prihatin dan sebagainya. Beri memberi ini dapat dilakukan dengan objek yang berupa barang ringan atau barang

¹¹ Erna Sri Wibawanti, M.Hum, 2013, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 140-141.

berat. Barang ringan adalah barang-barang yang nilai harganya rendah, sedangkan barang berat adalah barang-barang yang bernilai tinggi.¹²

Misalnya barang ringan adalah uang belanja, bahan makanan, pakaian, perhiasan, alat rumah tangga dan lain-lain. Menjadi adat kebiasaan anggota masyarakat untuk menyampaikan *buah tangan* ketika bertamu pada kenalan. Pada umumnya karya budi perseorangan ini tidak mengharap adanya balasan yang langsung, namun sekedar untuk menunjukkan harga diri, agar dipuji dan tahu adat.¹³

Untuk beri–memberi barang berat, misalnya tanah dapat terjadi dalam hubungan kekerabatan atau dikarenakan balas budi dalam hubungan ketetanggaan atau persahabatan yang segala sesuatunya dijiwai oleh rasa kekeluargaan. Tidak semua barang berat dapat diberikan kepada orang lain. Harta pusaka keturunan, harta benda alat perlengkapan adat, dan gelar-gelar kepemimpinan adat tidak boleh diberikan kepada seseorang yang tidak pada tempatnya.¹⁴

Dalam hukum adat tidak dikenal adanya syarat penghibaan itu harus dilakukan di depan notaris. Meskipun penghibaan itu dilaksanakan tidak didepan notaris hibah tersebut tetap saja dan mempunyai kekuatan hukum.¹⁵

b. Menurut Hukum Islam

Dalam KHI hibah diartikan sebagai pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih

¹² Abdul Ghofur Anshori, 2011, *Filsafat Hukum Hibah Dan Wasiat Di Indonesia*, Penerbit Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 60.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 61.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 63.

hidup untuk dimiliki. Dengan demikian adanya kerelaan dalam melakukan perbuatan hukum tanpa ada paksaan dari pihak lain merupakan unsur yang harus ada dalam hibah, atau dengan kata lain asas dari pelaksanaan hibah adalah sukarela.¹⁶

c. Menurut KUHPerdato

Hibah dalam KUHPerdato disebutkan tepatnya pada Pasal 1666 yaitu :

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.¹⁷

4. Hasil Penelitian

a. Monografi Kecamatan Danurejan

1) Geografis

Desa Tegalpanggung Kecamatan Danurejan terletak di tengah-tengah Kota Yogyakarta dengan luas wilayah 0,351 km² atau 32 persen wilayah Kecamatan Danurejan. Wilayahnya merupakan daerah pemukiman, pertokoan, dan perkantoran. Desa Tegalpanggung Kecamatan Danurejan dilalui Sungai Code yang menjadi batas antara Suryatmajan dan Tegalpanggung. Dengan melintasnya sungai tersebut, setiap musim hujan Danurejan termasuk daerah yang sering dilanda banjir lahar dingin dari limpahan Gunung Merapi di Kabupaten Sleman.

Secara geografis Desa Tegalpanggung Danurejan terletak pada 7 s/d 8 lintang selatan dan 11 s/d 11,1 garis bujur timur, dan terletak pada ketinggian 114 m

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 92.

¹⁷ Pasal 1666 KUHPerdato.

dari permukaan laut. Desa Tegalpanggung Danurejan posisinya berada di pusat Kota Yogyakarta. Adapun secara rinci batas-batas Desa Tegalpanggung Danurejan sebagai berikut :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Gondokusuman.

Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Hayam Wuruk, dan Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan.

Sebelah Selatan : berbatasan Kelurahan Purwokinanti, Kecamatan Pakualaman.

Sebelah Barat : berbatasan dengan Sungai Code, dan Kelurahan Suryatmajan kecamatan Danurejan.

2) Jumlah Penduduk

Perkembangan jumlah penduduk Desa Tegalpanggung Danurejan pada tahun 2015-2016 menunjukkan kecenderungan turun. Pada tahun 2015 ke 2016 jumlah penduduk mengalami penurunan sekitar 2,03%. Kemudian dari tahun 2016 ke 2017 mengalami penurunan sekitar 9,48%. Tahun 2017, Tegalpanggung menjadi wilayah yang paling banyak penduduknya yaitu mencapai 9.290 jiwa.

b. Monografi Kecamatan Gondomanan

1) Geografis

Kecamatan Gondomanan merupakan pusat ekonomi bagi wilayah Kota Yogyakarta. Lokasinya sebagian termasuk ke dalam kawasan Malioboro yang merupakan pusat perdagangan sekaligus pariwisata antara lain seperti Pasar

Beringharjo, Istana Kepresidenan Yogyakarta, Museum Benteng Vredeburg, Taman Pintar Yogyakarta ataupun sarana prasarana kota lainnya. Kecamatan Gondomanan ini merupakan daerah yang dinamis sehingga perubahan dan perkembangan yang terjadi baik fisik maupun sosial ekonomi sangat cepat, dimana faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap nilai lahan yang selalu berubah dan cenderung naik.

