

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN  
AKTA HIBAH (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor  
02/Pbt/BPN-33/I/2024)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**Oleh :**

**SANTI**

**NIM : 21302100185**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**ALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN HAK  
MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi Kasus  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi  
Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:  
**SANTI**

NIM : 21302100185  
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi  
Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)**

**TESIS**

Oleh :

**SANTI**

NIM : 21302100185

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

Pembimbing

Tanggal, 08 Agustus 2024

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum**

NIDN: 0617026801

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



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

NIDN: 0620046701

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi  
Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)**

**TESIS**

Oleh :

**SANTI**

NIM : 21302100185

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal, 31 Agustus 2024  
Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji  
Ketua,

Prof.Dr.H.Wihi Handoko,S.H.,Sp.N

NIDK: 8987740022

Anggota,

Dr.H.Umar Ma'ruf,S.H.,Sp.N.,M.Hum

NIDN: 0617026801

Anggota,

Dr.Nanang Sri Darmadi,s.H.,M.H

NIDN: 0615087903

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (2) Magister Kenotariatan



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

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Santi

NIM : 21302100185

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/ Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, terbebas 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 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, 22 Agustus 2024

Yang menyatakan



Santi  
21302100185

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Santi

NIM. : 21302100185

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Hukum : Hukum/ Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Desertasi\* dengan judul:

“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksekutif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti 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, 22 Agustus 2024

Yang menyatakan



**Santi**

## MOTTO

*"Jangan pernah menyerah, karena ketekunan adalah kunci segala keberhasilan."*

*"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan." (Q.S Al Insyirah: 5-6)*



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu member dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Suami Penulis : GUNAWAN

Anak Penulis : HASNA,KIYA,NAILA

Ayah Penulis : YASIR

Saudara Kandung Penulis : SANJAYA

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG.





## KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah, penulis panjatkan kehadirat Allah Subhana wata ‘ala. Atas limpahan rahmat dann barokah-Nya, kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis dengan judul: “ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS MILIK TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)” tepat pada waktunya.

Tesis ini merupakan salah satu bentuk upaya untuk melengkapi tugas dan syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Univaesitas Islam Sultan Agung Semarang. Proses penulisan tesis ini tidak dapat terealisasikan tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu ucapan terima kasih kami sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H, M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. H. Umar Ma’ruf, S.H., Sp.N., M.Hum. Selaku Pembimbing Penulis yang penuh kesabaran dalam membimbing Penulis sampai terselesaikannya tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika Penulis duduk dibangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
7. Suami Penulis Gunawan yang telah memberikan semangat, doa, dan motivasinya kepada penulis agar tesis ini selesai.
8. Anak-anak Penulis Aisyah Hasna Nafisah, Ziadah Azkiyatunnisa, Naila Azwarni
9. Orang Tua Penulis yaitu Bapak Yasir dan Ibu Sakirah (Alm), yang selalu mendoakan, menasehati, mendidik, memberi motivasi, dan kasih sayangnya sampai terselesaikannya tesis ini.
10. Saudara kandung penulis Sanjaya yang telah memberikan semangat, doa, dan motivasinya kepada penulis agar tesis ini selesai.
11. Serta tak lupa kepada teman-temanku tercinta Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan ceria dan tawa.
12. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih

Semarang, 22 Agustus 2024

Santi

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul "Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah: Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024". Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis prosedur dan dampak hukum dari pembatalan pencatatan peralihan hak berdasarkan akta hibah. Fokus utama adalah pada prosedur yang dilalui dan dampak hukum terhadap para pihak yang berkepentingan, baik dari perspektif hukum perdata maupun agraria.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Data diperoleh dari studi pustaka dan dokumen hukum terkait, serta wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur yang diikuti dalam pembatalan pencatatan peralihan hak telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya. Kendala tersebut antara lain adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang tepat dan adanya konflik kepentingan antara pihak yang terlibat.

Dampak hukum dari keputusan pembatalan tersebut mencakup ketidakpastian hukum bagi penerima hibah dan potensi sengketa hukum yang berkepanjangan. Selain itu, keputusan ini juga berdampak pada administrasi pertanahan yang menjadi kurang efektif. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan perdata, serta memberikan pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum yang tepat dalam proses peralihan hak atas tanah.

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat dalam menyelesaikan masalah pertanahan dan bagi peneliti dalam memperluas pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan akta hibah. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi teoritis, tetapi juga memberikan solusi praktis untuk masalah pertanahan yang dihadapi masyarakat

***Kata Kunci : Pembatalan Pencatatan, Peralihan Hak, Akta Hibah***

## ABSTRACT

*This study, titled "Juridical Analysis of the Cancellation of the Registration of Transfer of Rights Based on a Deed of Gift: Case Study of the Decision of the Head of the Regional Office of the National Land Agency of Central Java Province Number 02/Pbt/BPN-33/I/2024," aims to analyze the procedures and legal implications of the cancellation of the registration of transfer of rights based on a deed of gift. The main focus is on the procedures followed and the legal implications for the parties involved, from both civil and agrarian law perspectives.*

