

**KEWENANGAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN
AKTA HIBAH STUDI KASUS DI KABUPATEN REMBANG**

TESIS



Oleh :

DEDY MAHINDRA SUSILO

NIM : 21302000118

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**KEWENANGAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN
AKTA HIBAH**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh :

DEDY MAHINDRA SUSILO

NIM : 21302000118

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

**UNISSULA
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

SEMARANG

2023

**KEWENANGAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN
AKTA HIBAH STUDI KASUS DI KABUPATEN REMBANG**

TESIS

Oleh :

DEDY MAHINDRA SUSILO

NIM : 21302000118

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal

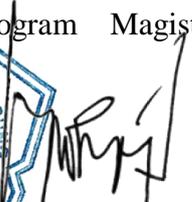

DR. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan




DR. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

**KEWENANGAN CAMAT SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) DALAM PEMBUATAN
AKTA HIBAH STUDI KASUS DI KABUPATEN REMBANG
TESIS**

Oleh :

DEDY MAHINDRA SUSILO

NIM : 21302000118

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum.

NIDN: 0605036205

Anggota,


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,


Dr. Dunaedi, S.H., Sp.N.

NIDN: 8897823420

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S.2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : DEDY MAHINDRA SUSILO

NIM : 21302000118

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Dalam Pembuatan Akta Hibah Studi Kasus Di Kabupaten Rembang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari saya terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 9 Agustus 2023

Yang menyatakan



DEDY MAHINDRA SUSILO
21302000118

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : DEDY MAHINDRA SUSILO

Nim : 21302000118

Program studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul:

“Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Dalam Pembuatan Akta Hibah Studi Kasus Di Kabupaten Rembang”

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 9 Agustus 2023

Yang menyatakan



DEDY MAHINDRA SUSILO
21302000118

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

"Dan siapa yang bertawakal kepada Allah, maka Allah akan mencukupkan (keperluan)nya." (Al-Quran, Surah At-Talaq, 65:3)

Tesis ini Saya persembahkan untuk :

1. Kedua Orang Tuaku (Joko Susilo dan Tutik Sri Indrawati) dan Mbakku (Yesy Susilowati);
2. Dosen Pembimbing Pembimbingku (Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.);
3. Civitas Akademi UNISSULA



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahrabbi'l'amin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Dalam Pembuatan Akta Hibah Studi Kasus Di Kabupaten Rembang.** Adapun tujuan penyusunan tesis ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari para pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua Orang Tuaku (Joko Susilo dan Tutik Sri Indrawati) dan Mbakku (Yesy Susilowati) yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang

dan Dosen Pembimbing yang selalu memberikan motivasi dan arahan kepada penulis.

5. Bapak Kastari, S.H., selaku Camat Gunem, Bapak Mokhammad Sarmadi, S.Pd, M.Si, selaku Camat Pamotan dan Bapak Sukisno, S.Sos selaku Camat Pancur di Kabupaten Rembang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan riset di kantornya.
6. Seluruh staff tenaga administrasi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat baik.
7. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Dan semua pihak yang telah membantu dan menyemangati saya agar menyelesaikan tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Semoga ALLAH SWT memberikan berkah dan Karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka (Aamiin).

Semarang, Agustus 2023

Penulis

Daftar Isi

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Tesis.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	23
1. Pengertian Camat.....	23
2. Fungsi dan Tugas Camat.....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30
2. Landasan penunjukan Camat sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Sementar).....	33
3. Tugas Pokok Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	39
5. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	45
C. Tinjauan Umum Tentang Hibah	46
1. Pengertian Hibah	46

2. Jenis-jenis Hibah.....	55
3. Subjek Hibah	56
4. Objek Hibah	59
5. Larangan dan batalnya hibah	59
D. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	65
1. Pengertian Akta	65
2. Jenis Akta Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	65
3. Kedudukan Akta	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
A. Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).....	71
B. Kendala apa saja yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah dan solusinya.....	81
BAB IV PENUTUP	96
A. Simpulan	96
B. Saran	97



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengkaji peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan Akta Hibah di Kabupaten Rembang, Jawa Tengah. Penelitian ini dipicu oleh pentingnya tanah dalam pembangunan perumahan yang meningkat seiring pertumbuhan penduduk di Indonesia dan pemahaman akan kewenangan negara dalam mengatur penguasaan tanah. Di Kabupaten Rembang, yang masih didominasi oleh pedesaan, keberadaan PPATS di tingkat kecamatan dianggap penting untuk meningkatkan aksesibilitas pelayanan masyarakat dalam pembuatan Akta Hibah. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada analisis praktik pemberian kewenangan kepada Camat sebagai PPATS dalam pembuatan Akta Hibah, dengan Kabupaten Rembang sebagai studi kasus.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis dengan fokus pada Peraturan Perundang-Undangan terkait Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dan Akta Hibah. Penelitian ini juga melibatkan wawancara dengan narasumber terkait di Kabupaten Rembang. Data primer diperoleh melalui wawancara, sementara data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Data kemudian diolah dengan teknik editing dan coding untuk pemahaman yang lebih baik. Dengan menggunakan metode analisis kualitatif, penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang peran Camat sebagai PPATS dalam pembuatan Akta Hibah di Kabupaten Rembang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam pendaftaran tanah di Indonesia, memastikan kepastian hukum, dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Mereka memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik terkait tindakan hukum terkait tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat di wilayah kerja mereka. PPAT juga dapat diangkat dari kalangan camat atau kepala kantor pertanahan dalam situasi tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Meskipun camat diangkat sebagai PPAT Sementara, mereka harus mengikuti pelatihan untuk meningkatkan kemampuan mereka dalam menjalankan tugas tersebut. Penunjukan camat sebagai PPAT Sementara bertujuan memudahkan administrasi pertanahan dan memberikan pelayanan yang efektif kepada masyarakat, terutama dalam pembuatan akta hibah dan peralihan hak tanah.

Kata Kunci : Kewenangan; Camat; Pejabat Pembuat Akta Sementara

ABSTRACT

This research aims to examine the role of the Subdistrict Head (Camat) as the Temporary Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara or PPATS) in the creation of Deed of Gift (Akta Hibah) in Rembang Regency, Central Java. The study is prompted by the increasing importance of land in housing development, which is on the rise alongside population growth in Indonesia, as well as an understanding of the state's authority in regulating land ownership. In the context of Rembang Regency, which is still predominantly rural, the presence of PPATS at the subdistrict level is considered essential to enhance public accessibility to services in creating Deed of Gift. Therefore, this research focuses on analyzing the practice of granting authority to the Subdistrict Head as PPATS in the creation of Deed of Gift, with Rembang Regency as a case study.

This research employs a juridical-sociological approach with a focus on the legal regulations related to the Subdistrict Head as the Temporary Land Deed Official (PPATS) and Deed of Gift. The study also involves interviews with relevant informants in Rembang Regency. Primary data is obtained through interviews, while secondary data is derived from literature studies. Data is subsequently processed using editing and coding techniques for a better understanding. Through qualitative analysis, this research aims to provide a deeper understanding of the role of the Subdistrict Head as PPATS in creating Deed of Gift in Rembang Regency.

The research findings indicate that Land Deed Officials (PPAT) play a crucial role in land registration in Indonesia, ensuring legal certainty, and providing services to the public. They have the authority to prepare authentic deeds related to legal actions concerning land that is registered or certified within their jurisdiction. PPATs can also be appointed from among subdistrict heads or land office heads in specific situations to meet the needs of the community. Although subdistrict heads are appointed as Temporary PPATs, they must undergo training to enhance their capabilities in performing these duties. The appointment of subdistrict heads as Temporary PPATs aims to streamline land administration and provide effective services to the public, especially in the creation of Deed of Gift and land rights transfer.

KEYWORDS: *Authority; Sub-District Head; Temporary Deed Official*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hubungan manusia dengan tanah merupakan hal yang sangat erat terkait dengan fungsinya sosial dalam bermasyarakat. Tanah memiliki peran penting sebagai objek yang digunakan untuk membangun tempat tinggal, tempat usaha, tempat pendidikan, dan fungsi lainnya dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan dapat menjadi sumber konflik jika tidak dikelola dengan baik.

Dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, dan berbarengan dengan hal tersebut tingkat kebutuhan hunian yang layak juga ikut meningkat. Dimana hunian tersebut dibangun diatas tanah yang dikuasai oleh negara sebagai organisasi terbesar yang berkedudukan sebagai organisasi kekuasaan atas sekelompok manusia dalam jumlah besar (bangsa) dan dipergunakan untuk kepentingan rakyatnya. Kontek ini berkesinambungan dengan hak penguasaan oleh negara yang termuat dalam Pasal 33 angka 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:¹

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

¹ Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Undang-Undang Dasar 1945,” JDIH BPK RI, diakses pada 20 Agustus 2022 pukul 15.00

Makna dari kewenangan dalam penguasaan negara sejatinya mencakup beberapa hal, yaitu:²

1. Regulasi dan pelaksanaan terhadap penggunaan, penentuan tujuan, ketersediaan, dan pemeliharaan.
2. Penetapan dan pengaturan hak-hak yang bisa diberikan atas (bagian dari) bumi, air, serta ruang angkasa.
3. Menetapkan serta mengatur relasi hukum yang berkaitan dengan individu-individu dan tindakan-tindakan hukum yang terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Pemerintah selaku pemegang kekuasaan atas tanah dapat memberikan hak atas tanah yang dikuasainya kepada warga masyarakat. Hal ini dapat dilakukan pula oleh antar pihak warga masyarakat (person). Pemberian hak dimaksud harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.³ Pemberian hak ini dapat dilakukan dengan jual beli, hibah dan lainnya. Perbuatan hukum tersebut berakibat pindahnya hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain selaku penerima hak atas tanah tersebut.

Perbuatan hukum yang dimaksud termuat dalam Pasal 2 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Akta Tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna

² <https://www.litigasi.co.id/posts/tanah-negara> diakses pada tanggal 20 Agustus 2022 pukul 15.00

³ Prittagustya Anggyani Permana, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Praktik Hibah sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah", Tesis Magister, Universitas Indonesia, 2008.

bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pengalihan hak atas suatu objek hukum, seperti tanah, haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan yang sesuai. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1 yang menyatakan:⁴

“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”.

Peranan pejabat yang berwenang disini adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti atas suatu perbuatan hukum mengenai objek hukum (tanah) tersebut atau hak atas satuan rumah susun, yang akan menjadi dasar dalam perubahan data pendaftaran kepemilikan tanah atau satuan rumah susun, hal ini sesuai dengan Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Akta Tanah.

Pejabat yang dimaksud adalah seseorang yang menjabat jabatan umum dan jabatan sementara atau lembaga khusus untuk mengurus urusan

⁴ Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Pengalihan Hak Atas Tanah,” JDIH BPN RI, diakses pada 20 Agustus 2022 pukul 15.00

kaitannya dengan pertanahan. Orang atau lembaga tersebut disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan lembaga lainnya adalah Badan Pertanahan Nasional, yang tugas dari kedua lembaga ini berbeda. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak dalam hubungan hukum horisontal antar para pihak sedangkan Badan Pertanahan Nasional bertindak dalam hubungan orang dengan tanahnya.⁵

Akta merupakan surat tanda bukti tentang peristiwa hukum yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat resmi.⁶ Dimana akta dapat menjadi dasar suatu hak atau perikatan. Terdapat dua jenis akta, akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang sesuai dengan Undang-Undang atau di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang seperti Notaris, Hakim, Panitera, Pencatat Sipil.⁷

Akta otentik harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan sifatnya kumulatif atau meliputi semuanya. Contoh akta otentik adalah akta notaris, akta kelahiran, surat perkawinan, dan berita acara sidang. Hal ini bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebaliknya akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat tidak melibatkan pejabat yang berwenang tetapi hanya melibatkan orang yang berkepentingan saja. Akta dibawah tangan dapat ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (notaris) untuk

⁵ Wawan Setiawan Ketua Umum Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah periode 2001-2004

⁶ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan ke-41 (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), hlm. 475.

⁷ [Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan \(hukumonline.com\)](http://hukumonline.com) diakses pada 20 Agustus 2022 pukul 18.00

memperkuat kekuatan hukum akta tersebut. Notaris bertugas melakukan legalisasi tanda tangan para pihak sehingga kekuatan hukum akta di bawah tangan mendapat pembuktian.

Apabila akta dibawah tangan hanya didaftarkan pada notaris, maka notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi maupun tanda tangan para pihak.⁸ Jika minuta akta tidak ditandatangani notaris maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.⁹

Akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah sebuah produk akta otentik, yang diantaranya akta hibah dimana akta ini menjadi tanda bukti bila seseorang berkeinginan memberikan hartanya yang dapat berupa sebuah uang, tanah, bangunan, atau barang berharga lainnya.¹⁰

Hibah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan dihadiri oleh pihak pemberi dan pihak penerima hibah, serta saksi-saksi. Apabila objek hibah merupakan harta yang diperoleh selama di dalam perkawinan, maka perlu mendapat persetujuan orangtua pemberi hibah jika pemberi hibah tersebut belum terikat dalam suatu pernikahan atau mendapat persetujuan dari pasangan hidup dan anak-anaknya yang sah jika pemberi hibah telah menikah dan memiliki anak, termasuk apabila ingin menghibahkan seluruh atau sebagian harta bersama.

Camat merupakan pejabat tingkat kecamatan yang berperan dalam tata kelola pemerintahan daerah. Kecamatan adalah salah satu unit pelaksana

⁸ Ibid

⁹ Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Minuta Akta," JDIH BPN RI, diakses pada 20 Agustus 2022 pukul 18.00

¹⁰

tugas pemerintahan dan pembangunan di tingkat kabupaten/kota. Kehadiran camat di tingkat kecamatan membuatnya memiliki kedekatan dengan masyarakat dan pengetahuan yang cukup tentang aset-aset tanah yang ada di wilayahnya.