Kecamatan Gondomanan berbatasan dengan enam kecamatan yaitu :

Sebelah Utara : berbatasan dengan Kecamatan Gedongtengen dan kecamatan Danurejan

Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Pakualaman dan Kecamatan Kraton

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Mergangsan dan Kecamatan Kraton

Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Kraton dan Kecamatan Ngampilan.

2) Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk pada Kecamatan Gondomanan pada tahun 2015-2016 sempat mengalami peningkatan. Dari 2015-2016 tercatat jumlah penduduk mencapai hingga 15.147 orang. Namun pada tahun 2016-2017 cenderung menurun. Tercatat pada tahun 2016 - 2017 jumlah penduduk mengalami penurunan menjadi 15.010 orang.

c. Identitas responden

Identitas Responden yaitu usia, pendidikan dan mata pencaharian responden yang melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah dapat dilihat pada table berikut :

Tabel 1
Usia Responden

No.	Keterangan	Jumlah (orang)	Persentase (%)
1	35-45	26	56,52
2	46-55	15	32,61
3	>55	5	10,87
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Berdasarkan table diatas dapat diketahui bahwa mayoritas responden berusia 35-45 tahun yaitu sebanyak 26 orang atau 56,52% melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah, sementara paling sedikit berusia lebih dari 55 tahun yaitu sebanyak 5 orang atau 10,87% yang melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah.

Tabel 2
Pendidikan Responden

No.	Keterangan	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	SD	2	4,34
2	SMP	12	26,09
3	SMA	24	52,17
4	Strata 1	8	17,40
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Mayoritas pendidikan responden Sekolah Menengah Atas yaitu sebanyak 24 orang atau 52,17%, dan paling sedikit pendidikan responden yaitu Sekolah Dasar yaitu sebanyak 2 orang atau 4,34%.

Tabel 3
Mata Pencapaian Responden

No.	Keterangan	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	Rumah Tangga	8	17,40
2	Wiraswasta	24	52,17
3	Swasta	9	19,56
4	Pensiunan	5	10,87
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Mayoritas responden bermata pencapaian sebagai Wiraswasta yaitu sebanyak 24 orang atau 52,17%, dan paling sedikit bermata pencapaian sebagai Pensiunan yaitu sebanyak 5 orang atau 10,87%.

Tabel 4
Hubungan Penerima Hibah

No.	Penerima Hibah	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	Berhubungan Darah	42	91,30
2	Tidak Berhubungan Darah	4	8,70
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Berdasarkan table diatas diketahui bahwa antara pemberi dan penerima hibah yang memiliki hubungan darah sebanyak 42 orang atau 91,30% sedangkan 4 orang atau 8,70% tidak memiliki hubungan darah tetapi memiliki hubungan kerja.

42 orang yang memiliki hubungan darah ini adalah orang tua yang memberikan hibah kepada anak-anak mereka, sementara 4 orang yang tidak memiliki hubungan darah ini antara lain memberikan hibah kepada lembaga sosial seperti SD,SMP dan SMA di daerah tersebut.

Tabel 5
Luas Tanah Responden

No	Luas Tanah (m ²)	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	100-200	13	28,26
2	201-300	8	17,40
3	301-400	5	10,87
4	>400	20	43,47
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Dari table diatas dapat diketahui bahwa luas tanah yang dimiliki oleh sebagian besar responden seluas >400m² adalah 20 orang atau 43,47%. Tanah tersebut yang oleh responden diperoleh dari hibah telah didaftarkan dan telah di terbitkan sertipikat hak milik atasnya.

d. Prosedur Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena Hibah di Kota Yogyakarta

Prosedur peralihan tanah hibah terjadi melalui 2 proses yaitu melalui PPAT dalam hal pembuatan Akta hibahnya. Dan melalui Kantor Pertanahan atau BPN (Badan Pertanahan Nasional) di Kota Yogyakarta. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1682 KUHPer yang mengatakan bahwa :

Tiada suatu penghibahan pun kecuali termasuk 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.¹⁸

¹⁸ *Ibid*, Pasal 1682.