*This research employs a normative juridical method with a case study approach. Data were obtained from literature studies and relevant legal documents, as well as interviews with involved parties. The results indicate that the procedures followed in the cancellation of the registration of transfer of rights comply with existing regulations, but there are several implementation challenges. These challenges include a lack of public understanding of proper legal procedures and conflicts of interest among the parties involved.*

*The legal implications of the cancellation decision include legal uncertainty for the recipient of the gift and the potential for prolonged legal disputes. Additionally, this decision impacts land administration, rendering it less effective. This research is expected to contribute to the development of legal science, particularly agrarian and civil law, and to provide the public with a better understanding of the importance of following proper legal procedures in the process of transferring land rights.*

*Practically, this research is beneficial for the public in resolving land issues and for researchers in expanding knowledge on the registration of land rights transfer through a deed of gift. Thus, this research not only provides theoretical contributions but also practical solutions to land issues faced by the community.*

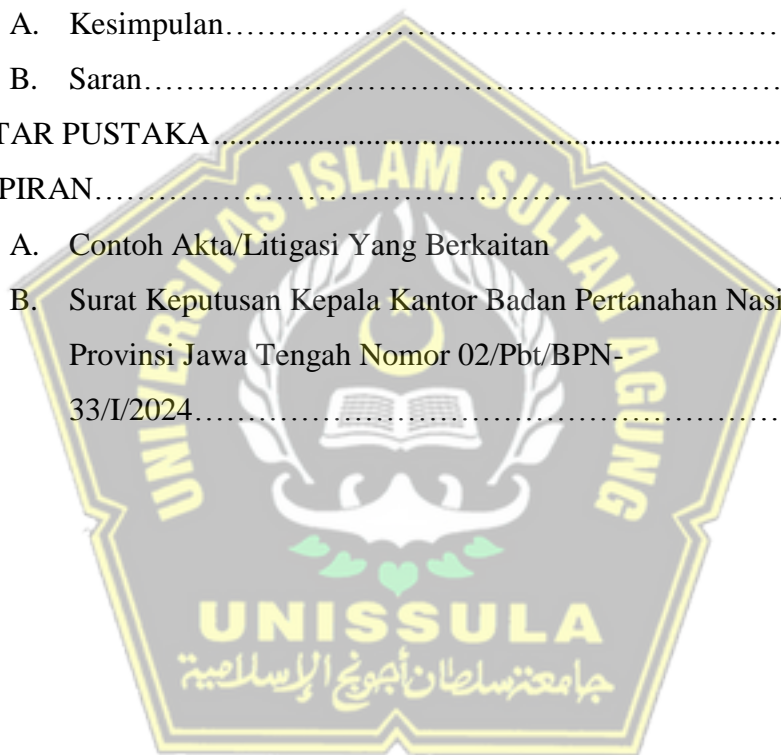
**Keywords:** *Cancellation of Registration, Transfer of Rights, Deed of Gift*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori .....	15
G. Metode Penelitian .....	19
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Metode Pendekatan.....	21
3. Jenis Data.....	22
4. Tehnik Pengambilan Data.....	23
5. Metode Analisis Data .....	23
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	27
1. Definisi Tanah .....	27

2.	Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	29
B.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	36
1.	Definisi Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	36
2.	Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	38
C.	Tinjauan Umum Tentang Akta.....	40
1.	Akta Hibah Hibah.....	43
2.	Syarat Sah Akta Hibah.....	44
D.	Tinjaun Umum Tentang Hibah.....	45
1.	Pengertian Hibah.....	45
2.	Subjek dan Objek Hibah.....	50
3.	Dasar Hukum Hibah.....	53
E.	Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Hibah.....	53
F.	Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Hibah Perspektif Islam.....	54
1.	Hibah Perspektif Islam.....	55
a.	Definisi Hibah.....	55
b.	Hibah dalam Hukum Kompilasi Islam.....	58
c.	Dasar Hukum Hibah.....	59
d.	Rukun dan Syarat Hibah.....	60
2.	Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Hibah.....	64
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>66</b>
A.	Prosedur Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah Sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.....	66
1.	Posisi Kasus Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah Sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.....	66

2.	Prosedur Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.....	71
B.	Dampak Hukum Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah.....	74
BAB IV PENUTUP		77
A.	Kesimpulan.....	77
B.	Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....		82
LAMPIRAN.....		86
A.	Contoh Akta/Litigasi Yang Berkaitan	86
B.	Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.....	93



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Tanah tanah menjadi sekian dari kekayaan alam yang sangat vital bagi keberlangsungan kehidupan manusia. Tanah digunakan untuk berbagai keperluan, seperti tempat tinggal, tempat usaha, atau sarana produksi. Oleh karena itu, tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Hal tersebut diperkuat dengan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi, "*Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*"<sup>1</sup> Oleh karena itu, sudah semestinya pemanfaatan fungsi bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara untuk memberi wewenang untuk :<sup>2</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatas dan mengingat begitu pentingnya tanah bagi manusia, maka penguasaan hak atas tanah diatur UUPA (Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok

---

<sup>1</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang *ketentuan Pokok-pokok Agraria*

<sup>2</sup>Boedi Harsono,2003, Uupa Bagian Pertama,Kelompok Pertama,Kelompok Belajar ESA,Jakarta,hal.25



Agraria) yang kemudian ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah yang juga ditentukan hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Tanah juga menjadi harta kekayaan yang memiliki nilai jual yang tinggi karena fungsinya sebagai sumber kehidupan masyarakat, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan hingga akhir hayat. Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan kegiatan peralihan hak atas tanah. Akibatnya baik pemerintah maupun masyarakat ketika membutuhkan sebidang tanah untuk memenuhi kebutuhannya memerlukan kapastian mengenai siapa sebenarnya pemilik bidang tanah tersebut.