Salah satu peranan camat adalah sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah sementara. Kata sementara dimaksudkan jabatan seorang camat sebagai pejabat pembuat akta tanah hanya sementara selama jumlah pejabat pembuat akta tanah di wilayah camat tersebut belum terpenuhi. Hal ini sesuai dengan Pasal 5 angka 3 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998, Karenanya kebutuhan seorang camat menjabat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara menjadi krusial guna memudahkan dalam pembuatan akta tanah di wilayah yang pejabat pembuat akta tanah jumlahnya belum terpenuhi. Agar dalam prosesnya menjadi cepat dan efisien, terutama untuk perbuatan hukum pembuatan akta seperti hibah.

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang secara administratif luas wilayahnya 101.408 hektar, terdiri dari 14 kecamatan. Sebagai kabupaten yang wilayahnya masih didominasi pedesaan, keberadaan seorang pejabat pembuat akta tanah di setiap wilayah kecamatan menjadi penting, untuk meningkatkan aksesibilitas pelayanan. Dengan memberikan kewenangan pembuatan akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu kepada camat, aksesibilitas pelayanan bagi masyarakat dalam proses pembuatan akta tanah dapat ditingkatkan. Hal tersebut dikarenakan jangkauan lokasi kecamatan dengan masyarakat yang lebih mudah untuk diakses.

Berdasarkan kondisi yang telah dipaparkan di atas, penelitian ini dilakukan dengan mengambil judul: Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Di Kabupaten Rembang)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ?
2. Kendala apa saja yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah dan solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, dan menganalisis kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
2. Untuk mengetahui, dan menganalisis Kendala yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah dan solusinya

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- c. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah. Dengan demikian, diharapkan masyarakat akan lebih memahami proses pembuatan akta hibah dan hak-hak mereka sebagai penerima hibah tanah.

b. Bagi mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah serta dapat dijadikan sebagai acuan mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

c. Bagi pejabat pembuat akta tanah sementara

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak pembuat akta di tingkat Pejabat Pembuat Akta Sementara dalam pembuatan akta hibah tanah. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan kesadaran mereka dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

E. Kerangka Konseptual

1. Kewenangan

Kewenangan adalah apa yang disebut dengan "kekuasaan formal", misalnya kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan (yang biasanya terdiri atas beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap golongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja.¹¹

2. Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Ialah untuk membantu kelancaran dalam tugas-tugas administrasi pertanahan yaitu membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak

¹¹ Arsyad, Jawade Hafidz, *Korupsi Dalam Perspektif HAN (Hukum Administrasi Negara)*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2013), hal. 99

Tanggungjawab mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.¹²

3. Hibah

Hibah merupakan kesepakatan pemberi hibah semasa hidupnya dengan prodeo dan dengan kesepakatan tidak untuk diambil lagi, melepaskan suatu objek demi kepentingan penerima hibah yang menyambut pengalihan itu.¹³ Dalam arti lain hibah merupakan proses hukum perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain, dilakukan ketika orang yang menghibahkan masih hidup dan bebas untuk di jual, dipinjamkan atau dihadiahkan kembali kepada orang lain secara Cuma-Cuma.

4. Akta

Akta adalah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain itu, Akta juga bisa diartikan sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris sehingga bisa menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah pihak.¹⁴ Dalam Pasal 1867 KUH Perdata, akta dibagi menjadi dua Akta Resmi dan Akta Bawah Tangan.

¹² Muthohar Muhammad, "Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah", *Jurnal Akta*, Universitas Islam Sultan Agung, 2017.

¹³ Bafadhal Faizah, "Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Jambi, 2013.

¹⁴ Muhamad Maulanal Chautsar, "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Pengurus Perseroan Komanditer (CV) karena Meninggal Dunia" (tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022)

F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata asal wewenang, yang ditafsirkan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dimiliki guna melaksanakan suatu hal tertentu.¹⁵ Kewenangan ialah kekuasaan formal, kekuasaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi.¹⁶ Menurut Ateng Syafrudin¹⁷, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*bevoegdheid*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).¹⁸ Wewenang adalah bagian dari bidang ilmu hukum publik, ruang lingkup wewenang pemerintahan tidak hanya mencakup wewenang untuk membuat keputusan (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang untuk implementasi tugas, dan memberikan wewenang dan pembagian wewenang utamanya ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

¹⁵ Situmpol, ST. Aditia Fortuna Pangestu, “Implementasi Kewenangan Satuan Tugas Perizinan Nasional Dalam Mendukung Sistem Percepatan Perizinan Berusaha Secara Elektronik Di Wilayah Kota Metro Lampung”, *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Lampung, Lampung, 2022, hal.192.

¹⁶ Ibid

¹⁷ Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hal.22.

¹⁸ Ibid.

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah “bevoegheid” dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “bevoegheid”. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah “bevoegheid” digunakan dalam konsep hukum public maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.¹⁹

Kewenangan atau authority memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang atau competence. Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang bersumber dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan yang memiliki arti barang siapa dirinya adalah subyek hukum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka subyek hukum berwenang untuk bertindak atau melakukan sesuatu sesuai dengan kewenangan yang diterima karena perintah Undang-Undang²⁰

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber

¹⁹ Phillipus M. Hadjon, t.t, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 20

²⁰

kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi :²¹

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie: toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/undang-undang dasar atau peraturan perundang-undangan.
- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Teori Kepastian Hukum

²¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), hal. 102

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²² Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²³

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

²² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83

²³ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hlm. 36.

- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur,

konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²⁴

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakekatnya adalah suatu usaha yang dilakukan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran dengan metode ilmiah yang digunakan dalam penelitian dan penyusunan tesis ini.²⁵

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis-sosiologis. Pendekatan ini dilakukan dengan tujuan untuk menemukan fakta mengenai keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat, serta identifikasi masalah dan mencari solusinya.²⁶

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) dan Akta Hibah. Sementara itu, pendekatan sosiologis dilakukan melalui studi kepustakaan yang berpedoman pada peraturan, buku-buku hukum, serta bahan-bahan yang terkait dengan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan ini. Selain itu, penelitian ini juga melibatkan pengambilan data langsung pada objek penelitian yang berkaitan dengan Kewenangan Camat sebagai Pejabat

²⁴ Jaka Mulyata, "Keadilan, Kepastian, Dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor: 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor: 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan", *Tesis*, Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, 2015, hal. 25

²⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 7

²⁶ <http://etheses.uin-malang.ac.id/281/7/11220001%20Bab%203.pdf> diakses pada tanggal 17 Oktober 2022 pukul 22:11 WIB.

Pembuat Akta Sementara (PPATS) dalam pembuatan Akta Hibah, dengan studi kasus di Kabupaten Rembang.

2. Spesifikasi Penelitian

Sepesifikasi penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah kombinasi antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas dan mendalam mengenai permasalahan yang terjadi di bidang yang diteliti, dengan mempertimbangkan penggunaan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan teori yang relevan. Data-data yang dikumpulkan melalui penelitian lapangan kemudian diolah dan disusun secara teoritis untuk mendapatkan pemecahan masalah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁷ Proses pengumpulan, pengolahan, dan penyusunan data dilakukan dengan seksama untuk memastikan bahwa hasil yang diperoleh dapat diandalkan dan akurat. Dalam penelitian ini, deskriptif analisis digunakan untuk menghasilkan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan teori dan praktik yang relevan untuk kemajuan masyarakat secara umum.

3. Jenis dan Sumber Data

²⁷ Sri Sumawarni, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, hal.6

Sumber data yang penulis pakai berasal dari data primer dan data sekunder. Adapun rinci dari sumber data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas²⁸ yaitu sumber data melalui wawancara terhadap narasumber yang terkait dalam rumusan penulisan ini.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.
 - 1) Bahan Primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
 - c) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)
 - d) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer yakni dengan cara melakukan studi pustaka

²⁸ Amiruddin, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 30

terhadap literatur, majalah, lokakarya dan seminar yang ada relevansinya.

- 3) Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun menjelaskan terhadap hukum primer dan sekunder yaitu kamus hukum.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kantor Kecamatan Gunem yang beralamat , Kecamatan Pamotan yang beralamat dan Kecamatan Pancur yang beralamat

5. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Dalam Pembuatan Akta Hibah.

6. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam peulisan tesis ini adalah analisis data kualitatif. Metode analisis ini dilakukan dengan mengumpulkan semua bahan yang diperlukan melalui penelitian yang dilakukan, seperti data primer yang diperoleh dari wawancara, dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Selanjutnya data-data yang telah terkumpul akan ditelaah dan dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori yang relevan terkait dengan permasalahan yang dibahas. Metode analisis kualitatif ini memungkinkan untuk mnghasilkan data deskriptif analisis, sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan mendalam terhadap permasalahan yang dibahas. Dalam hal ini, analisis data kualitatif dipilih karena permasalahan yang

dibahas bersifat kompleks dan memerlukan pendekatan yang teliti dan mendalam untuk dapat memahami secara menyeluruh.

Dari hasil penelitian dan data yang diperoleh, langkah selanjutnya adalah melakukan pengolahan data dengan teknik editing dan coding. Teknik editing dilakukan dengan tujuan untuk meneliti dan mencocokkan kembali data yang diperoleh agar data tersebut akurat dan terpercaya. Sedangkan, teknik coding digunakan untuk meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini. Proses ini dilakukan dengan cara mengelompokkan data yang ada ke dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian, pengolahan data dengan teknik editing dan coding ini bertujuan untuk menghasilkan data yang terstruktur dan mudah dipahami sehingga memudahkan dalam analisis data selanjutnya.

H. Sistematika Tesis

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai segala sesuatu tentang kewenangan PPATS dalam pembuatan Akta Hibah. Uraian dalam tinjauan pustaka ini meliputi: Tinjauan Umum tentang Kewenangan, Tinjauan Umum tentang PPAT, Tinjauan Umum tentang Hibah, dan Tinjauan Umum tentang Akta.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Kewenangan Camat Sebagai pejabat pembuat akta tanah Sementara (PPATS) Dalam Pembuatan Akta Hibah Studi Kasus Di Kabupaten Rembang, kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPATS dalam pembuatan akta Hibah.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran yang merupakan rekomendasi penulis dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

1. Pengertian Camat

Camat menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah kepala pemerintahan daerah di bawah bupati (wali kota) yang mengepalai kecamatan.²⁹ Camat adalah seorang pejabat pemerintahan di tingkat kecamatan dalam struktur administratif suatu negara utamanya di Indonesia yang bekerja dibawah otoritas dan bertanggung jawab kepada bupati/ walikota sebagai perangkat daerah Kabupaten atau Kota.³⁰ Camat memiliki peran yang penting dalam mengelola pemerintahan dan pelayanan masyarakat di wilayah Kecamatan. Antara lain dari pengertian camat adalah sebagai pejabat pemerintahan, pusat koordinasi wilayah, pelayan masyarakat, penyelenggara administrasi, pemeberian akta tanah sementara, penghubung desa dalam pengembangan wilayah dan pemberdayaan masyarakat di tingkat kecamatan dan pelaporan serta monitoring perkembangan, masalah, dan kebutuhan masyarakat di wilayah kepada pemerintah Kabupaten/ Kota atau Provinsi.³¹

²⁹ [Arti kata camat - Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Online](#) diakses pada 10 Juli 2023 pukul 10.19

³⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan.

³¹ Ibid

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 221 angka 1, 2, dan 3 diterangkan:³²

- a. Daerah Kabupaten/Kota membentuk Kecamatan dalam rangka meningkatkan koordinasi penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik, dan pemberdayaan masyarakat Desa/Kelurahan.
- b. Kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Perda Kabupaten/Kota berpedoman pada peraturan pemerintah.
- c. Rancangan Perda Kabupaten/Kota tentang pembentukan Kecamatan yang telah mendapatkan persetujuan bersama bupati/wali kota dan DPRD Kabupaten/Kota, sebelum ditetapkan oleh bupati/ wali kota disampaikan kepada Menteri melalui gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat untuk mendapat persetujuan.

2. Fungsi dan Tugas Camat

Pembentukan kecamatan bertujuan untuk kepentingan strategis nasional, dimana pembentukan kecamatan dan penunjukan seorang sebagai camat yang memiliki tugas yang mana tertuang dalam Pasal 225 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah:³³

- a. menyelenggaraan urusan pemerintahan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (6);
- b. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;

³² Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

³³ Ibid

- c. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- d. mengoordinasikan penerapan dan penegakan Perda dan Perkada;
- e. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum;
- f. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan yang dilakukan oleh Perangkat Daerah di Kecamatan;
- g. membina dan mengawasi penyelenggaraan kegiatan Desa dan/atau kelurahan;
- h. melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan; dan
- i. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut diterangkan pada Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 Tentang Kecamatan. Camat dalam kepemimpinannya bertugas:³⁴

- a. menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di tingkat Kecamatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan urusan pemerintahan umum;
- b. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat, meliputi:

³⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan.

