



PEMERINTAH KABUPATEN PADANG PARIAMAN

SEKRETARIAT DAERAH

Parit Malintang Kecamatan Enam Lingkung Kode Pos 25584
Telepon (0751) 4784555 Faksimili 4784554 E-mail.sekda@padangpariamankab.go.id
Website. www.padangpariamankab.go.id

ANALISA HUKUM

NOMOR : 01 / HUK – SETDA /2q4025

TENTANG

ASPEK HUKUM PENYERAHAN HIBAH TANAH DARI MASYARAKAT KEPADA PEMERINTAH DAERAH

A. DASAR HUKUM

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Peraturan sebagaimana diubah dengan Peraturan Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
5. Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

B. POKOK PERSOALAN

1. Apakah diperbolehkan Pemerintah Daerah menerima Tanah Hibah dari Masyarakat?
2. Bagaimana Proses Administrasi Hukum yang harus dilaksanakan dalam menerima Tanah hibah dari masyarakat?

C. ANALISA HUKUM

1. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 15 Peraturan Daerah Kabupaten Padang Pariaman Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah menyatakan bahwa Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
2. Bahwa kemudian dalam Pasal 3 Perda Nomor 3 Tahun 2017 menyebutkan :

Barang milik daerah meliputi:

- a. barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; atau
 - b. barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.
3. Bahwa dalam Pasal 4 Perda Nomor 3 Tahun 2017, (1) menyatakan Barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilarang digadaikan/dijaminkan untuk mendapatkan pinjaman atau diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah daerah dan (2) Barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tidak dapat disita sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa dalam Pasal 5 Perda Nomor 3 Tahun 2017 menyatakan barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah harus dilengkapi dokumen perolehan yang mana dapat bersifat berwujud maupun tidak berwujud;
5. Bahwa dalam Pasal 6 Perda Nomor 3 Tahun 2017 menyebutkan :
Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi:
 - a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
 - b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
 - c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
 - e. barang yang diperoleh kembali dari hasil divestasi atas penyertaan modal pemerintah daerah.
6. Bahwa Barang yang diperoleh dari hibah / sumbangan atau sejenis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a juga termasuk hibah / sumbangan atau yang sejenis dari negara/lembaga internasional sesuai peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa Bupati adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah;
8. Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
 - b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan barang milik daerah;
 - c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan barang milik daerah;
 - d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah;
 - e. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
 - f. menyetujui usul pemindahtanganan, pemusnahan, dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya;
 - g. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan; dan
 - h. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur.
9. Bahwa setelah penyerahan tanah oleh masyarakat Pensertifikatan tanah menjadi suatu hal yang wajib dilaksanakan untuk menghindari konflik dimasa depan;
10. Bahwa Pensertifikatan tanah adalah proses pemberian sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Di Indonesia, proses ini diatur oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN) berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya;

11. Bahwa Berikut adalah tata cara dan syarat umum untuk pensertifikatan tanah:

Tata Cara Pensertifikatan Tanah*

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali (PTP)
 - Pemohon mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat.
 - Petugas BPN akan melakukan pemeriksaan lapangan (pengukuran dan pemetaan tanah).
 - Hasil pengukuran akan diumumkan untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan.
2. Verifikasi dan Penelitian Dokumen
 - BPN akan memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan, seperti bukti kepemilikan, surat-surat tanah, dan identitas pemohon.
 - Jika dokumen lengkap dan valid, proses akan dilanjutkan.
3. Pembuatan Sertifikat
 - Setelah verifikasi selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat tanah.
 - Sertifikat tersebut kemudian diserahkan kepada pemohon.
4. Pendaftaran di Buku Tanah
 - Sertifikat yang diterbitkan akan dicatat dalam Buku Tanah dan diarsipkan di Kantor Pertanahan.

Syarat Pensertifikatan Tanah

Syarat yang diperlukan untuk mengajukan pensertifikatan tanah meliputi:

1. Dokumen Kepemilikan Tanah
 - Surat bukti kepemilikan tanah, seperti:
 - Girik
 - Letter C
 - Akta Jual Beli (AJB)
 - Surat Hibah
 - Surat Waris
 - Surat Keterangan Tanah (SKT)
 - Jika tanah berasal dari warisan, diperlukan surat keterangan waris dari kelurahan atau pengadilan.
2. Identitas Pemohon
 - Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon.
 - Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
3. Surat Keterangan
 - Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.

- Surat keterangan riwayat tanah (jika diperlukan).

4. Peta Bidang Tanah

- Hasil pengukuran tanah oleh petugas BPN atau tenaga ahli yang berwenang.

5. Bukti Pembayaran Pajak

- Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
- Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika tanah tersebut diperoleh melalui jual beli.

6. Formulir Permohonan

- Formulir permohonan yang telah diisi lengkap dan ditandatangani oleh pemohon.

12. Bahwa ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pensertifikatan tanah:

- Pastikan tanah yang akan disertifikatkan tidak dalam sengketa.
- Jika tanah belum memiliki bukti kepemilikan yang jelas, proses pensertifikatan mungkin memerlukan waktu lebih lama.
- Proses pensertifikatan tanah dapat dipercepat dengan bantuan konsultan hukum atau tenaga ahli pertanahan.

13. Bahwa keterlibatan Kantor Pertanahan setempat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) memang sangat diperlukan dalam proses penyelesaian persoalan pertanahan di suatu daerah.

14. Bahwa 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 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;

15. Bahwa 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;

16. Berikut syarat dan tata cara hibah berdasarkan KUHPerdata :

- (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).

17. Bahwa 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;
18. Bahwa 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;
 19. Bahwa dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa hibah tersebut harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT, yakni berupa akta hibah.
 20. Bahwa 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;
 21. Bahwa 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;
 22. Bahwa 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.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari beberapa pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Bahwa Penerimaan Hibah Tanah dari masyarakat dapat dilakukan karena barang milik daerah dapat berasal dari perolehan lainnya yang sah;
2. Bahwa Proses Peralihan Hak dan Pembuktian kepemilikan hak atas tanah sebaiknya dilakukan **dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman;**
3. Bahwa Untuk kelancaran Proses Peralihan Hak Atas Tanah tersebut perlu dikoordinir oleh **Bidang Pertanahan pada Kantor Dinas Lingkungan Hidup, Kawasan Permukiman dan Pertanahan** melibatkan Bidang Aset pada BPKD dalam kesiapan dokumen-dokumen persyaratan peralihan Hak Atas Tanah;

Demikian analisa hukum ini kami disampaikan, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Parit Malintang, 16 Maret 2025

KEPALA BAGIAN HUKUM


RIKI ZAKARIA, SH., MH.
NIP. 19850520 200803 1 001