Guna memperoleh suatu hak milik atas tanah, tiap-tiap orang atau individu dapat memperoleh hak atas tanah dengan memohonkan tanah yang dapat berstatus Tanah Negara tanah yang memohon belum bersertifikat atau tidak bersertifikat dan status Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila tanah yang dimohonkan sudah bersertipikat maka dilakukan peralihan hak atas tanah. Hak Milik yaitu hak turun-temurun,

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (pasal 20 UUPA). Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pemeliharaan data, pendaftaran data yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak/peralihan hak, atau penggantian nama.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakanya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan sertifikat baru dengan data yuridis yang baru/nama pemilik hak yang baru. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini adalah (pasal 19 UUPA), yaitu:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemilik hak atas tanah.kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak.
2. Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. hal ini menyangkut letak, batas, dan luas bidang tanah atau obyek hak.
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Peralihan hak milik atas tanah merupakan proses yang kompleks dan memerlukan ketentuan hukum yang jelas. Salah satu bentuk peralihan hak milik adalah melalui akta hibah. Akta hibah sebagai instrumen hukum telah menjadi salah satu pilihan yang umum digunakan dalam peralihan tanah, terutama untuk tujuan pemberian tanah kepada pihak tertentu tanpa memerlukan pembayaran sebagaimana dalam pembelian atau jual-beli tanah pada umumnya. Dalam hukum pertanahan di Indonesia, dikenal berbagai cara untuk mengalihkan hak milik atas tanah, salah satunya adalah dengan hibah. Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana satu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara percuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.<sup>3</sup> Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah hak milik. Hibah menjadi salah satu cara yang paling sering digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah di Indonesia. Hal ini disebabkan karena hibah merupakan cara yang mudah dan sederhana untuk dilakukan. Selain itu, hibah juga tidak memerlukan adanya pembayaran yang besar, sehingga dapat dijangkau oleh masyarakat luas.

Observasi awal tentang peralihan hak milik atas tanah dengan hibah di Jawa Tengah harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persyaratan tersebut meliputi:

(a) Akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); (b)

---

<sup>3</sup> Khairuman Pasaribu, 2004, *Maslah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 13

Sertifikat tanah; (c) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB); (d) Identitas para pihak; (e) Surat kuasa (jika diwakilkan); (f) Surat keterangan tidak sengketa dari kepala desa/lurah. Jika persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka PPAT akan membuat Akta Hibah. Akta Hibah tersebut kemudian akan didaftarkan di Jawa Tengah untuk memperoleh sertifikat hak milik atas nama penerima hibah.

Peralihan hak atas tanah melalui akta hibah merupakan salah satu bentuk transfer kepemilikan yang diakui dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Proses ini bertujuan untuk mengatur dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat. Namun, dalam praktiknya, peralihan hak tersebut tidak selalu berjalan tanpa kendala. Kasus pembatalan pencatatan peralihan hak milik tanah berdasarkan akta hibah yang terjadi pada sertifikat Hak Milik Nomor 532 di Desa Adirejo, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, menjadi contoh nyata atas permasalahan yang dapat muncul.

Pada tahun 2012, Suparmi dan almarhum Damin memberikan hibah berupa sebidang tanah kepada Hery Teguh Ilistiawan melalui Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Niken Sukmawati, S.H., M.Kn. Namun, pada tahun 2013, Hery Teguh Ilistiawan meninggalkan Suparmi dan Damin tanpa kabar, yang mengakibatkan Suparmi mengalami kesulitan ekonomi setelah Damin meninggal dunia pada tahun 2018.

Akibat kondisi tersebut, Suparmi mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Blora untuk membatalkan hibah tersebut berdasarkan Pasal 1688 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penghibah dapat mencabut hibah jika

ia jatuh miskin dan penerima hibah menolak memberikan nafkah. Pengadilan Negeri Blora, dalam putusan Nomor 38/Pdt.G/2021/PN.B1a, menyatakan batal hibah tersebut dan memerintahkan agar hak atas tanah kembali kepada Suparmi sebagai penghibah.

Keputusan ini kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melalui Surat Keputusan Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024, yang membatalkan pencatatan peralihan hak milik tanah tersebut dan mengembalikan status tanah kepada Suparmi. Kasus ini menjadi menarik untuk dianalisis karena melibatkan berbagai aspek yuridis, termasuk proses pengalihan hak, alasan pembatalan, serta dampaknya terhadap pihak-pihak terkait.

Oleh karena itu, penelitian ini bermaksud untuk melakukan analisis yuridis terhadap pembatalan pencatatan peralihan hak milik tanah berdasarkan akta hibah, dengan fokus pada studi kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prosedur hukum yang terlibat, serta implikasi yuridis dari keputusan tersebut, yang dapat menjadi acuan bagi kasus serupa di masa mendatang.