- 1) partisipasi masyarakat dalam forum musyawarah perencanaan pembangunan di desa/Kelurahan dan Kecamatan;
 - 2) sinkronisasi program kerja dan kegiatan pemberdayaan masyarakat yang dilakukan oleh Pemerintah dan swasta di wilayah kerja Kecamatan;
 - 3) efektivitas kegiatan pemberdayaan masyarakat di wilayah Kecamatan; dan
 - 4) pelaporan pelaksanaan tugas pemberdayaan masyarakat di wilayah kerja Kecamatan kepada bupati/wali kota;
- c. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum, meliputi:
- 1) sinergitas dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia, Tentara Nasional Indonesia, dan instansi vertikal di wilayah Kecamatan;
 - 2) harmonisasi hubungan dengan tokoh agama dan tokoh masyarakat; dan
 - 3) peiaporan pelaporan pelaksanaan pembinaan ketenteraman dan ketertiban kepada bupati/wali kota;
- d. mengoordinasikan penerapan dan penegakan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah, meliputi:
- 1) sinergitas dengan perangkat daerah yang tugas dan fungsinya di bidang penegakan peraturan perundang-undangan dan/atau Kepolisian Negara Republik Indonesia; dan

- 2) pelaporan pelaksanaan penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan di wilayah Kecamatan kepada bupati/wali kota;
- e. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan sarana pelayanan umum, meliputi:
- 1) sinergitas dengan perangkat daerah dan/atau instansi vertikal yang terkait;
 - 2) pelaksanaan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum yang melibatkan pihak swasta; dan
 - 3) pelaporan pelaksanaan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum di wilayah Kecamatan kepada bupati/wali kota;
- f. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat Kecamatan, meliputi:
- 1) sinergitas perencanaan dan pelaksanaan dengan perangkat daerah dan instansi terkait;
 - 2) efektivitas penyelenggaraan pemerintahan di tingkat Kecamatan; dan kegiatan vertikal kegiatan; dan
 - 3) pelaporan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat Kecamatan kepada bupati/wali kota;
- g. membina dan mengawasi penyelenggaraan pemerintahan desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur desa;
- h. melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja perangkat daerah kabupaten/kota yang ada di Kecamatan, meliputi:

- 1) perencanaan kegiatan pelayanan kepada masyarakat di Kecamatan;
- 2) fasilitasi percepatan pencapaian standar pelayanan minimal di wilayahnya;
- 3) efektivitas pelaksanaan pelayanan kepada masyarakat di wilayah Kecamatan; dan
- 4) pelaporan pelaksanaan kegiatan pelayanan kepada masyarakat di wilayah Kecamatan kepada bupati/wali kota melalui sekretaris daerah; dan melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lainnya dalam pasal 11 angka 1 sampai angka 9 (yang penomorannya di tulis dengan huruf kecil) disebutkan bahwa:³⁵

- a. Selain melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, camat mendapatkan pelimpahan sebagian kewenangan bupati/ wali kota:
 - 1) untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota; dan
 - 2) untuk melaksanakan tugas pembantuan.
- b. Sebagian urusan pemerintahan yang dilimpahkan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) terdiri atas pelayanan perizinan dan nonperizinan.
- c. Pelayanan perizinan sebagaimana dimaksud pada huruf b dilaksanakan dengan kriteria:

³⁵ Ibid

- 1) proses sederhana;
 - 2) objek perizinan berskala kecil;
 - 3) tidak memerlukan kajian teknis yang kompleks; dan
 - 4) tidak memerlukan teknologi tinggi.
- d. Pelayanan perizinan sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan melalui pelayanan terpadu.
- e. Pelaksanaan pelayanan perizinan sebagaimana dimaksud pada huruf c dikembangkan sebagai inovasi pelayanan publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- f. Pelayanan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada huruf b dilakukan dengan kriteria:
- 1) berkaitan dengan pengawasan terhadap objek perizinan;
 - 2) kegiatan berskala kecil; dan
 - 3) pelayanan langsung pada masyarakat yang bersifat rutin.
- g. Pelimpahan urusan pemerintahan sebagaimana dimaksud pada huruf b sampai dengan huruf f dilakukan berdasarkan pemetaan pelayanan publik sesuai dengan karakteristik Kecamatan dan/ atau kebutuhan masyarakat setempat.
- h. Tugas pembantuan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 2) dilaksanakan oleh camat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- i. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelimpahan sebagian kewenangan bupati/wali kota kepada camat sebagaimana dimaksud pada huruf a diatur dengan Peraturan Menteri.

selain tugas dan fungsi diatas camat memiliki kewenangan lain dengan syarat-syarat tertentu yakni kewenangan sebagai pejabat pembuat akta tanah yang bersifat sementara apabila di wilayah tersebut belum terpenuhinya jumlah pejabat pembuat akta tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam peraturan tersebut pejabat pembuat akta tanah dijelaskan sebagai pejabat yang berwenang membuat akta guna melakukan pemindahan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah dan akta-akta lain yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.³⁶

Pejabat pembuat akta tanah juga memiliki peranan dalam peningkatan sumber pendapatan negara karena tugas dalam pemeriksaan

³⁶ Denny Suwondo dan Iksan Saputra, “Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah” (jurnal, Universitas Islam Sultan Agung, 2019)

apakah sudah dibayarkannya pajak penghasilan dari penghasilan atas pemindahan hak atas tanah dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebelum membuat akta.³⁷

Melihat fungsi pejabat pembuat akta tanah yang cukup besar dalam pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang selanjutnya merupakan pendorong meningkatnya pembangunan nasional, menjadi alasan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. dimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah digunakan sebagai pelengkap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam pasal 7 angka 3 disebutkan:

“Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri”.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2006), hlm.690.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Menurut dari penyebutan pejabat pembuat akta tanah di atas mendasari bahwa pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang dimana akta-akta yang dibuatnya berupa akta otentik. Maksud dari akta otentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dan memiliki fungsi penting yaitu fungsi formil (formalitas causa) dan fungsi alat bukti (probationis causa).

Pejabat pembuat akta tanah terdiri dari tiga jenis pejabat pembuat akta tanah, yakni pejabat pembuat akta tanah, pejabat pembuat akta tanah sementara dan pejabat pembuat akta tanah khusus.

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh lembaga yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau dalam kegiatan tertentu. Pejabat umum dalam bahasa Belanda adalah “Openbaar Ambtenaar” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum Openbaar Ambtenaar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (openbare akten), seperti notaris dan juru sita.³⁸

Dalam jabatannya tersebut terikat dalam suatu ciri khas, yang membedakannya dari jabatan yang lain dalam masyarakat, kendati dalam

³⁸ PRAKOSO, Bima, et al. *Makna Orang Tidak Mampu Terkait Pemberian Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Oleh Notaris*. 2020. PhD Thesis. Fakultas Hukum Universitas Jember.

menjalankan jabatan-jabatan lainnya diperlukan pengangkatan dari pemerintah seperti pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lainnya.³⁹ Sehingga sifat pengangkatan tidak lain adalah suatu pemberian izin, pemberian suatu wewenang dalam bentuk lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

Sebenarnya, tugas dan kewenangan antara pejabat pembuat akta tanah dan pejabat pembuat akta tanah sementara tidak berbeda. Perbedaan utamanya terletak pada sifat jabatan keduanya, yaitu tetap dan sementara. Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan jabatannya melekat pada jabatan yang dipegang. Sementara itu, pejabat pembuat akta tanah sementara adalah pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional wilayah Pemerintahan setempat untuk menggantikan pejabat pembuat akta tanah pada suatu wilayah ketika pada waktu tertentu jumlah pejabat umum pejabat pembuat akta tanah di wilayah tersebut belum mencukupi.

2. Landasan penunjukan Camat sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Sementara)

Diatur dalam Pasal 5 angka 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan, Provinsi, dan Kabupaten/Kota. Pasal tersebut

³⁹ Suwanto, D. (2009). *PERANAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor: 55/Pdt. G/2002/PN. CBN)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS DIPONEGORO).

menyebutkan bahwa Camat diberikan kewenangan sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) dalam wilayah kerjanya.

Penunjukan Camat sebagai PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 4 Tahun 2019 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Pelayanan Pembuatan Akta Tanah Sementara di Kabupaten/Kota. Peraturan ini menegaskan bahwa Camat dapat ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setelah memenuhi persyaratan tertentu, seperti memiliki integritas, memahami tugas dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS), serta telah mengikuti pelatihan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS).

Penunjukan Camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) juga harus didasarkan pada kebutuhan dan ketersediaan personel yang memadai. Hal ini terkait dengan upaya untuk meningkatkan pelayanan publik dalam bidang pertanahan, terutama dalam hal penerbitan Akta Tanah Sementara (ATS) yang menjadi salah satu syarat dalam pengurusan sertifikat hak atas tanah.

Pelaksanaan dalam penunjukan Camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) dapat dilakukan melalui surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam surat keputusan tersebut memuat tugas dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah

sementara (PPATS), serta tahapan dan persyaratan dalam proses penerbitan Akta Tanah Sementara.

3. Tugas Pokok Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akat tanah memiliki keajiban utama dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan menjadi landasan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum itu, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.⁴⁰

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Praturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 mengenai tugas dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut:⁴¹

- a. Membantu para pihak yang berkeinginan melakukan perbuatan hukum dalam hal pengajuan permohonan ijin guna pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
- b. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain). Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli;

⁴⁰ A.P.Parlindungan,*Pendaftaran Tanah di Indoneisa*,(Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.175.

⁴¹ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

- 2) Tukar menukar;
- 3) hibah
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam tugas/ wewenang dalam pembuatan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, notaris juga memiliki hak untuk membuat akta tersebut dengan catatan akta tersebut disertai blangko yang telah dibakukan oleh Kepala Badan Pertanahan; dan disediakan oleh Kantor Pertanahan, selain itu pejabat pembuat akta tanah memiliki kewajiban untuk memeriksa dengan seksama dan cermat apakah pajak penghasilan dan bea perolehan atas perbuatan hukum itu telah dibayar oleh yang bersangkutan sebelum pejabat pembuat akta membuat aktanya.

Segala macam peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah dan dibuktikan dengan akta yang telah dibuat, kecuali waris dan lelang.

Dalam pembuatan akta memiliki keadaan/kondisi yang harus dipenuhi, yakni prosedur pembuatannya yang disebutkan di Pasal 101

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yakni:⁴²

“Angka 1”

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

“Angka 2”

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

“Angka 3”

“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.

⁴² Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Pejabat pembuat akta tanah dalam kewenangannya hanya memiliki tugas dalam pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sehubungan dengan penunjukan jabatannya pada suatu wilayah kerja. Sedangkan Pejabat pembuat akta tanah khusus (pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya) hanya berwenang dalam pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang bersifat khusus sesuai dalam penunjukannya. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan:⁴³

“Angka 1”

“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

“Angka 2”

“Akta tukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta”.

⁴³ Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Sehingga sebagaimana dimaksud dalam kewenangannya pejabat pembuat akta tanah hanya dapat membuat akta untuk objek hukum yang terletak pada bagian wilayah kerjanya, kendati apabila ada objek hukum yang sebahagian lainnya berada di luar pada wilayah kerjanya maka dapat meminta perbantuan dari pejabat pembuat akta tanah yang pada daerah tersebut menjadi wilayah kerjanya.

4. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada kedudukannya pejabat pembuat akta tanah memiliki beberapa kewajiban yang harus dilakukan dalam tugasnya, sebagai pejabat umum untuk melayani masyarakat (pihak berkepentingan dalam pembuatan akta) yang bertujuan melakukan perbuatan hukum sesuai kewenangannya untuk membuat suatu akta.

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 23 tahun 2009 antara lain adalah:⁴⁴

- a. Membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Membuat akta elektronik yang terintegrasi dengan sistem informasi pertanahan nasional dan menyampaikan salinan elektronik akta tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

⁴⁴ Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 23 tahun 2009

- c. Melaporkan pelaksanaan jabatannya secara berkala kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- d. Mengikuti bimbingan teknis, sosialisasi, dan pembinaan yang diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- e. Menyampaikan laporan tahunan tentang pelaksanaan jabatannya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- f. Menyampaikan laporan keuangan tentang pelaksanaan jabatannya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Seorang pejabat pembuat akta tanah memiliki kewajiban sebagaimana termuat pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 setelah melakukan sumpah atas jabatannya, yang berbunyi:⁴⁵

- a. “Dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib:

- 1) menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala kantor Wilayah

⁴⁵ pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

Badan Pertanahan Nasional, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan; dan

2) melaksanakan jabatannya secara nyata.

b. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a angka 1) dikecualikan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Arti dalam angka 1) di atas adalah agar ada pembeda antara kantor pejabat pembuat akta tanah sehingga apabila ada suatu perkara dalam keabsahan akta, menjadi jelas dimana pembuatan akta tersebut dilakukan/dibuat.

Pejabat pembuat akta tanah hanya diperbolehkan berkantor pada wilayah kerjanya sebagaimana ditentukan pada keputusan dari pejabat yang berwenang dalam pengangkatannya. Apabila dalam kondisi sulit terjangkaunya tempat pihak yang memakai jasanya, maka diperbolehkan pejabat pembuat akta tanah melaksanakan jabatannya di luar kantor selama masih dalam wilayah kerja yang telah ditetapkan.

Waktu pelayanan pada kantor pejabat pembuat akta tanah wajib dibuka setiap hari kecuali pada hari libur resmi dan untuk pelayanan kerja dilaksanakan dan disesuaikan pada jam kerja kantor wilayah pemerintah setempat, atau dapat mengacu pada jam kerja kantor yang telah diatur pada departemen ketenaga kerjaan yang tertuang pada Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 terkait ketenagakerjaan dan Peraturan Pemerintah Nomor

35 Tahun 2021 yang selanjutnya menjadi bagian Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Apabila pejabat pembuat akta tanah merangkap jabatan sebagai notaris, maka kantor yang dipergunakan juga harus sama dengan tempat kedudukan notaris, hal ini sesuai dengan Pasal 20 angka 1a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan terkait Pada papan nama yang harus di letakkan dibagian depan pada kantor pejabat pembuat akta tanah di atur pada Pasal 20 angka 2 Pada Peraturan Pemerintah yang telah disebutkan sebelumnya yakni:⁴⁶

“PPAT wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Menteri”.

Pejabat pembuat akta tanah memiliki tanggung jawab utama dalam proses pembuatan akta. Mereka harus memeriksa dengan teliti semua dokumen yang disediakan untuk memastikan kelengkapan dan keakuratan informasi. Selanjutnya, pejabat ini memiliki tugas untuk menjelaskan kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi mengenai hak, kewajiban, dan implikasi hukum dari akta yang akan dibuat.