PPAT itu sendiri dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun.¹⁹

Dalam proses peralihan selalu ada 2 sisi/2 pihak yaitu yang memberi hibah dan yang menerima hibah. Misalkan dalam hal ini hibah yang dilakukan adalah hibah dari orang tua kepada anaknya atau hibah dari anak kepada orang tuanya. Dalam ketentuan UU Pajak bahwa, hibah yang dilakukan antara anggota keluarga, atau sedarah, atau sederajat maka pajaknya 0%. Jadi dalam hal ini tidak kena pajak penghasilan atas peralihan hak tersebut. Tetapi harus dimintakan surat keterangan bebas pajak dari KPP Pratama Yogyakarta.

Setelah PPAT membuat akta hibah para pihak harus menandatangani akta hibah tersebut. Para pihak tersebut antara lain adalah Pemberi Hak dalam hal ini suami-isteri dan juga anak-anaknya baik anak kandung maupun anak angkat, Penerima Hak dalam hal ini anaknya, 2 orang Saksi dari kantor PPAT dan PPAT. Harus adanya saksi dalam penandatanganan akta adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 101 ayat (2) PERMENAG No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai

¹⁹ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.²⁰

Adapun syarat-syarat hibah yang harus disiapkan oleh pemohon antara lain :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- 2) Surat apabila dikuasakan;
- 3) Foto copy identitas pemohon/pemegang dan penerima Hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Sertipikat asli;
- 5) Akta hibah beserta pengantar dari PPAT;
- 6) Ijin pemindahan Hak apabila dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- 7) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 8) Penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 juta rupiah;
- 9) Surat pernyataan tidak dalam Sengketa;

Jika salah satu dari kelengkapan-kelengkapan ini ada yang tidak lengkap atau tidak benar, maka tidak akan di terima oleh Kantor Pertanahan/BPN. Ada

²⁰ Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

beberapa masyarakat awam yang belum mengerti dengan prosedur ini, jadi sering terjadi ketidaklengkapan berkas ataupun berkas yang tidak benar ketika mereka mau melakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan/BPN. Beberapa dari masyarakat ada yang memenuhi bukti validasi pajak dari KPP Pratama. Proses pendafatarn akta ini dilakukan di Loker Pendaftaran di Kantor Pertanahan/BPN. Nanti pemohon akan diberikan Surat Perintah Setor (SPS) yang akan dibawa ke Bank untuk membayar biaya pendafatarn yang dianggap sebagai PNBP. Setelah itu bukti pembayaran dari Bank tersebut akan diserahkan ke Kantor Pertanahan/BPN. Dan pemohon akan diberikan Surat Bukti Pendaftaran. Surat Bukit Pendaftaran ini akan diperuntungkan untuk pengambilan akta setelah selesai diproses menjadi atas nama penerima hibah. Proses balik nama ini dilakukan selama 5 hari di Kantor Pertanahan/BPN dan setelah selesai dapat diambil oleh pemohon di loket pengambilan.

- a. Jangka Waktu Proses Pendaftaran Pendaftaran Peralihan Hak Karena Hibah

Tabel 6

Jangka Waktu Proses Pendaftaran Peralihan Hak

No.	Jangka Waktu Proses Pendaftaran	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	<1-3 Bulan	28	60,87
2	>4-6 Bulan	9	19,56
3	>7-11 Bulan	6	13,05
4	12 Bulan	3	6,52
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Berdasarkan table diatas diketahui bahwa jangka waktu proses pendaftaran Peralihan Hak Karena Hibah yang dilakukan oleh sebagian besar responden adalah selama <1-3 bulan sebanyak 28 orang atau 60,87%, sedangkan jangka waktu proses pendaftaran Peralihan Hak Karena Hibah apabila semua syarat yang sudah ditentukan terpenuhi hanya 20 hari kerja.

18 responden yang proses pendaftarannya terjadi selama antara 1-3 bulan dikarenakan adanya kekeliruan pada tanggal lahir responden pada Akta PPAT yang dibuat sehingga responden harus kembali ke PPAT untuk memperbaiki kekeliruan identitas tersebut.

10 responden lain yang juga proses pendaftarannya terjadi antara 1-3 bulan juga dikarenakan kekeliruan nama pada Akta PPAT yang dibuat.

8 responden yang proses pendaftarannya antara 4-11 bulan dikarenakan belum mendapatkan bukti validasi pajak dari KPP pratama. Karena itu merupakan salah satu syarat untuk memproses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, maka mereka harus menunggu adanya validasi dari KPP pratama baru bisa diserahkan ke kantor pertanahan untuk diproses lebih lanjut.

7 responden yang proses pendaftarannya juga antara 4-11 bulan mengaku bahwa menurut pengakuan pegawai kantor pertanahan memang ditunda prosesnya oleh kantor pertanahan karena menumpuknya permohonan pada saat itu. Jadi pegawai kantor pertanahan hanya mengerjakan berkas-berkas yang sudah lengkap saja.