Problematika di atas dapat menimbulkan berbagai kerugian, baik bagi para pihak yang terlibat maupun bagi pemerintah. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian yang mendalam untuk mengetahui permasalahan-permasalahan tersebut dan mencari solusi yang tepat untuk mengatasinya.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas,penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan Tesis dengan judul “**Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)**”

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Penelitian ini akan mencoba mencari jawaban atas pertanyaan yang perlu dijawab dan dicarikan solusinya. Tesis ini memiliki beberapa rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah prosedur pembatalan pencatatan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan akta hibah sebagaimana keputusan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional Provinsi Jawa tengah nomor 02/Pbt/bpn-33/I/2024 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
2. Apa dampak hukum dari keputusan pembatalan pencatatan peralihan hak terhadap para pihak yang berkepentingan, khususnya pihak penghibah dan penerima hibah?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan urain yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Menganalisis secara mendalam prosedur yang telah dilalui dalam

proses pembatalan pencatatan peralihan hak berdasarkan akta hibah dalam kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024..

2. Menganalisis dampak hukum dari keputusan pembatalan tersebut terhadap para pihak yang berkepentingan, baik dari perspektif hukum perdata maupun hukum agraria.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam perkembangan ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat yang dapat didapatkan dari penelitian ini, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang hukum agraria dan perdata.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini dapat dibagi menjadi

2 (dua) manfaat yaitu :

- a. Bagi masyarakat , hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang nantinya bermanfaat untuk memecahkan masalah-masalah tentang pertanahan yang ada di masyarakat khususnya mengenai persoalan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas

tanah dengan Akta Hibah di Kantor Pertanahan.

- b. Bagi peneliti , hasil penelitian tesis ini diharapkan dapat menambah dan memperluas pengetahuan dan wawasan penulis di bidang pertanahan hal ini dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan Akta Hibah di Kantor Pertanahan.

## E. KERANGKA KONSEPTUAL

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Konsepsi yang merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.<sup>4</sup> Kerangka konseptual penelitian adalah sebuah konstruksi atau struktur pemikiran yang digunakan untuk mengorganisasikan ide-ide, konsep, variabel, atau hubungan antara variabel yang akan diteliti dalam suatu penelitian. Kalimat lain, kerangka konseptual merupakan gambaran relasi antara konsep tertentu yang mempunyai makna dan saling terkait dengan berbagai istilah dalam proses penelitian, baik secara empiris ataupun normatif<sup>5</sup>. Pada bagian kerangka konseptual ini akan diungkapkan beberapa pengertian atau konsep dan sedikit bahasan yang dipergunakan sebagai landasan dasar penelitian.

---

<sup>4</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal 15

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.56.



Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>6</sup> Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>7</sup> Pada bagian kerangka konseptual ini akan diungkapkan beberapa pengertian atau konsep dan sedikit bahasan yang dipergunakan sebagai landasan dasar penelitian. Merujuk pada judul tesis ini **Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024)**” berikut kerangka konseptual:

### 1. Analisis Yuridis

Merujuk pada KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), analisis adalah penyelidikan terhadap peristiwa atau perbuatan untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya sebab atau akibat

---

<sup>6</sup> Paaulus Hadisoepipto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal 18

<sup>7</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

dengan menguraikan bagian-bagian untuk mendapatkan pengertian dan definisi yang tepat serta pemahaman menyeluruh.<sup>8</sup> Kemudian, yuridis memiliki arti hak untuk menuntut hukum atau secara hukum<sup>9</sup>. Jadi, analisis yuridis merupakan penyelidikan suatu peristiwa atau perbuatan untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya dan memperoleh pengertian yang tepat menurut hukum atau berdasarkan hukum.

## 2. Peralihan

Peralihan berasal dari kata alih yang artinya berpindah, sehingga peralihan maksudnya adalah pemindahan atau pergantian. Dalam konteks penelitian ini, peralihan hak milik atas tanah dengan akta hibah dapat diartikan sebagai proses perpindahan hak milik atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah melalui pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT.

## 3. Hak atas Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.<sup>10</sup> Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemikiran itu

---

<sup>8</sup> <https://kbbi.web.id>, diakses Senin, 15 Januari 2024

<sup>9</sup> Ibid

<sup>10</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal 18

tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.<sup>11</sup> Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :<sup>12</sup>

- a) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
- b) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- c) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik.
- d) Hak-hak perorangan dan individual.

Semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. ”*sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>13</sup> Berdasarkan bunyi Pasa tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang

---

<sup>11</sup>H. Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih ,2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 64

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.24

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 24

sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.<sup>14</sup>

#### 4. Hak Milik

Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan memberi kewenangan waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selain waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu<sup>15</sup>. Dalam konteks hak milik atas tanah, hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik, sebagaimana telah jelas dirumuskan dalam Pasal 21,22, dan 27 UUPA.

- a) Yang bisa memiliki Hak Milik berdasarkan pasal 21 UUPA, yaitu: Warga Negara Indonesia (WNI), Badan Hukum yang pendiriannya ditetapkan oleh pemerintah.
- b) Terjadinya Hak Milik berdasarkan pasal 22 UUPA, yaitu apabila menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, penetapan pemerintah, dan ketentuan Undang-Undang.
- c) Hapusnya Hak Milik berdasarkan pasal 27 UUPA, yaitu tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan hak, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, pemilik melepaskan kewarganegaraannya atau tanahnya musnah.