Setelah semua pihak sepakat dan memahami isi akta, pejabat pembuat akta tanah akan menyusun akta tersebut. Mereka membacakan isi

⁴⁶ Pasal 20 angka 2 Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

akta kepada semua pihak yang terlibat untuk memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai. Setelah akta dibacakan dan semua pihak setuju dengan isinya, para pihak menandatangani akta tersebut, dan pejabat pembuat akta tanah melakukan pengecekan dengan menggunakan cap resmi dan penandatanganan untuk mengesahkan akta sebagai dokumen resmi yang sah secara hukum.

Selain itu, pejabat pembuat akta tanah juga bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran akta ke kantor pertanahan setempat, sehingga perubahan kepemilikan objek hukum tercatat dalam catatan resmi. Mereka juga wajib memberikan salinan akta kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi dan melaporkan pembuatan akta kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pejabat pembuat akta tanah memiliki kewajiban membuat daftar akta yang dimuat dalam satu buku daftar akta, didalamnya tercantum penomoran seluruh akta yang dibuatnya secara berurutan, beserta data lain yang terkait didalamnya. Pengisian dilakukan setiap hari dan diakhiri pada hari kerja yang sama, dengan garis tinta hitam dan di paraf oleh pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan pada kolom terakhir dibawah garis penutup. Pada hari kerja terakhir ditiap bulan, daftar akta ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas pejabat pembuat akta. Catatan tersebut berbunyi:

“Pada hari ini, tanggal (.....) daftar akta ini ditutup oleh saya dengan catatan bahwa dalam bulan ini telah dibuat (.....) buah akta”.

Pengisian daftar akta diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada dan dilakukan tanpa baris kosong yang lebih dari 2 (dua) baris. Apabila terdapat baris kosong lebih dari 2 (dua) baris, maka sela kosong tersebut ditutup dengan garis berbentuk Z.

Pejabat pembuat akta tanah juga memiliki kewajiban melakukan pelaporan setiap bulannya terkait akta yang dibuatnya, kepada Kepala Kantor Pertanahan Dan Kepala Kantor Wilayah selambat lambatnya tanggal 10 (sepuluh) pada bulan dimaksud.

Selain hal itu pejabat pembuat akta tanah juga wajib melaporkan terkait akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan dalam perusahaan (inbreng), akta pembagian harta bersama, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, dan akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik, Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

Kewajiban ini dilakukan pada saat pejabat pembuat akta tanah menjabat dan dilakukan saat pejabat pembuat akta tanah sudah berhenti guna memenuhi protokol wilayah kerjanya, dan apabila tidak ada penerimaan protokol, maka protokol dimaksud dapat diserahkan kepada

kantor pertanahan di daerahnya. Hal ini dimaksudkan untuk pemeliharaan waekah-warkah akta, apabila sewaktu-waktu diperlukan.

5. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat pembuat akta tanah dalam tugasnya memiliki hal-hal yang tidak boleh dilakukan. Terkait tempat kedudukan kerjanya pejabat pembuat akta tanah dilarang memiliki kantor cabang atau perwakilan dalam bentuk lain untuk menawarkan jasanya kepada masyarakat.

Dalam proses pembuatan akta tanah, kehadiran setidaknya 2 (dua) orang saksi sangat penting. Jika salah satu dari para pihak yang terlibat dalam akta dan para saksi tidak hadir, maka pejabat pembuat akta tanah dilarang untuk membuat akta tersebut. Jika tetap dilakukan, akta yang dihasilkan akan dianggap tidak sempurna dan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengalihkan hak atas objek hukum yang bersangkutan.⁴⁷

Pejabat pembuat akta tanah terlarang membuat akta diluar wilayah kerjanya. Pejabat pembuat akta tanah terlarang membuat akta untuk, dirinya sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garsi kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum dimaksud,

⁴⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Praturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

baik dengan cara bertindak sendiri, kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.⁴⁸

Pejabat pembuat akta tanah juga terlarang membuat akta apabila para pihak yang bersangkutan dalam akta atau salah satu pihaknya, tidak cakap hukum, mereka tidak dapat menjadi pihak dalam pembuatan akta kecuali diwakilkan oleh walinya. Pejabat pembuat akta tanah terlarang menerbitkan Akta Tanah jika terdapat permasalahan atau sengketa yang sedang dalam proses penyelesaian di Pengadilan. Dan terlarang untuk menerima suap atau gratifikasi dalam bentuk apa pun yang terkait dengan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat pembuat akta tanah.

C. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang atau lembaga hukum kepada orang lain atau kepada lembaga hukum dengan tidak ada pergantian timbal balik didalamnya dan dilakukan dengan tanpa syarat, tanpa ada kontraprestasi (balasan atau imbalan yang harus diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain atas bantuan atau keuntungan yang sudah diterima) dari pihak penerima pemberi, dan pemberian ini dilaksanakan semasa hidup si pemberi hibah.⁴⁹

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pada Pasal 1666 diterangkan:

⁴⁸ Pasal 23 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998

⁴⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal.113.

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup”. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata R.Subekti)

Sehingga berdasarkan hal tersebut dapatlah ditarik kesimpulan dari unsur-unsur Pasal diatas adalah:

- a. Hibah merupakan suatu perjanjian;
- b. Perbuatan hukum tersebut dilangsungkan semasa pemberi hibah hidup;
- c. Begitu juga pihak penerima hibah menerima pemberian hibah dalam kondisi masih hidup
- d. Perbuatan hukum tersebut dilakukan dengan cuma-cuma dan tanpa syarat;

Maksud dari cuma-cuma adalah di mana pihak pemberi hibah memiliki tanggung jawab terhadap perjanjian ini, sedangkan pihak penerima tidak memiliki tanggung jawab sedikit pun, melainkan hanya bertanggung jawab dalam pengelolaan objek yang dihibahkan kepadanya.⁵⁰ Perjanjian tersebut disebut pula dengan perjanjian sepihak (unilateral).⁵¹

⁵⁰ Bafadhal Faizah, loc. cit.

⁵¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni 1975), hlm 100

Kata “selama hidupnya” menjadi dasar yang membedakan dari perbuatan hukum pemberian yang diperbuat dalam satu testament (surat wasiat), hal ini penting karena pemberian hibah merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian lainnya.⁵² Sedangkan pada perbuatan hukum yang dilakukan dalam testament (surat wasiat) memiliki kekuatan dan berlaku setelah pihak pemberi meninggal dunia.

Perbedaan tersebut didasarkan pada fakta bahwa pemberian hibah merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak pemberi hibah dan pihak penerima hibah selama hidup pemberi hibah, bahkan jika pihak penerima adalah ahli warisnya atau bukan ahli warisnya. Perjanjian hibah ini bersifat sepihak, tetapi tidak dapat dirubah atau diambil kembali secara sepihak oleh pemberi hibah setelah perjanjian dibuat, kecuali dengan persetujuan dari pihak penerima hibah.⁵³

Perspektif hibah dalam hukum adat menunjukkan bahwa hibah merupakan objek kekayaan orang pribadi yang dibagi kepada anak-anaknya pada saat penghibah masih hidup. Hal ini sering terjadi ketika anak-anak sudah mandiri, menikah dan membentuk keluarga sendiri.⁵⁴ Tujuan hibah tersebut adalah untuk mencegah terjadinya konflik di antara anak-anak ketika pemberi hibah meninggal dunia, terutama jika ada ibu sambung atau anak angkat dalam keluarga yang dapat memicu sengketa

⁵² Bafadhal Faizah, Ibid. hal 17.

⁵³ Bafadhal Faizah, Ibid. hal 17.

⁵⁴ Ibid. hal 17.

terkait hak waris. Dalam konteks hukum adat, hibah dianggap sebagai suatu bentuk perwujudan dari sikap gotong-royong dan rasa kekeluargaan yang tinggi di masyarakat. Melalui hibah, penghibah dapat memberikan dukungan dan membantu kelangsungan hidup anak-anaknya dalam membangun keluarga dan kehidupan mereka.

Perspektif Kompilasi Hukum Islam mengenai hibah, Pasal 171 huruf (g) menyatakan bahwa hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.⁵⁵ Kemudian, Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam pada angka 1 menjelaskan bahwa seseorang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat, dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 dari hartanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi.⁵⁶ Sementara itu, angka 2 Pasal 210 mengatur bahwa harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak milik dari penghibah, yang berarti bahwa penghibah harus memiliki kekuasaan penuh atas harta yang akan dihibahkan.⁵⁷

Perbuatan hukum hibah tanah membutuhkan persetujuan dari pihak penghibah dan penerima hibah serta dilakukan secara sah dan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, untuk melaksanakan hibah tanah, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Tanah yang dihibahkan harus merupakan hak milik penghibah.

⁵⁵ Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, Edisi Revisi (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2012), hal 52.

⁵⁶ Ibid. hal 62.

⁵⁷ Ibid. hal 63.

- b. Hibah dilakukan secara sukarela dan tanpa paksaan.
- c. Dilakukan secara sah dan dihadiri oleh minimal dua orang saksi yang tidak terkait dengan pihak penghibah maupun penerima hibah.
- d. Adanya akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Hibah dalam perspektif fikih memiliki artian bangun secara bahasa, yang dimana mengandung makna pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum hibah melakukan kebaikan. Makna lain dari istilah hibah pemberian yang tak terhingga, pembebasan hutang, shadaqah, athiyah, dan hibah imbalan.

1. Shadaqah diartikan sebagai bentuk perilaku untuk pahala akhirat, dengan landasan semata karena Allah Subhanahu Wa Ta'ala
2. Pembebasan hutang dimaksudkan guna memerdekakan orang dari hutangnya,
3. Athiyah diartikan sebagai hibah yang dilakukan seseorang yang sedang sakit dan dirasakan akan berpulang.

Hakekat hibah berakar dari bahasa Arab dari kata (الهِبَةُ) yang artinya amal/pemberian/hibah yang diperbuat seorang tatkala masih hidup terhadap orang lain tanpa balasan (memberi dengan Cuma-Cuma), baik dalam bentuk harta maupun bukan harta. Diantaranya kata tersebut merujuk pada firman Allâh Azza wa Jalla:⁵⁸

⁵⁸ Syamhudi Kholid, "Hibah Dalam Perspektif Fikih" <https://almanhaj.or.id/6422-hibah-dalam-perspektif-fikih.html>, diakses pada tanggal 24 Juli 2023 Pukul 19.45

وَأَنِّي خِفْتُ الْمَوَالِيَ مِنْ وَرَائِي وَكَانَتِ امْرَأَتِي عَاقِرًا فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا وَأَنِّي خِفْتُ الْمَوَالِيَ مِنْ
 وَرَائِي وَكَانَتِ امْرَأَتِي عَاقِرًا فَهَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ وَلِيًّا ۝ (مريم/19: 5)

Terjemahan Kemenag 2019

5. “Sesungguhnya aku khawatir terhadap keluargaku sepeninggalku, sedangkan istriku adalah seorang yang mandul. Anugerahilah aku seorang anak dari sisi-Mu.”(Maryam/19:5)

بِرَّئِي وَيَرِّثُ مِنْ آلِ يَعْقُوبَ وَاجْعَلْهُ رَبِّ رَضِيًّا ۝ (مريم/19: 6)

Terjemahan Kemenag 2019

6. “(Seorang anak) yang akan mewarisi aku dan keluarga Ya‘qub serta jadikanlah dia, wahai Tuhanku, seorang yang diridai.”(Maryam/19:6)

Penafsiran dari Ulama ahli fikih, disampaikan syaikh Abdurrahmân as-Sa’di rahimahullah dengan pernyataan.⁵⁹

تَبَرُّعٌ بِالْمَالِ فِي حَالَةِ الْحَيَاةِ وَالصَّحَّةِ

“Pemberian harta cuma-cuma dalam keadaan hidup dan sehat. (Minhâjus Sâlikin, hlm 175).”

Menurut Wahbah al-Zuhayliy dalam kitabnya Fiqhu al-Islami Waadillatuhu memberikan definisi tentang hibah sebagai berikut :⁶⁰

⁵⁹ Ibid

الهِبَةُ فِي الْإِصْطِلَاحِ الشَّرْعِيِّ: عَقْدٌ يُؤَيِّدُ التَّمْلِيكَ بِأَنَّ لَاحِظَ حَالِ الْحَيَاةِ تَطَوُّعًا

Artinya: “hibah adalah suatu aqad yang berfaedah untuk memiliki dengan tanpa mengganti pada waktu ia masih hidup.”

Menurut Rachmat Syafe’i dalam bukunya Fiqih Muamalah menjelaskan bahwa hibah adalah ⁶¹:

تَمْلِيكَ جَائِزٍ التَّصَرُّفِ مَا لَا مَعْلُومًا أَوْ مَجْهُورًا لَا تَعْدَرُ عَلَيْهِ مَوْجُودًا قَدُورًا عَلَى تَسْلِيمِهِ
غَيْرَ وَاجِبٍ

Artinya: “Memberikan kepemilikan atas barang yang dapat di tasharufkan berupa harta yang jelas atau tidak jelas karena adanya udzur untuk mengetahuinya, berwujud dapat diserahkan tanpa adanya kewajiban.”