3 responden yang proses pendaftarannya sampai 12 bulan dikarenakan responden malas mengurus kelengkapan-kelengkapan yang belum lengkap tersebut, dan memang sengaja menunda untuk melengkapi syarat-syarat tersebut karena sibuk dengan urusan pekerjaannya.

Adanya beberapa faktor yang menyebabkan jangka waktu proses pendaftaran peralihan hak karena hibah menjadi lama antara lain :

- 1) Pemohon (penerima hibah) kurang memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 ketentuan PP No. 24 Tahun 1997.
- 2) Karena syarat-syarat yang belum dilengkapi oleh pemohon (penerima hibah) pegawai kantor pertanahan tidak bisa menjalankan prosedur

sebagaimana mestinya. Akhirnya proses pendaftaran peralihan hak (hibah) sampai diterbitkan sertipikat menjadi lama.

b. Jangka Waktu Perolehan Sertipikat

Tabel 7
Jangka Waktu Perolehan Sertipikat

No.	Jangka Waktu Perolehan Sertipikat	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	<2 Tahun	37	80,44
2	>2 Tahun	9	19,56
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

Berdasarkan table diatas dapat dilihat bahwa jangka waktu perolehan sertipikat <2 tahun (kurang dari 2 tahun) sebanyak 37 orang atau 80,44% dan lebih >2 tahun (lebih dari 2 tahun) sebanyak 9 orang atau 19,56%.

Ada berbagai alasan yang mendorong para pemegang hak milik atas tanah karena hibah untuk mendaftarkan tanah yang mereka kuasai. Alasan tersebut dapat dilihat pada table dibawah ini.

Para pihak yang mendapat sertifikat dibawah 2 tahun ini juga termasuk lama dikarenakan lamanya proses pendaftaran yang diproses di kantor pertanahan, banyaknya permohonan pendaftaran menjadi salah satu alasan para pihak lama memperoleh sertifikatnya. Ditambah beberapa dari responden juga yang belum melengkapi syarat terkait dengan kekeliruan

identitas pada Akta PPATnya dan juga karena belum mendapatkan bukti validasi dari KPP Pratama sebagai salah satu syarat untuk mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan.

Begitu juga para pihak yang mendapatkan sertifikatnya lebih dari 2 tahun, dikarenakan responden malas melengkapi persyaratan-persyaratan yang belum lengkap yang dimana harus di masukan ke kantor pertanahan, dan juga karena responden sengaja menunda melengkapi syarat-syarat tersebut karena sibuk dengan urusan pekerjaan responden. Oleh karena itu kantor pertanahan terpaksa menunda proses pendaftarannya karena kelengkapan tersebut diperlukan untuk melanjutkan proses pendaftaran tersebut.

Tabel 8

Alasan Yang Mendorong Responden Mendaftarkan Tanah Yang Diperoleh

No.	Alasan Mendaftarkan Tanah	Jumlah (orang)	Presentase (%)
1	Untuk Kepastian Hukum	30	65,22
2	Supaya Jelas Status Kepemilikannya	16	34,78
	Jumlah	46	100

Sumber : Data primer 2017

- 1) Oleh 30 orang responden atau 65,22% mengemukakan bahwa mereka mengetahui manfaat dan pentingnya sertipikat, karena sertipikat merupakan alat bukti yang kuat hak atas tanah yang mereka kuasai. Dan juga supaya mereka merasa bisa mendapatkan kepastian

hukum. Yaitu perlindungan hukum bagi mereka sebagai subyek hukum dan perlindungan hukum bagi hak atas tanahnya mereka.

- 2) Dengan dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah), maka akan diketahui subyek hak milik, status hak milik, luas dan batas-batas tanah. Ini dikemukakan oleh 16 orang responden atau 34,78% pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena hak (hibah) tersebut akan memberikan rasa aman karena dengan didaftarkan hak milik atas tanahnya, akan diperoleh surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat atas nama pemiliknya atau orang hyang memperoleh tanah tersebut.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan diberikannya surat tanda bukti hak oleh pihak Kantor Pertanahan yang disebut sertipikat hak. Sertipikat yang diterbitkan bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut atas kepastian mengenai subyek hak milik atas tanah dan kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah atau kepastian mengenai obyek atas tanah.

Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Hibah yang sesuai dengan Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 juga sudah terlaksana dengan baik sampai sejauh ini. Dengan terealisasinya peralihan hak milik atas

tanah karena hibah sesuai dengan ketentuan tersebut maka kepastian hukum bagi para pihak yang sudah melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Hibah tersebut dapat terjamin. Dan setelah diperolehnya sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut oleh para pihak yang Melakukan Peralihan Hak Milik diharapkan hak-hak mereka dalam hal kepemilikan tanah lebih dilindungi oleh hukum dari gangguan pihak lain.