#### 5. Akta Hibah

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 16

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 290.

Sejalan dengan pendapat S. J. Fockema Andreae dalam karyanya "*Rechts geleerd Handwoorddenboek*," istilah akta berasal dari kata Latin "acta" yang mengacu pada tulisan atau surat<sup>16</sup>. Pendapat R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam buku Kamus Hukum menyatakan bahwa kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang bersumber dari bahasa Latin dan mengartikan perbuatan-perbuatan. Kemudian, Pitlo mengartikan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk digunakan oleh orang, untuk berbagai kepentingan surat itu dibuat<sup>17</sup>.

Selanjutnya, Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak berdasarkan atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara Cuma-cuma dan yang tidak dapat ditarik kembali, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.<sup>18</sup> Menurut kitab Undang-undang Hukum perdata (KUHP) Pasal 1666, 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 penyarahan itu.

Akta hibah adalah dokumen yang dibuat oleh notaris atau

---

<sup>16</sup> S.J. Fockema Andreae, 1951, *Rechts geleerd Handwoorddenboek*, Terj. Walter Siregar, NV. Gronogen, Jakarta, hal. 9.

<sup>17</sup> Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hal. 52.

<sup>18</sup> Khairuman Pasaribu, 2004, *Maslah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 13

pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuktikan perpindahan kepemilikan suatu barang atau harta dari satu pihak kepada pihak lain secara sukarela tanpa imbalan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengalihan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaannya, hibah adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik dari penghibah kepada penerima hibah.

#### F. KERANGKA TEORI

Kerangka teori menjadi landasan terbentuknya teori atau daya dukung teori dalam membangun dan mempertajam fakta kebenaran dari suatu problematika yang diteliti. Kalimat lainnya, kerangka teori ialah butir-butir pendapat atau rangka berfikir dan teori yang menjadi pegangan baik disepakati atau tidak disetujui<sup>19</sup>. Kerangka teori dalam sebuah penelitian memiliki kegunaan, yaitu<sup>20</sup>: *Pertama*, mempertajam dan mengkhususkan fakta yang akan diselidiki atau diuji kebenarannya. *Kedua*, mengembangkan klasifikasi fakta secara sistematis, menata struktur konsep-konsep, dan mengembangkan definisi yang ada. *Ketiga*, memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang. Menggunakan kajian teori dan hasil penelitian yang relevan, peneliti akan mendapatkan gambaran konseptual tentang relasi variabel-variabel yang diteliti. Teori yang digunakan dalam tesis ini antara lain:

---

<sup>19</sup> Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 121.

## 1. Teori Kepastian Hukum

Menurut E.Utrecht dalam bukunya *“Pegantar Dalam Hukum Indonesia”* menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan –larangan) yang mengantar tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.<sup>21</sup> Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi masyarakat yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.<sup>22</sup>

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan

---

<sup>21</sup> Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, hal.9

<sup>22</sup> R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.38

sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu :

- a) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.
- b) Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- c) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- a) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- b) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.
- c) Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, Hal.72



Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>24</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>25</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

<sup>25</sup> Achmad Ali, 2009, *Menurut Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal.292

Perlindungan hukum erat kaitannya dengan keadilan, yaitu sebagai medium dan sarana untuk menegakkan keadilan. Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah sikap memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang mungkin dirugika oleh pihak lain, perlindungan tersebut dimaksudkan agar masyarakat tidak terganggu hak-hak dasarnya. Kemudian, hukum dapat berfungsi guna mewujudkan perlindungan yang bersifat tidak sekedar adaptif dan fleksibel, tetapi juga prediktif dan antisipatif. Hukum diperlukan bagi mereka yang lemah secara sosial, ekonomi, maupun politik guna mendapatkan keadilan sosial<sup>26</sup>.

#### **G. METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang soebyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>27</sup> Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengasuhkannya sebagai

---

<sup>26</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Adiya Bakti, Bandung, hal. 55.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal 5.

pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.<sup>28</sup>

Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis penelitian**

Jenis ini merupakan hukum normatif, yaitu penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. penelitian hukum normatif meneliti kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.<sup>29</sup> jenis penelitian hukum normatif juga dapat diartikan sebagai teknik atau prosedur telaah dengan berpedoman pada beberapa asas hukum, kaidah-kaidah hukum, maupun prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan substansi peraturan perundang-undangan yang bersifat umum dan khusus. Penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisa dan meneliti bahan pustaka primer dan sekunder.

### **2. Metode Pendekatan**

---

<sup>28</sup> *Ibid*

<sup>29</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Pustaka Pelajar 2017, Yogyakarta, hal. 36

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.<sup>30</sup> Jenis Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini dengan Pendekatan Peraturan Perundang-undangan ( The Statute Approach ). pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dibahas.

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### Data Sekunder

Sumber data sekunder pada penelitian ini, yaitu bahan hukum yang terdiri atas:

1. Bahan Hukum Primer, yakni bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan mencakup perundang-undangan yang berlaku berkaitan permasalahan dalam penelitian ini. Adapun peraturan yang digunakan, antara lain:
  - a. Undang-Undang Dasar 1945
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang.