Sementara itu Ibnu Mas’ud dan Zainal Abidin dalam kitabnya fiqih Mazhab Syafi’i bahwa hibah adalah memberikan sesuatu kepada orang lain selagi hidup sebagai hak miliknya, tanpa mengharapkan ganti atau balasan dan hibah dapat disebut sebagai hadiah. Sementara al Sanani dalam kitabnya subullus salam bahwa hibah adalah akad untuk memiliki suatu benda tanpa harus mengganti atau membalas ketika masih hidup.⁶²

Imam an-Nawawi rahimahullah menjelaskan tentang hibah sebagai pemberian cuma-cuma (tabarru’) dengan menyatakan, “Imam as-Syâfi’i rahimahullah membagi pemberian dengan menyatakan, ‘Pemberian harta oleh

⁶⁰ Djamali D, “Konsep Umum Tentang Hibah” <http://digilib.uinsby.ac.id/11348/5/bab2.pdf>, diakses pada tanggal 24 Juli Pukul 20.00

⁶¹ Ibid hal 24.

⁶² Ibid hal 24.

manusia tanpa imbalan (tabarru') kepada orang lain terbagi menjadi dua (yaitu) yang berhubungan dengan kematian yaitu wasiat dan yang dilaksanakan dalam masa hidupnya. Yang kedua ini terbagi menjadi dua jenis; salah satunya adalah murni pemberian (at-tamlîk al-mahdh) seperti hibah dan sedekah. Yang kedua adalah wakaf.⁶³

Rukun hibah dalam pandangan mayoritas Ulama terdapat empat rukun yakni orang yang memberi (al-wâhib), orang yang diberi (al-mauhûb lahu), benda yang diberikan (al-mauhûb) dan tanda serah terima (shighat). (Mughni al-Muhtâj, 2/397 dan Kasyâf al-Qanâ' 4/299). Dan dalam mazhab Hanafiyah memandang rukunnya hanya satu yaitu shighat saja. (al-Mabsûth 12/57 dan Badâ'i ash-Shanâ'i 6/115).⁶⁴

Akad hibah dan hukum menarik kembali hibah dalam pandangan mayoritas Ulama menghasilkan akad dengan dua fase ketetapan yakni, fase sebelum diserahkan dan fase setelah terjadi serah terima.⁶⁵

1. Fase sebelum diserahkan. Pada kala itu, hibah belum sepenuhnya permanen. Mayoritas Ulama berdalil dengan hadits Ummu Kultsum binti Abu Salamah Radhiyalahu anhuma yang menyatakan :⁶⁶

لَمَّا تَزَوَّجَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُمَّ سَلَمَةَ قَالَ لَهَا: إِنِّي قَدْ أَهْدَيْتُ إِلَى النَّجَاشِيِّ حُلَّةً وَأَوَاقِيَّ مِنْ مِسْكِ، وَلَا أَرَى النَّجَاشِيَّ إِلَّا قَدْ مَاتَ، وَلَا أَرَى إِلَّا هَدَيْتِي مَرْدُودَةً عَلَيَّ، فَإِنْ رُدَّتْ

⁶³ Syamhudi Kholid, loc. cit.

⁶⁴ Syamhudi Kholid, loc. cit.

⁶⁵ Syamhudi Kholid, loc. cit.

⁶⁶ Syamhudi Kholid, loc. cit.

عَلِيَّ فَهِيَ لَكَ» ، قَالَ: وَكَانَ كَمَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَرُدَّتْ عَلَيْهِ هَدِيَّتُهُ،
فَأَعْطَى كُلَّ امْرَأَةٍ مِنْ نِسَائِهِ أَوْقِيَّةَ مِسْكِ، وَأَعْطَى أُمَّ سَلَمَةَ بَقِيَّةَ الْمِسْكِ وَالْحَلَّةَ

Ketika Rasûlullâh Shallallahu ‘alaihi wa sallam menikahi Ummu Salamah Radhiyallahu anhuma, Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam berkata kepadanya, “Sungguh aku telah memberikan hadiah kepada Najasyi berupa pakaian dan beberapa botol misk dan saya yakin Najasyi sudah wafat dan hadiahku tersebut akan dikembalikan kepadaku. Apabila dikembalikan kepadaku maka itu menjadi milikmu.” Ummu Kultsum Radhiyallahu anhuma berkata, “Dan terjadilah seperti yang Rasûlullâh Shallallahu ‘alaihi wa sallam katakan dan dikembalikan hadiahnya kepada Beliau, lalu Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam memberikan setiap istrinya sebotol minyak misk dan memberikan sisa minyak misk dan pakaian kepada Ummu Salamah (HR. Ahmad dan Ibnu Hibban, namun hadits ini dihukumi lemah oleh Syaikh al-Albani dalam al-Irwa’, no. 1620). Serta karenanya hibah termasuk akad tabarru’ (nirlaba), misalkan sah tanpa adanya serah terima, maka penerima hibah memiliki hak untuk memintakan kepada pemberi hibah untuk memberikan hibah tersebut kepada pihak penerima, perbuatan yang demikian ini serupa dengan akad dhamâ (ganti rugi). Akan tetapi hal demikian tidak sesuai dan berlawanan dengan tabiat hibah itu sendiri karena adanya tuntutan untuk menyerahkan hal yang dihibahkan, dengan demikian memiliki kesan tidak ada keridhoan dalam pengeluaran harta terkait.

2. Fase setelah terjadi serah terima. Hibah dalam keadaan demikian bersifat permanen dan mengikat maka tidak boleh diambil kembali, sebagaimana dilarang Rasûlullâh Shallallahu ‘alaihi wa sallam dalam sabda Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam :⁶⁷

العائدُ في هِبَتِهِ كَالْكَلْبِ يَعُودُ فِي قَيْئِهِ

“Orang yang menarik kembali hibahnya seperti anjing yang menjilat kembali muntahnya” (HR. Al-Bukhâri).

Dan sabda Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam :

لَا يَجُزُّ لِرَجُلٍ أَنْ يُعْطِيَ عَطِيَّةً، أَوْ هِبَةً، ثُمَّ يَرْجِعَ فِيهَا، إِلَّا الْوَالِدَ فِيمَا يُعْطِي وَلَدَهُ

“Tidak diperbolehkan bagi seorang yang memberikan pemberian atau hibah kemudian ia menarik kembali pemberiannya kecuali pemberian orang tua kepada anaknya. [HR Ahmad, Ibnu Hibban dan Abu Dawud. Hadits ini dinilai shahih oleh Syaikh al-Albani rahimahullah dalam (Shahîh al-Jâmi, no. 2775).

2. Jenis-jenis Hibah

Hibah menurut hukum perdata dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yakni, hibah berdasar manfaat dan jenisnya, berdasarkan hal tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hibah berdasarkan wujudnya dibagi menjadi 2 (dua) yakni:⁶⁸

1) Hibah Barang

⁶⁷ Syamhudi Kholid, loc. cit.

⁶⁸ <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/04/18/hibah> Diakses pada tanggal 25 Juli 2023 pukul 10.00

Hibah barang adalah ketika pemberi memberikan harta maupun barang yang memiliki manfaat atau nilai kepada penerima dengan tanpa tendensi harapan apapun. Contohnya, seseorang menghibahkan sepeda motor, mobil, pakaian, dan sebagainya;

2) Hibah Manfaat

Hibah manfaat adalah ketika pemberi hibah memberikan harta atau barang kepada penerima, namun barang tersebut masih menjadi milik si pemberi. Dengan harapan, barang yang diberikan akan dimanfaatkan oleh penerima. Dalam hal ini, penerima hanya memiliki hak guna atau hak pakai saja.

b. Hibah berdasarkan jenisnya dibagi menjadi 2 (dua) yakni:⁶⁹

1) Hibah biasa

Hibah jenis ini sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah ini memiliki hak milik atas benda yang dihibahkan berpindah pada saat terjadinya serah terima antara pemberi hibah dengan penerima hibah;

2) Hibah wasiat

Lain halnya dengan hibah wasiat, dimana benda yang dihibahkan berpindah hak miliknya setelah pemberi hibah meninggal dunia.

3. Subjek Hibah

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) subjek hibah adalah:

⁶⁹ Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Loc. Cit

a. Pihak pemberi hibah

Pihak pemberi hibah adalah orang yang cakap dimata hukum, dan menyerahkan sesuatu objek hukum secara cuma-cuma dan tidak dapat menariknya kembali

b. Pihak penerima hibah adalah orang yang cakap dimata hukum dan menerima penyerahanobjek hukum tersebut dan tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya.

Subjek hukum hibah haruslah orang yang cakap melakukan tindakan hukum. Maksud dari cakap adalah orang yang secara hukum perdata telah dewasa dan berakal sehat. Dan apabila subjek hukum orang yang tidak cakap maka perlu diwakilkan oleh walinya. Maksud dari tidak cakap sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

a. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 330, orang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun atau belum menikah. Maksud dari belum menikah adalah apabila dua orang yang menikah pada usia belum genap usianya 21 tahun maka keduanya dinyatakan telah dewasa, dan walaupun pernikahannya berakhir atau dibatalkan sebelum umurnya genap 21 tahun maka kedudukan keduanya tetap dinyatakan dewasa, tidak kembali dalam keadaan belum dewasa. Mereka yang belum dewasa dalam melakukan

perbuatan hukum atas namanya sendiri tanpa perwalian maka perbuatan tersebut dinyatakan tidak sah.

b. Mereka yang berada dibawah pengampuan

Mereka yang berada di bawah pengampuan adalah orang-orang dewasa yang karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap untuk bertindak di dalam hukum. Mereka harus memiliki wakil yang dapat melindungi hak-hak mereka dan mengurus kepentingan mereka. Mereka yang berada dalam kondisi diatas dapat diajukan ke Pengadilan untuk diajukan permohonan pengampuan, ada beberapa syarat dan proses yang harus dipenuhi.

- 1) Syarat pengampuan adalah orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap, atau boros.
- 2) Permohonan pengampuan diajukan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan tempat tinggal orang yang dimohonkan pengampuan.
- 3) Permohonan pengampuan harus memuat keterangan atau alasan mengapa orang tersebut perlu ditempatkan di bawah pengampuan.
- 4) Permohonan pengampuan harus dilengkapi dengan identitas pengampu, identitas orang yang dimohonkan pengampuan, kartu keluarga orang yang dimohonkan pengampuan, dan surat keterangan sehat orang yang dimohonkan pengampuan

Dari pernyataan di atas diketahui bahwa setiap orang diperbolehkan memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah kecuali mereka yang oleh

Undang-Undang dinyatakan tidak cakap untuk itu, hal ini sesuai pada Pasal 1676 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Objek Hibah

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata objek hibah terbagi menjadi 2 (dua),

- a. Benda bergerak; dan
- b. Benda tak bergerak.

Menurut Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada, dan apabila hibah dilakukan pada barang yang akan ada dikemudian hari, maka perbuatan hukum tersebut batal.

Maksud dari benda yang sudah ada adalah objek hukum yang dipergunakan dalam hibah tersebut haruslah sudah menjadi milik dari pemberi pada waktu perjanjian tersebut dilangsungkan.

5. Larangan dan batalnya hibah

Menurut hukum perdata, terdapat beberapa larangan atau pembatasan yang berkaitan dengan perbuatan hibah, hal tersebut antara lain:

- a. Tidak ada persetujuan penerima hibah, hibah dalam tindakannya memerlukan persetujuan dari penerima hibah. Apabila penerima hibah tidak memberikan persetujuan dengan sukarela, hibah tersebut menjadi tidak sah;

- b. Ketidakmampuan hukum pemberi hibah, apabila pemberi hibah tidak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hibah, misalnya karena belum cukup umur, tidak berada dalam keadaan sadar, atau telah dinyatakan tidak cakap hukum, maka hibah tersebut bisa menjadi batal demi hukum;
- c. Kecurangan atau penipuan, hibah yang dilakukan dengan kecurangan atau penipuan bisa menjadi batal jika fakta-fakta tersebut kemudian terungkap;
- d. Pemberian yang berlebihan, hibah yang dilakukan dengan pemberian yang sangat berlebihan sehingga menyebabkan pemberi hibah terlilit masalah keuangan atau tidak mampu memenuhi kebutuhan dasarnya bisa menjadi batal;
- e. Pemberian yang tidak sah, hibah yang dilakukan terhadap harta atau hak yang sebenarnya bukan milik pemberi hibah atau telah menjadi benda sengketa, hibah tersebut bisa menjadi batal;
- f. Melanggar kewajiban terhadap ahli waris, dalam beberapa sistem hukum, hibah yang melanggar hak ahli waris sah dari pemberi hibah bisa menjadi batal jika mengurangi bagian yang seharusnya diterima oleh ahli waris;
- g. Menghina atau merendahkan pihak lain, hibah yang dilakukan dengan maksud menghina atau merendahkan pihak lain, hal tersebut bisa menjadi batal;

- h. Transaksi yang tidak jelas, hibah yang dilakukan jika mengandung unsur transaksi yang tidak jelas, ambigu, atau membingungkan, hibah tersebut bisa dinyatakan batal.
- i. Pelanggaran terhadap hukum, apabila hibah dilakukan dengan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, seperti peraturan perpajakan atau regulasi lainnya, hibah tersebut bisa menjadi tidak sah.

Hibah dapat diberikan kepada siapapun yang dinilai dalam Undang-Undang cakap, tetapi tidak semua orang dapat menjadi penerima hibah tersebut, tan thong kie dalam bukunya “Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris pada buku ke 1 (satu), mengatakan ada pihak-pihak tertentu yang menurut Undang-Undang tidak boleh menjadi penerima hibah antara lain:

- a. Kepada walinya sebelum wali itu memberi pertanggungjawaban tentang perwaliannya, kecuali wali itu adalah keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas (menurut Pasal 904 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Kepada dokter, tabib, apoteker, dan orang-orang lain yang bekerja di bidang kesehatan dan kepada guru-guru agama, yang merawat dan membantu pemberian hibah sewaktu menderita penyakit yang menyebabkan kematiannya (menurut Pasal 906 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c. Kepada notaris yang membuat akta hibah (menurut Pasal 907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

- d. Kepada anak-anak yang diakui, jika hibah itu melebihi bagian anak-anak itu yang ditentukan oleh Pasal-Pasal mengenai hukum waris (menurut Pasal 908 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- e. Kepada seseorang kawan bersinah pemberi hibah, asal zinahtersebut terbukti dari keputusan pengadilan negeri yang sebelum meninggalnya pewaris, telah memiliki ketetapan hukum (menurut Pasal 909 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata); dan
- f. Orang-orang perantara orang yang kepadanya suatu hibah dilarang. Menurut Undang-Undang orang perantara yang dimaksud adalah ayah, ibu, anak-anak dan keturunannya, serta suami atau isteri yang kepadanya suatu hibah dilarang (menurut Pasal 911 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Letak kekuatan hukum dari akta hibah menurut adrian sutedi dalam bukunya “peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya” pada cetakan kedua adalah pada kedudukan akta yang otentik yakni sebagai dasar bukti hukum ang sah menurut Undang-Undang

“Pasal 1682”

“Hibah tidak dapat dibuat dengan wasiat, kecuali untuk benda-benda yang dapat diberikan dengan wasiat.” Pasal ini berkaitan dengan pasal 1683 BW yang menyatakan bahwa hibah dikatakan sah apabila berlaku bagi semua pihak jika penerima hibah telah menerima benda yang diberikan dari penghibah dengan bukti yang sah. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

“Pasal 1867”

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.” Pasal ini mengatur tentang dua jenis akta, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tanpa kehadiran pejabat tersebut

“Pasal 1868”

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Dari ketentuan yang ada dalam Pasal-Pasal di atas, terlihat bahwa hal tersebut merupakan konsekuensi langsung yang wajib timbul dari akta-akta otentik sebagai sarana bukti.

Penjelasan mengenai faktor-faktor pembatalan akta hibah sudah diuraikan dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, tindakan untuk mencabut atau membatalkan hibah tidak dapat dilakukan, kecuali dalam keadaan-keadaan yang dijelaskan di bawah ini:

- a. Karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang menjadi dasar pelaksanaan penghibahan;
- b. Apabila penerima hibah telah terbukti bersalah oleh Pengadilan atas tindakan atau partisipasinya dalam suatu tindak kejahatan yang

mengancam jiwa pemberi hibah atau tindak kejahatan lain terhadap pemberi hibah tersebut;

- c. Apabila ia enggan memberikan dukungan nafkah kepada pemberi hibah setelah orang tersebut terjerumus dalam keadaan kekurangan.

Jika hibah tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka hakim dapat membatalkannya dengan akibat hukum berupa kembalinya harta yang dihibahkan kepada pemberi hibah. Hal ini berlaku baik terhadap penerima hibah maupun pihak ketiga yang mendapatkan harta tersebut dari penerima hibah, tanpa memperhatikan adanya pembebanan yang dibuat oleh penerima hibah.

Jika hibah dibatalkan karena penerima hibah melakukan atau turut serta dalam kejahatan terhadap pemberi hibah, maka pembatalan tersebut tidak berdampak pada hak kebendaan atas harta yang dihibahkan. Hal ini karena pihak ketiga yang mendapatkan harta dari penerima hibah tidak dapat mengetahui adanya kejahatan tersebut. Oleh karena itu, pihak ketiga tersebut dilindungi oleh hukum dan tidak wajib mengembalikan harta yang diperolehnya kepada pemberi hibah.

Jika penerima hibah tidak mau memberikan nafkah kepada pemberi hibah yang miskin, maka pemberi hibah dapat mengajukan pembatalan hibah. Namun, dalam praktiknya hal ini sulit dilakukan karena istilah miskin bersifat relatif, kewajiban memberikan nafkah tidak tercantum dalam akta hibah, dan tidak ada ketentuan mengenai besarnya nafkah yang harus diberikan.

Dengan demikian, pendapat hakim sangat menentukan dalam mengambil keputusan tentang pembatalan hibah.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian Akta

Menurut Kamus Hukum, akta atau akta adalah istilah yang mengacu pada perbuatan-perbuatan hukum. Authentik atau autentik adalah sifat yang melekat pada suatu akta yang dibuat sesuai dengan undang-undang oleh pejabat yang berwenang.⁷⁰

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan dokumen hukum yang penting bagi masyarakat yang berkepentingan dengan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan peralihan, pemindahan atau pembebanan hak tersebut dari pihak pertama ke pihak kedua. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran hak-hak tersebut

Akta adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda “acte” atau “akta” dan bahasa Inggris “act” atau “deed”. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang ditandatangani dan berisi peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar hak atau perikatan, yang dibuat dengan tujuan sebagai alat bukti..⁷¹

2. Jenis Akta Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷⁰ R.Subekti dan R.Tjirosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hal. 5.

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hal.149

Berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:⁷²

a. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di depan pejabat umum yang berwenang, sesuai dengan bentuk dan syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, di tempat akta itu dibuat. Notaris memiliki kewenangan utama untuk membuat akta otentik berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik memiliki otentisitas yang terjamin jika memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut harus dibuat sesuai dengan bentuk yang diatur oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat tersebut memiliki kewajiban untuk membuat akta.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg mengatur tentang akta autentik dengan bunyi yang sama, yaitu: “Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum atau di depan saksi pejabat umum, yang menjadi bukti sempurna bagi para pihak, ahli warisnya, atau penerima haknya tentang hal-hal yang tertulis di dalamnya dan juga sebagai pemberitahuan biasa, tetapi hanya untuk hal-hal yang berkaitan langsung dengan isi akta tersebut”.

⁷² Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal. 148.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta yang dibuat oleh notaris adalah akta yang mencatat secara sah suatu perbuatan atau suatu keadaan yang disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan tugasnya sebagai notaris. Akta tersebut berisi penjelasan dari apa yang dilihat dan dialami oleh notaris. Contohnya antara lain: Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, akta pelelangan umum, akta pemberitahuan keberatan atas penetapan pajak bumi dan bangunan dan akta pernyataan kehilangan surat berharga.

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris (*Partij*)

Akta Partij adalah deskripsi yang dijelaskan oleh pihak lain kepada Notaris dalam rangka pelaksanaan tugas notaris, dan tujuan dari kedatangan pihak lain tersebut ke hadapan Notaris adalah untuk memberikan penjelasan atau melakukan tindakan tertentu di depan notaris, dengan maksud agar penjelasan tersebut dapat dicatatkan oleh Notaris dalam bentuk akta otentik. Contohnya yaitu : Perjanjian kredit, akta jual beli, akta sewa menyewa, akta pendirian perseroan terbatas, atau koperasi atau yayasan, akta pengakuan hutang dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang terlibat tanpa campur tangan pejabat yang berwenang atau notaris. Jika akta ini tidak dipertentangkan oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak membantah isi dari akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai dengan Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan bukti yang sama dengan suatu akta otentik.

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang terlibat tanpa kehadiran pejabat yang berwenang atau notaris. Jika akta ini tidak dipertentangkan oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak membantah isi dari akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai dengan Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memiliki kekuatan bukti yang sama dengan suatu akta otentik.

Perjanjian di bawah tangan terbagi menjadi dua jenis, yaitu Akta Waarmerken dan Akta Legalisasi. Akta Waarmerken adalah akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan kemudian didaftarkan ke notaris. Dalam hal ini, notaris tidak bertanggung jawab atas isi atau tanda tangan dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak. Akta Legalisasi adalah akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan ditandatangani di depan atau dengan saksi notaris. Dalam hal ini, notaris hanya bertanggung jawab atas tanda tangan dan tanggal penandatanganan dokumen tersebut, bukan atas isi dokumennya.

3. Kedudukan Akta

Konsep Akta tidak terlepas dari pengertian hukum yang mengatur. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai lokasi tempat tinggal atau posisi suatu benda, derajat atau status, serta kondisi aktual.⁷³ Kedudukan atau status mengacu pada posisi umum dalam suatu situasi atau tempat dalam konteks khusus. Posisi ini melibatkan dimensi ruang, reputasi, hak, dan tanggung jawab. Secara konseptual, kedudukan merujuk pada letak sesuatu dalam suatu pola tertentu.⁷⁴

Kedudukan Hukum adalah kondisi di mana sesuatu dianggap memenuhi kriteria yang ditetapkan dan, akibatnya, diberikan status atau posisi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kedudukan hukum (Legal Standing) melibatkan persyaratan formal yang telah ditentukan dalam Undang-Undang, serta persyaratan materiil seperti pelanggaran hak atau wewenang.⁷⁵ Dari pengertian kedudukan hukum seperti yang telah dijelaskan, dapat ditarik pemahaman bahwa kedudukan akta merujuk pada status atau posisi sebuah akta yang tunduk pada regulasi hukum, mengakibatkan akta tersebut memiliki dampak hukum terhadap eksistensinya dan penerapannya.

Kedudukan akta adalah posisi atau status yang diatur oleh hukum dan memiliki akibat hukum terhadap keberadaannya serta

⁷³ Ibid.

⁷⁴ <https://www.apaarti.com/kedudukan.html>, Diakses pada tanggal 20 Agustus 2023, Pukul 14.05 WIB.

⁷⁵ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-pemohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 20 Agustus 2023, Pukul 14.10 WIB.

implementasinya. Akta dibuat untuk mempermudah dalam membuktikan suatu perbuatan atau keadaan tertentu. Dalam hukum Indonesia, akta terbagi menjadi dua macam, yaitu Akta Otentik dan Akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta Otentik mempunyai kekuatan hukum yang sempurna, artinya kalau akta otentik dijadikan bukti di depan hakim, maka hakim harus menerima sebagai bukti yang cukup, tidak perlu tambahan bukti yang lain.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)

Secara mendasar, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki signifikansi yang besar dalam mendukung kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 angka 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Tujuan utamanya adalah memastikan kepastian hukum melalui pemerintah yang melaksanakan proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, sesuai dengan regulasi yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi elemen yang krusial untuk menyediakan pelayanan kepada masyarakat secara luas, terutama dalam memberikan penjelasan mengenai aspek-aspek terkait pendaftaran tanah.

Pasal 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menguraikan definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian disingkat sebagai PPAT. PPAT adalah pejabat publik yang diberi kewenangan untuk menyusun akta otentik yang terkait dengan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Konsep ini juga ditegaskan dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yang mengatur implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal tersebut

menegaskan definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang juga disebut sebagai PPAT, sebagai seorang pejabat publik yang diberi wewenang untuk menyusun akta otentik terkait tindakan hukum spesifik mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai berbagai perbuatan hukum tertentu yang objeknya adalah tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat, seperti jual-beli tanah, hibah, wasiat, dan sejenisnya, dengan tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat di wilayah kerjanya.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki yurisdiksi di dalam satu provinsi, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, Wilayah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup satu provinsi.

Pasal 5 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa Menteri berwenang untuk menunjuk pejabat-pejabat berikut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, dengan tujuan untuk memberikan layanan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada masyarakat di daerah yang belum memiliki cukup banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau untuk melayani kelompok masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu.

Pejabat yang dapat ditunjuk adalah sebagai berikut:

1. Camat yang akan bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan tugas melayani pembuatan akta di daerah yang belum memiliki jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memadai.
2. Kepala Kantor Pertanahan, yang akan bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, dengan tugas melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat, atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara mitra yang didasarkan pada prinsip resiprositas, sebagaimana ditentukan oleh pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

Dalam konteks ini, penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terjadi ketika dalam suatu wilayah belum terdapat jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup untuk memberikan layanan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada masyarakat. Jika dalam suatu wilayah sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memenuhi kuota, maka camat yang baru dilantik tidak lagi diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur bahwa bagi seorang camat untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, mereka harus mengikuti pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu. Sebelum camat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara,

yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada angka 2 dikecualikan bagi camat yang akan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada angka 2 dimaksudkan untuk menambah kemampuan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan, apabila dalam suatu wilayah kerja camat belum tersedia Pejabat Pembuat Akta Tanah atau sudah ada Pejabat Pembuat Akta Tanah namun masih terdapat formasi, maka seorang camat dapat diangkat dan ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Berdasarkan hasil penelitian pada responden di wilayah Kabupaten Rembang, dengan 3 (tiga) camat sebagai responden mencakup Camat Gunem, Camat Pamotan, dan Camat Pancur dapat dilihat bahwa terdapat peluang untuk menambah formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di setiap kecamatan tersebut. Oleh karena itu, saat ini para camat masih diangkat dan ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam situasi ini, tidak menjadi kendala jika seorang Camat tetap menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sementara, meskipun wilayah tersebut sudah memiliki Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah, asalkan masih terdapat posisi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang belum terisi. Surat penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diberikan kepada para responden sejak tahun 2022, seperti yang diterima oleh Camat Gunem, Camat Pamotan, dan Camat Pancur.

Penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara bertujuan untuk mempermudah kelancaran tugas administrasi pertanahan, yang melibatkan pembuatan akta tanah sebagai dokumen otentik untuk berbagai tindakan hukum, termasuk jual beli, pertukaran, hibah, penyerahan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa untuk memberatkan Hak Tanggungan terkait hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Penunjukan ini dilakukan di wilayah kerja jabatannya guna memastikan pelaksanaan tugas yang efektif.

Seorang camat yang diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki wewenang untuk menghasilkan akta otentik terkait segala perbuatan hukum yang mencakup hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah kerjanya. Akan tetapi, wewenang tersebut terbatas pada batas wilayah kerjanya saja. Prinsip ini ditegaskan dalam Pasal 4, yang menyatakan bahwa tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya meliputi pembuatan akta terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berlokasi di wilayah kerjanya.

Mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki wewenang untuk membuat akta tanah sebagai akta otentik yang mencakup segala perbuatan hukum yang termasuk hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di wilayah kerjanya, sesuai dengan lingkup tugas jabatannya.

Sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat membuat akta, mereka harus melakukan penelitian terhadap keabsahan administratif dari tanah yang akan dicatatkan dalam akta tersebut. Hal ini diperlukan agar memenuhi persyaratan pelaksanaan perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga memastikan agar perbuatan hukum dimaksud berada dalam wilayah kerja PPAT Sementara.

Secara administratif dan struktural, Camat merupakan bagian dari pemerintahan daerah yang berada di bawah dan memiliki tanggung jawab terhadap Bupati/Walikota. Proses penunjukan Camat dilakukan oleh Bupati/Walikota dengan rekomendasi dari sekretaris daerah Kabupaten/Kota. Penunjukan tersebut berlaku bagi pegawai negeri sipil yang memiliki pemahaman mendalam tentang teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 48 tahun 1996, entitas pemerintah kecamatan terdiri dari Camat dan elemen-elemen lain yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan umum di wilayah kecamatan.

Dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara, seorang camat terikat pada etika profesi PPAT. Namun, secara organisatoris, PPAT Sementara bukan bagian dari Perkumpulan Ikatan PPAT Indonesia. Oleh karena itu, dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara, camat tidak dapat dikenai sanksi oleh Ikatan PPAT Indonesia. Pasal 1 butir 3 Kode Etik PPAT menyebutkan bahwa PPAT adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya yang menjabat sebagai pejabat umum.

Berdasarkan hasil penelitian pada responden, kesadaran dari masyarakat dalam mendaftarkan tanah milik yang dimiliki masyarakat sangat tinggi yakni sembilan puluh persen (90%) dan sangat meningkat pada program pemerintah tentang program sertifikat gratis. Sedangkan pada waktu setelah program dilaksanakan, pendaftaran tanah dan dalam tugas lain sebagai pejabat pembuat akta sementara tidak sebanyak pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Menurut responden pada pelaksanaan pembuatan akta hibah pihak terkait dalam akta memerlukan syarat yang perlu dilengkapi dalam pengajuannya, yakni persyaratan administratif berupa:

1. Pernyataan Hibah;
2. Fotocopy kartu tanda penduduk, kartu keluarga (suami dan istri pemberi hibah dan surat nikah);
3. Fotocopy kartu tanda penduduk, kartu keluarga (penerima hibah surat nikah);
4. Sertifikat/ Letter C;

5. Surat pemberitahuan pajak terutang;
6. Surat setoran pajak; dan
7. Fotocopy saksi-saksi.

Kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terbatas pada periode tertentu, di mana masa jabatannya tergantung pada ketersediaan formasi di wilayah tersebut yang akan diisi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang dilantik oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh badan pertanahan di tingkat wilayah pemerintahan setempat. Inilah yang membedakan peran antara Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kewenangannya membuat akta hibah mempunyai prosedur yang perlu dilaksanakan.

Berikut adalah prosedur yang harus diikuti dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah oleh PPAT:

1. Pihak yang memberikan hibah dan penerima hibah perlu membuat surat pernyataan hibah yang ditandatangani di atas materai dan disaksikan oleh dua orang saksi.
2. Pihak yang menerima hibah wajib menyerahkan surat pernyataan hibah tersebut kepada PPAT.

3. PPAT akan melakukan pengecekan terhadap dokumen-dokumen yang dibutuhkan, termasuk sertifikat tanah, bukti pembayaran pajak, dan dokumen lain yang relevan.
4. Setelah pengecekan, PPAT akan menyusun akta hibah dan memberikan salinan akta tersebut kepada pihak yang memberi hibah dan pihak yang menerima hibah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kewenangannya bertugas membuat akta otentik untuk membantu masyarakat dalam proses pembuatan akta, yang merupakan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Manfaatnya terletak pada memberikan bukti otentik yang sah kepada pihak terkait dalam akta yang dibuat.

Pembuatan akta hibah merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah akibat perjanjian hibah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 angka 1 dan angka 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Pada awalnya, berdasarkan Pasal 19 dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, setiap perjanjian yang berdampak pada peralihan hak atas tanah, pemberian gadai atas tanah, pemberian hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan pinjaman, serta pembentukan hak baru atas tanah, harus dijamin dengan pembuatan akta yang diterbitkan oleh atau dihadapan seorang pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Pembuatan perjanjian-perjanjian yang bertujuan untuk mentransfer hak atas tanah secara di bawah tangan atau dilakukan tanpa kehadiran pejabat yang berwenang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, menghambat upaya pemerintah dalam melakukan pengawasan yang cermat.

Pada tahun 1973, Menteri Dalam Negeri menerbitkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973, yang dikeluarkan pada tanggal 22 Desember 1973. Instruksi tersebut terkait dengan pengawasan pemindahan hak-hak atas tanah, yang diteruskan dengan surat edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Ba 1/661/1/174, yang dikeluarkan pada tanggal 9 Januari 1974.

Melalui surat edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Ba 1/661/1/174 tersebut, maka setiap pemindahan hak yang tidak diakui oleh suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tidak akan memenuhi syarat untuk didaftarkan, sehingga hak kepada pemilik yang baru tidak akan diberikan tanda bukti berupa sertifikat.

Kesulitan-kesulitan yang akan dihadapi oleh penerima hibah apabila perjanjian hibah tidak didokumentasikan dalam akta PPAT meliputi:

1. Penerima hibah mungkin akan mengalami kesulitan dalam membuktikan hak kepemilikannya terhadap tanah yang telah dihibahkan kepadanya.
2. Tanpa adanya akta PPAT, menjadi tidak memungkinkan untuk mendapatkan izin pemindahan hak dari kantor pertanahan setempat.
3. Kepala kantor pertanahan setempat dapat menolak untuk melakukan pencatatan peralihan hak tanpa adanya akta PPAT yang sah.

Untuk melaksanakan langkah-langkah yang disebutkan di atas, setiap tindakan pengalihan hak atas tanah harus diregistrasikan di kantor pertanahan. Sebelumnya, tindakan ini harus diakomodasi oleh pembuatan akta oleh dan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa pengalihan hak tersebut memiliki dasar hukum yang kuat. Dengan demikian, jika terjadi masalah di masa depan, penerima hak yang dialihkan memiliki bukti otentik yang mengkonfirmasi kepemilikan atas tanah tersebut.

B. Kendala apa saja yang dihadapi Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta hibah dan solusinya

Orientasi pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fokus utama pada kepentingan rakyat. Dalam konteks yang lebih luas, pendaftaran tanah tidak hanya menyediakan informasi mengenai berbagai aspek lahan, termasuk penggunaan dan pemanfaatannya, tetapi juga memberikan panduan mengenai potensi penggunaan optimal tanah tersebut. Selain itu, pendaftaran tanah juga menyediakan rincian terkait bangunan yang ada di atasnya, termasuk informasi harga baik untuk bangunan maupun tanahnya.

Dalam pelaksanaannya, terlihat fenomena di mana sebagian kecil masyarakat enggan untuk melakukan proses pendaftaran atas kepemilikan tanah yang mereka miliki. Sementara di sisi lain, ada juga sebagian masyarakat yang berusaha untuk mengikuti prosedur pendaftaran tanah, namun di tengah perjalanan mereka dihadapkan pada berbagai kendala yang tak jarang terkait dengan faktor waktu dan besarnya biaya yang diperlukan.

Ketika membahas kelompok pertama, yaitu mereka yang enggan mendaftarkan tanahnya, alasan di balik hal ini bisa sangat bervariasi. Beberapa mungkin merasa adanya ketidakpercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah itu sendiri, mungkin akibat minimnya pemahaman atau informasi yang mereka miliki tentang manfaat pendaftaran tersebut. Selain itu, ada juga yang merasa bahwa kepemilikan tanah secara turun-temurun sudah cukup menjadi jaminan legalitas bagi mereka, sehingga proses pendaftaran dianggap sebagai hal yang tidak diperlukan.

Sementara itu, kelompok kedua, yaitu mereka yang berusaha untuk mendaftarkan tanah namun dihadapkan pada kendala, seringkali mengalami tantangan signifikan. Salah satu kendala utama adalah terkait biaya yang diperlukan untuk melalui proses pendaftaran. Biaya ini meliputi berbagai hal seperti biaya administrasi, survei lahan, dan konsultasi hukum yang bisa cukup besar terutama bagi masyarakat dengan tingkat pendapatan yang terbatas. Tidak hanya biaya, faktor waktu juga menjadi masalah karena proses pendaftaran yang terkadang memerlukan waktu yang cukup lama, menyebabkan ketidakpastian dan keterlambatan dalam mendapatkan sertifikat tanah.

Selain kendala-kendala yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat hambatan lain yang melibatkan pengajuan akta yang sebenarnya menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat, namun permasalahannya muncul ketika objek hukum yang dimaksud belum memiliki sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, masalah terkait waktu sering dihadapi oleh pejabat pembuat akta setelah menyelesaikan proses pembuatan akta dan mengajukannya ke badan pertanahan nasional setempat untuk melakukan perubahan data terbaru terkait objek yang menjadi fokus dalam akta. Kendala ini terkadang timbul dan berdampak pada ketidaknyamanan pihak yang terlibat dalam akta (yaitu masyarakat), karena proses yang memakan waktu yang cukup lama. Walaupun sebenarnya masalah ini masih berada dalam batas waktu yang diizinkan, pernah terjadi kasus di mana batas waktu tersebut terlewat, menimbulkan situasi yang serupa.

Salah satu kondisi lain yang menjadi permasalahan bagi pejabat pembuat akta tanah adalah frekuensi dalam tata letak naskah selama proses pembuatan akta. Untuk mengatasi hal ini, pihak pejabat pembuat akta menjalankan pendekatan sistematis melalui koordinasi dengan badan pertanahan nasional setempat.

Di bawah ini diuraikan beberapa langkah solutif yang dapat diambil oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPAT Sementara) dan Camat guna mereduksi permasalahan yang muncul dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia, terutama yang berkaitan dengan:

1. Edukasi dan Peningkatan Kesadaran Masyarakat:

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat memiliki peran penting dalam memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat yang diperoleh. Dengan memberikan

penjelasan yang komprehensif, masyarakat akan lebih memahami nilai positif memiliki sertifikat tanah yang sah.

2. Kemudahan dan Keterjangkauan Biaya:

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan pemerintah setempat dapat mencari cara untuk mereduksi biaya yang terkait dengan proses pendaftaran. Upaya ini meliputi pengurangan biaya administrasi serta alternatif opsi pembayaran yang lebih terjangkau.

3. Proses Pendaftaran yang Efisien;

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat perlu menjalin kerjasama dengan instansi terkait untuk merancang proses pendaftaran yang lebih efisien dan cepat. Hal ini melibatkan peningkatan koordinasi dalam mengumpulkan dan memverifikasi dokumen, serta percepatan persetujuan.

4. Peningkatan Transparansi dan Kepercayaan:

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat perlu membuka jalur komunikasi yang lebih transparan dengan masyarakat. Mereka dapat memberikan informasi yang jelas dan akurat tentang proses pendaftaran, hak kepemilikan tanah, dan manfaat dari memiliki sertifikat tanah.

5. Pendekatan Digitalisasi:

Mengadopsi teknologi untuk mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran menjadi alternatif. Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat dapat memanfaatkan platform online untuk pengajuan dokumen, pelacakan status, dan mengurangi interaksi fisik yang memakan waktu.

6. Kolaborasi dengan Pihak Terkait:

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat dapat bekerja sama dengan lembaga keuangan atau organisasi yang memberikan bantuan finansial kepada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

7. Peningkatan Efisiensi Proses Pembuatan Akta:

Dalam menghadapi kendala waktu dan tata letak naskah, Pejabat Pembuat Akta Sementara dapat mengadopsi teknologi untuk mempercepat proses pembuatan akta dan memastikan kesesuaian tata letak naskah dengan standar yang berlaku.

8. Pendekatan Berjenjang dalam Pendaftaran Tanah:

Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat dapat menerapkan pendekatan berjenjang dalam pendaftaran tanah, di mana proses dapat dilakukan dalam beberapa tahap untuk mengurangi beban waktu dan biaya bagi masyarakat.

Melalui penerapan solusi-solusi ini, diharapkan Pejabat Pembuat Akta Sementara dan Camat mampu secara efektif mengatasi kendala-kendala dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, masyarakat akan lebih mudah dan percaya diri dalam melakukan pendaftaran sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atau Camat, dalam kapasitasnya sebagai PPATS Sementara, memiliki peran yang penting dalam proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta hibah di Indonesia. Namun, mereka juga menghadapi berbagai kendala dalam menjalankan tugas tersebut. Berikut adalah beberapa kendala yang dapat dihadapi oleh Camat sebagai

PPATS Sementara dalam pembuatan akta hibah, beserta solusi yang dapat diterapkan:

Pertama, kendala biaya merupakan tantangan utama, di mana masyarakat sering kali kesulitan membayar biaya yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta hibah. Solusinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat mencari cara untuk mereduksi biaya, seperti mengurangi biaya administrasi atau menyediakan opsi pembayaran yang lebih terjangkau. Pemerintah juga dapat memberikan bantuan keuangan kepada masyarakat yang kurang mampu.

Kedua, kendala waktu yang memakan waktu lama dalam proses pendaftaran tanah dapat menyebabkan ketidakpastian dan keterlambatan dalam mendapatkan sertifikat tanah. Solusinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan pemerintah dapat meningkatkan efisiensi proses pendaftaran dengan mengurangi birokrasi yang berlebihan dan meningkatkan koordinasi antarinstansi terkait. Penggunaan teknologi dan platform online juga dapat mempercepat proses.

Ketiga, kendala pengetahuan masyarakat mengenai manfaat pendaftaran tanah dan sertifikatnya. Solusinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai manfaat memiliki sertifikat tanah yang sah. Kampanye penyuluhan yang efektif dapat meningkatkan kesadaran masyarakat.