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana 2024, Jakarta, hal 133

- d. Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Pasal 1666 KUHPerdara tentang Hibah tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan.

2. Bahan Hukum Sekunder (tersier), yaitu bahan hukum yang berguna untuk memberi penjelasan hukum primer berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang berupa buku rujukan terkait, hasil penelitian, jurnal ilmiah, teori-teori hukum.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan metode wawancara dan metode telaah kepustakaan (studi pustaka). Wawancara akan dilakukan dengan Petugas kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan pihak lain yang akan dipilih secara acak. Sedangkan metode kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan yang dikumpulkan. Berdasarkan hasil penelitian wawancara dilakukan terhadap :

- a. Lia Roselina, S.H.
- b. Arum Wulandari,S.H.
- c. Mohamad Faiz Nasrulloh,s.H.

## 5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara deskriptif, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.<sup>31</sup>

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu:

- a) Analisis Deskriptif yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di lapangan, analisis menggunakan cara berfikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.

## H. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berhubungan dan berkaitan. Sistematis penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hal. 25

## **BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini penulis akan menguraikan poin-poin pembahasan, antara lain: Tinjauan umum tentang tanah, Tinjauan umum tentang peralihan hak milik atas tanah, Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, Akta Hibah, meliputi pengertian Akta Otentik, Fungsi Akta dan Syarat-syarat Sahnya Akta, Tinjauan umum tentang Hibah, Tinjauan hibah dalam perspektif Islam yang meliputi dasar hukum hibah dan prosedur hibah berkaitan dengan perpindahan hak milik atas tanah.

## **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah ditentukan yang meliputi:

1. Apakah prosedur pembatalan pencatatan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan akta hibah sebagaimana keputusan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional Provinsi Jawa tengah nomor 02/Pbt/Bpn-33/I/2024 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Apa dampak hukum dari keputusan pembatalan pencatatan peralihan hak terhadap para pihak yang berkepentingan, khususnya

pihak penghibah dan penerima hibah?

#### **BAB IV Penutup**

Pada bab ini berisi simpulan secara keseluruhan dari pembahasan tesis dan saran yang berhubungan dengan masalah tesis. Simpulan ini merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis dari hasil penelitian.





## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Definisi Tanah**

Menelaah pengertian yang diberikan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah diartikan sebagai bagian permukaan bumi atau lapisan bumi yang letaknya paling atas, keadaan bumi di suatu bagian tempat, permukaan bumi yang memiliki batas teritorial, dan bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu, cadas, dan lain sebagainya)<sup>32</sup>.

Tanah merupakan anugerah dari Sang Pencipta sebagai salah satu sumber kehidupan makhluk hidup. Di atas tanah terdapat manusia yang bercocok tanam, mendirikan bangunan, tempat berniaga. Kompleksitas kebutuhan hidup manusia telah membuat tanah menjadi suatu benda bernilai ekonomi yang cukup diperhitungkan<sup>33</sup>.

Kemudian, menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4, tanah adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya. Pada konteks pengertian tersebut, tanah meliputi wilayah yang sudah ada sesuatu hak di atasnya maupun yang dilekati sesuatu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> [Pencarian - KBBI VI Daring \(kemdikbud.go.id\)](https://www.kemdikbud.go.id), diakses Sabtu, 03 Februari 2024

<sup>33</sup> R. Bintarto, 1977, *Beberapa Aspek Geografi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 134.

<sup>34</sup> Wildan Ahmad, 2007, *Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah*, Deputi Survei Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6.

Penjabaran di atas dikuatkan oleh Budi Harsono, bahwa memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan pasal 4 UUPA, kata tanah dipakai dalam artian yuridis sebagai suatu definisi operasional yang memiliki batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dijabarkan dalam pasal 4, bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya bermacam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah<sup>35</sup>.

Selanjutnya, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) memposisikan “tanah” sebagai bagian penting. Rumusan pasal 520 KUHP menyatakan, “pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya tidak terpelihara dan tiada pemilikinya, sepertipun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara”<sup>36</sup>.

Definisi tanah secara operasional adalah permukaan bumi yang memiliki nilai fungsi dan guna untuk keperluan hajat kehidupan. Kemudian terbangunlah kesadaran tentang pentingnya tanah, khususnya yang bersinggungan dengan hak asasi manusia. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 9 ayat (1), bahwa arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup, meningkatkan taraf kehidupan, kesemuanya itu memerlukan faktor yang urgen, yaitu tanah baik milik pribadi atau milik secara bersama-sama. Pasal 11 ayat 1 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, menyebutkan bahwa

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 18.

<sup>36</sup> Maria Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal, 80.

hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi diri sendiri dan keluarga, hak untuk memperoleh sandang, papan, dan perumahan. Kalimat lainnya, tanah memiliki status sebagai benda dan sumber penghidupan. Tanah berstatus sebagai benda apabila diupayakan oleh manusia, misal tanah pertanian, perkebunan, tanah perkotaan. Lalu, tanah sebagai sumber daya adalah tanah menjadi sumber daya yang langka, jumlahnya terbatas, dan digunakan untuk memenuhi lalu lintas perdagangan dan kegiatan lainnya.