Keempat, kendala kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah. Solusinya, meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran dan

memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat dapat membantu membangun kepercayaan terhadap sistem.

Kelima, masalah dengan tata letak naskah selama proses pembuatan akta. Solusinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dapat memanfaatkan teknologi untuk memastikan tata letak naskah sesuai dengan standar yang berlaku dan mengurangi kesalahan.

Keenam, kendala dalam perubahan data tanah yang memerlukan waktu lama. Solusinya, peningkatan koordinasi dengan badan pertanahan nasional setempat dan penerapan sistem yang efisien dapat mengurangi masalah ini.

Ketujuh, kendala dalam pendekatan digitalisasi. Solusinya, mendorong pejabat pembuat akta untuk mengadopsi teknologi dan menyediakan pelatihan yang diperlukan dapat membantu mengatasi kendala ini.

Terakhir, kendala dalam pembuatan akta hibah yang memerlukan persyaratan administratif tertentu. Solusinya, PPATS Sementara dapat memberikan panduan yang jelas kepada masyarakat mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan dan membantu mereka dalam mengumpulkan persyaratan tersebut.

Dengan mengambil langkah-langkah solutif ini, Camat sebagai PPATS Sementara dapat berperan lebih efektif dalam memfasilitasi proses pendaftaran tanah dan pembuatan akta hibah. Ini akan membantu masyarakat untuk lebih mudah dan percaya diri dalam melakukan pendaftaran sesuai

dengan regulasi yang berlaku, sambil mengatasi kendala yang mungkin mereka hadapi.

Temuan:

Dalam praktiknya, terdapat temuan yang mencerminkan peran Camat dalam pembuatan akta tanah yang menghadapi kendala dalam hal kekurangan data. Salah satu contoh konkret adalah kasus di mana salah satu ahli waris tidak diikutkan dalam proses pembuatan akta tanah oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Kejadian ini menjadi perhatian karena mempengaruhi kepastian hukum terkait kepemilikan tanah.

Analisis berdasarkan Teori Kewenangan:

Menurut teori kewenangan, seorang Camat yang ditunjuk sebagai PPATS memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah terkait perbuatan hukum tertentu, termasuk pembuatan akta hibah. Namun, dalam hal yang Anda temukan di lapangan, ketika seorang ahli waris tidak diikutkan dalam proses pembuatan akta, ini dapat memunculkan pertanyaan tentang apakah Camat memiliki wewenang penuh untuk melanjutkan proses tersebut tanpa kehadiran semua pihak yang berkepentingan.

Analisis berdasarkan Teori Kepastian Hukum:

Dalam konteks kepastian hukum, penting untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah dilakukan sesuai dengan persyaratan hukum yang berlaku untuk mencegah konflik di masa depan. Dalam kasus di mana salah satu ahli waris tidak diikutkan dalam pembuatan akta, ada risiko bahwa

hal ini dapat membuka pintu bagi sengketa hukum di kemudian hari, yang akan mengancam kepastian hukum terkait kepemilikan tanah.

Solusi dan Implikasi:

Dalam analisis tersebut, perlu dicari solusi yang sesuai dengan hukum dan regulasi yang berlaku. Salah satu solusi mungkin adalah memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan, termasuk semua ahli waris, diikutkan dalam proses pembuatan akta tanah untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa di masa depan. Camat sebagai PPATS juga harus memahami dengan baik persyaratan hukum terkait proses ini untuk menghindari masalah yang mungkin timbul.

C. Contoh akta hibah

Berikut ini penulis paparkan contoh akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara:

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA
(PPATS)
CAMAT**

Kecamatan Pamotan Kabupaten Rembang
SK. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah
Nomor : 137/SK-33.HP.03.04/IV/2019
Tanggal 06 Mei 2019
Jalan Raya Pamotan KM : 02, Pamotan

AKTA HIBAH

No : 006/ 2021

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini Senin, tanggal 14 (empat belas) -----bulan 6 (Juni),
 hadir dihadapan Saya, **Mohammad Mahfudz, Sarjana Hukum,
 Magister Hukum**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala
 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah,
 tanggal 06 Mei 2019, Nomor : 137/SK-33.HP.03.04/IV/2019,
 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
 disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan
 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
 dengan daerah kerja Kecamatan Pamotan, Jalan Raya Pamotan
 KM. 02 Pamotan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal
 dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. Tuan **Parijan**, lahir di Pati tanggal 22 Februari 1937, Warga-----
 Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di---
 Desa Pamotan Rt. 02 Rw. 07 Kecamatan Pamotan Kabupaten----
 Rembang, Pemegang Tanda Kartu Peduduk dengan Nomor-----
 Induk Kependudukan : 3317074101370001-----

-
 Dan dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat-----
 persetujuan anak sah, yang bernama-----

- Nyonya Suci Mumi Lahir di Pati tanggal 23 Nopember 1961,-----
 Warga Negara Republik Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri-----
 Sipil (PNS), bertempat tinggal di Desa Bakaran Wetan Rt.01-----
 Rw.01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, Pemegang Kartu-----
 Tanda Penduduk : 3318086311610001-----
- Nyonya Sudarti, Lahir di Rembang tanggal 25 Desember 1971,--
 Warga Negara Republik Indonesia, Pekerjaan Mengurus rumah--
 tangga, bertempat tinggal di Desa sambikalung Rt.02 Rw.07----
 Kecamatan Pamotan Kabupaten Rembang, Pemegang Kartu-----

Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan:-----
3317076512710001-----

- Selaku PEMBERI HIBAH, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA-----

-

2. Nyonya Siswati, Lahir di Rembang tanggal 17 Juli 1977, Warga Negara Republik Indonesia, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Dukuh Jeruk Sendangagung Rt.05 Rw.01 Kecamatan Kaliori Kabupaten Rembang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 3317095707770003-----

Selaku PENERIMA HIBAH, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA---

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/para penghadap diperkenalkan oleh saya oleh saksi pengenal yang akan disebut pada akhir akta ini.-----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama :-----

- Hak Milik Nomor : 01852, atas sebidang tanah, seluas : 470 M2 (empat ratus tujuh puluh meter persegi), dengan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.17.070.008.019.008 Sebidang tanah tersebut digunakan dan dimanfaatkan untuk : Tanah Perumahan-----

Terletak di :-----

- Provinsi : Jawa tengah

- Kabupaten : Rembang

- Kecamatan : Pamotan
- Desa : Pamotan
- Jalan : -
- Hibah ini meliputi pada :-----
- Tanah Kosong
- Bangunan

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut :-

-----“Objek Hibah”-----

Hibah ini dilaksanakan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

--

Mulai hari ini objek yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari , dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

-----Pasal 2-----

-

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek hibah tersebut di atas tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lain yang berupa apapun.--

-----Pasal 3-----

-

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.-----

-----Pasal 4-----

-
Dalam hal tersebut perbedaan luas tanah yang menjadi objek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----Pasal 5-----

-
Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Rembang.-----

-----Pasal 6-----

-
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua/Penerima hibah.-----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui hibah dalam akta ini.-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak-----

Para saksi :-----

1. Safig, Pekerjaan Perangkat Desa, Bertempat tinggal di Desa Pamotan, Kecamatan Pamotan, Kabupaten rembang.-----

-

2. Rumindah, Pekerjaan Perangkat Desa, Bertempat tinggal di
Desa Pamotan, Kecamatan Pamotan, Kabupaten Rembang.-----

Sebagai saksi-saksi, dan telah dibacakan dan dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

XXXXXXX

XXXXXXX

(Parijan)

(Siswati)

Persetujuan anak sah

XXXXXXX

XXXXXXX

(Suci Murni)

(Sudarti)

Saksi

Saksi

XXXXXX

(Safiq)

XXXXXX

(Rumindah)

Pejabat Pembuat Akta Tanah
Kecamatan Pamotan

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mohammad Mahfudz, Sarjana Hukum, Magister Hukum



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Rembang dapat disimpulkan :

1. Pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kabupaten Rembang, dengan menggunakan sampel responden dari Camat Gunem, Camat Pamotan, dan Camat Pancur, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terkait pelaksanaan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Rembang mencakup: adanya hambatan terkait waktu dan biaya yang signifikan, serta adanya situasi di mana pihak tertentu berkeinginan untuk membuat akta, tetapi objek hukum (tanah) yang bersangkutan belum memiliki sertifikat.

3. Langkah-langkah yang dilakukan oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk mengatasi hambatan yang muncul selama pelaksanaan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut: Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara akan memberikan informasi secara spesifik dan transparan kepada pemohon (pihak terkait dalam pembuatan akta) mengenai waktu dan biaya yang terlibat. Selain itu, akan dilakukan penyuluhan kepada pemohon pembuatan akta tentang pentingnya memiliki sertifikat atas objek yang ingin menjadi subjek dalam akta. Prosedur pembuatan sertifikat harus dijalankan terlebih dahulu dengan mengikuti proses yang telah diatur dalam peraturan terkait.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Rembang, terdapat beberapa saran yang dapat diambil:

1. Pengembangan Layanan Informasi

Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebaiknya mempertimbangkan pengembangan layanan informasi yang lebih efektif. Ini dapat mencakup penerapan sistem online untuk memberikan informasi mengenai waktu, biaya, dan prosedur yang terlibat dalam pembuatan akta tanah. Dengan cara ini, pemohon dapat lebih mudah mengakses informasi yang diperlukan.

2. Peningkatan Kesadaran Pemohon

Camat harus lebih aktif dalam meningkatkan kesadaran pemohon tentang pentingnya memiliki sertifikat atas objek hukum (tanah) yang ingin menjadi subjek dalam akta. Pemohon perlu diberikan penyuluhan secara teratur mengenai manfaat dan prosedur perolehan sertifikat. Ini dapat dilakukan melalui seminar, lokakarya, atau kampanye penyuluhan di masyarakat.

3. Kolaborasi dengan Pihak Terkait

Camat dapat menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional dan lembaga terkait lainnya untuk memfasilitasi proses perolehan sertifikat tanah. Ini dapat membantu mengatasi hambatan terkait waktu dan biaya yang signifikan yang dihadapi oleh pemohon. Dengan bantuan pihak-pihak terkait, proses perolehan sertifikat bisa lebih cepat dan terjangkau.

4. Sosialisasi Peraturan Terkait

Camat sebaiknya aktif dalam sosialisasi peraturan-peraturan terkait, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, kepada masyarakat. Ini akan membantu pemohon lebih memahami prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam pembuatan akta tanah.

5. Monitoring dan Evaluasi Rutin

Camat perlu melakukan monitoring dan evaluasi rutin terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan dalam pembuatan akta-akta tanah. Dengan demikian, dapat diidentifikasi kendala-kendala baru yang muncul dan langkah-langkah perbaikan yang perlu diambil.

Dengan menerapkan saran-saran ini, diharapkan pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tanah di Kabupaten Rembang dapat menjadi lebih efisien dan membantu masyarakat dalam mengakses layanan tersebut dengan lebih mudah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arsyad, Jawade Hafidz, *Korupsi Dalam Perspektif HAN (Hukum Administrasi Negara)*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2013)
- Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan ke-41 (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014)
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, (Jakarta : Rajawali Press, 2010)
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Amiruddin, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sri Sumawarni, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang
- A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indoneisa*, (Bandung: Mandar Maju, 1999)
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1996)
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006)

R.Subekti dan R.Tjirosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992)

Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003)

Philipus M. Hadjon, t.t, *Tentang Wewenang*, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2006)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 23 tahun 2009 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Praturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Jurnal/Artikel Ilmiah

- Muthohar Muhammad, “Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah”, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, 2017.
- Bafadhal Faizah, “Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Jambi, 2013.
- Situmpol, ST. Aditia Fortuna Pangestu, “Implementasi Kewenangan Satuan Tugas Perizinan Nasional Dalam Mendukung Sistem Percepatan Perizinan Berusaha Secara Elektronik Di Wilayah Kota Metro Lampung”, *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Lampung, Lampung, 2022
- Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000
- Denny Suwondo dan Iksan Saputra, “Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah” (jurnal, Universitas Islam Sultan Agung, 2019)
- PRAKOSO, Bima, et al. *Makna Orang Tidak Mampu Terkait Pemberian Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Oleh Notaris*. 2020. PhD Thesis. Fakultas Hukum Universitas Jember.

Prittagustya Anggyani Permana, "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Praktik Hibah sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah", Tesis Magister, Universitas Indonesia, 2008.

Suwarto, D. (2009). *PERANAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN CARA JUAL BELI (Studi Kasus Putusan PN Cibinong Kabupaten Bogor Nomor: 55/Pdt. G/2002/PN. CBN)* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS DIPONEGORO).

Muhamad Maulanal Chautsar, "Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Perubahan Pengurus Perseroan Komanditer (CV) karena Meninggal Dunia" (tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022)

Jaka Mulyata, "Keadilan, Kepastian, Dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor: 100/Puu-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-Undang Nomor: 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan", *Tesis*, Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, 2015

Internet

Syamhudi Kholid, "Hibah Dalam Perspektif Fikih" <https://almanhaj.or.id/6422-hibah-dalam-perspektif-fikih.html>

Djamali D, "Konsep Umum Tentang Hibah" <http://digilib.uinsby.ac.id/11348/5/bab2.pdf>

<https://www.ocbcnisp.com/id/article/2022/04/18/hibah>

<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>

Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Undang-Undang Dasar 1945,” JDIH BPK RI

<https://www.litigasi.co.id/posts/tanah-negara>

Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Pengalihan Hak Atas Tanah,” JDIH BPN RI

Wawan Setiawan Ketua Umum Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah periode 2001-2004

[Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan \(hukumonline.com\)](#)

Departemen Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Minuta Akta,” JDIH BPN RI

<http://etheses.uin-malang.ac.id/281/7/11220001%20Bab%203.pdf>

[Arti kata camat - Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Online](#)