## **2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

### **a) Definisi Hak Milik Atas Tanah**

Sebelum melangkah lebih jauh pada definisi hak milik atas tanah, diperlukan pemahaman terlebih dahulu tentang pengertian hak atas tanah. Adapun pengertian hak atas tanah, yaitu hak yang memungkinkan pemberian wewenang kepada suatu pihak yang memiliki hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat yang dihakinya (tanah)<sup>37</sup>. Terminologi “menggunakan” memiliki pengertian bahwa hak atas tanah dapat digunakan untuk kepentingan dan keperluan mendirikan bangunan. Sedangkan terminologi “mengambil manfaat” memuat pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, contohnya untuk peternakan, pertanian, perkebunan, dan perikanan.

---

<sup>37</sup>Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 4.

Selanjutnya, terminologi wewenang sebagaimana penjelasan Soedikno terbagi menjadi dua hal, yaitu<sup>38</sup>: *Pertama*, wewenang umum yang memiliki pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk memakai tanahnya, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk keperluan dan kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas menurut Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Kedua, wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah yang memiliki wewenang untuk memakai tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, contohnya wewenang pada tanah hak milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, hak guna, hak guna usaha.

Fakta tentang hak penguasaan dan wewenang atas tanah sebagaimana di atas kemudian, terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan hierarki sekaligus mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam sistem hukum tanah nasional, sebagai berikut<sup>39</sup>:

- (1) Hak bangsa Indonesia yang tersebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah tertinggi beraspek perdata dan publik.

---

<sup>38</sup> Ibid, hal. 45.

<sup>39</sup> Eddy Ruchiyat, 2006, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, PT. Alumni, Bandung, hal. 46.

- (2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebabkan dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
- (4) Hak-hak perorangan dan individual, semuanya beraspek perdata, yang terdiri dari : Hak-hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung dan tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 15 dan Pasal 53, Wakaf (hak milik yang sudah diwakafkan, Pasal 49), dan hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan ( dalam pasal 25, 33, 39, dan 51)

Seluruh hak penguasaan penguasaan di atas berisi rangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu tanah yang menjadi haknya. Terminologi “sesuatu” pada konteks ini berupa hal yang boleh, wajib, atau dilarang untuk dilakukan, yang merupakan isi penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau titik pembela diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah<sup>40</sup>.

Adanya hak menguasai dari negara menurut pernyataan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, bahwa:

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 , bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya

<sup>40</sup> John Salindehi, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”

Menggunakan dasar tersebut di atas, maka negara dengan kewenangannya untuk menentukan hak-hak atas tanah yang bisa dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”

Menggunakan bunyi Pasal di atas, kemudian negara menentukan hak-hak atas tanah yang diatur melalui Pasal 16 ayat (1) UUPA, antara lain : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan; dan Hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana penjabaran Pasal 53.

Merujuk pada Pasal 16 UUPA, maka Hak Milik Atas Tanah pada penelitian ini memiliki definisi operasional, yaitu hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Terminologi “terkuat dan terpenuh” mengandung maksud untuk menjadi pembeda dengan

hak guna, hak usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya yaitu bahwa diantara hak atas tanah yang dapat dipunyai, Hak Milik-lah yang terkuat dan terpenuh dengan segala aspeknya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain<sup>41</sup>.

#### **b) Terjadinya Hak Milik Tanah**

Pasal 22 UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat terjadi karena Hukum Adat, Penetapan Pemerintah, karena Undang-Undang. Adanya hak milik tersebut, kemudian timbul hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah yang sebelumnya berstatus tanah milik negara.

##### **(1) Hak Milik Atas Tanah karena Hukum Adat**

Hak adat pada dasarnya sudah ada dan melekat pada masyarakat hukum adat diseluruh belahan Indonesia dan berlaku turun-temurun. Dalam hukum tanah adat hak milik pada prinsipnya berbeda dengan *eigendom* atau *bezet* (hak milik menurut hukum perdata barat) yang merupakan kepemilikan atau milik seseorang terhadap tanah atau benda lainnya. Roben Van

---

<sup>41</sup> Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Semarang, Kota Semarang, hal. 12.

Niel menyatakan hak milik *'bezet'* atas tanah terfokus pada pola penguasaan (*position*) dan kepemilikan (*ownership*) sedangkan kepemilikan individu atas tanah adat merupakan pemanfaatan yang mendapat imbalan tertentu<sup>42</sup>.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah mengesahkan pengakuan pada hukum adat dan masyarakat hukum adat. Konsekuensinya, hak-hak adat atas tanah sejajar kekuatan mengikatnya dengan hak menurut hukum perdata dan hukum lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa hak atas tanah adat memiliki kekuatan dan kewenangan.

## **(2) Hak Milik Atas Tanah karena Penetapan Pemerintah**

Status tanah ini semula adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini dapat terjadi karena adanya permohonan pemberian Hak Atas tanah negara. Berdasarkan penjelasan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 2009, bahwa pemberian hak atas tanah merupakan penetapan oleh pemerintah yang memberikan hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, pemberian hak pengelolaan<sup>43</sup>.

<sup>42</sup> Robert Van Niel, 2003, *Sistem Tanam Paksa di Jawa*, LP3ES, Jakarta, hal. 23

<sup>43</sup> Muhammad, 2019. "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Republik Indonesia" *Jurnal Wasaka Hukum*, No. 02, Vol. VII, hal. 488.



Hak atas tanah karena penetapan pemerintah muncul karena adanya permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota setempat. Pemohon memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, jika persyaratan telah dipenuhi maka kepala dan pejabat BPN diberikan kewenangan untuk menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), yang selanjutnya oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat.

### **(3) Hak Atas Tanah karena Ketentuan Undang-Undang**

Hak atas tanah jenis ini terjadi karena diciptakan oleh undang-undang, yaitu ketentuan-ketentuan konvensi UUPA No.5 Tahun 1960. Dimana terjadinya hak atas tanah atas dasar perubahan hak menurut UUPA. Menurut pasal 1 ketentuan konvensi, menyatakan bahwa Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 12<sup>44</sup>

#### **c) Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Koridor hukum tanah nasional memungkinkan seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah, salah satunya

---

<sup>44</sup> Elsa Syarief, 2014, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, KPG, Jakarta, hal, 120.

menggunakan peralihan hak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak), bisa individu atau lembaga<sup>45</sup>. Peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua jenis, yaitu hak atas tanah dapat dialihkan dan beralih. Dialihkan, yaitu berupa jual-beli, tukar-menukar, penghibahan, hibah-wasiat. Sedangkan beralih, yaitu pewarisan<sup>46</sup>.

## **B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah**

### **1. Definisi Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah dalam kerangka program kerja oleh pemerintah melalui Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala BPN, kemudian pendaftaran tanah tersebut berlangsung secara sporadik atas dasar permintaan pihak yang berkepentingan. Artinya, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal<sup>47</sup>, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

---

<sup>45</sup> Fitri Hardini dan Ngadino, 2019. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah", Jurnal Penelitian Ilmiah *Notarius*, No. 2, Vol. XII, hal. 1017.

<sup>46</sup> Cry Tendean, 2016. "Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria", *Lex Privatium*, No. 7, Vol. IV, hal. 142-143.

<sup>47</sup> <https://www.neliti.com/publications/154267/proses-dan-syarat-untuk-memperoleh-hak-milik-atas-tanah-di-indonesia>, diakses Minggu, 04 Februari 2024

Adanya kepentingan menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah dalam jangkauan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). UUPA juga mengamanahkan kepada para pemegang hak yang bersangkutan untuk turut serta mendaftarkan hak atas tanahnya. Berkaitan dengan hal tersebut Wanjik Saleh menerangkan bahwa:

“Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu”<sup>48</sup>

Pendaftaran hak atas tanah diharuskan menempuh ketentuan-ketentuan yang detail dan melewati serangkaian prosedur menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , menyatakan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satua rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”<sup>49</sup>.

## 2. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

<sup>48</sup> K. Wanjik Saleh, 2000, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 61.

<sup>49</sup> PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Point 1

Pemberian hak milik atas tanah dapat diberikan atas hak milik perseorangan atau hak milik badan hukum.

a) Hak Milik Perseorangan, yaitu tanah yang dimiliki oleh orang berkewarganegaraan Indonesia. Adapun persyaratan permohonan hak milik atas tanah, antara lain<sup>50</sup>:

(1) Formulir permohonan yang diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas meterai yang berlaku.

(2) Surat kuasa, jika dikuasakan.

(3) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang aktif dari pemohon, kemudian dicocokkan dengan aslinya oleh petugas.

(4) Asli bukti perolehan tanah atau alas hak

(5) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah atau rumah yang dibeli dari pemerintah.

(6) Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

(7) Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh)

---

<sup>50</sup> Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, hal. 504.

b) Hak Milik Badan Hukum, yaitu tanah milik badan hukum yang berdiri dan berkedudukan di wilayah Indonesia yang oleh undang-undang telah ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Selanjutnya pendaftaran hak milik atas tanah oleh badan hukum harus memenuhi persyaratan berikut<sup>51</sup>:

- (1) Formulir permohonan Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani permohonan atau kuasanya diatas meterai yang cukup.
- (2) Surat kuasa apabila dikuasakan.
- (3) Fotokopi identitas Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- (4) Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- (5) Asli bukti perolehan tanah atau alas hak.
- (6) Surat Keputusan ( SK ) penunjukan Badan hukum yang dapat memperoleh hak milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (7) Surat izin untuk memperoleh Hak Milik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>51</sup> Ibid, hal. 505

- (8) Fotokopi tanda daftar Surat Pemberitahuan Pajak Tertuang ( SPPT ), Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB ), Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- (9) Melampirkan bukti Surat Setoran Pajak ( SSP ) atau Pajak Penghasilan ( PPh ) sesuai ketentuan.

### C. Tinjauan Umum Tentang Akta

Sejalan dengan pendapat S. J. Fockema Andreae dalam karyanya "*Rechts geleerd Handwoorddenboek*," istilah akta berasal dari kata Latin "acta" yang mengacu pada tulisan atau surat<sup>52</sup>. Pendapat R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam buku Kamus Hukum menyatakan bahwa kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang bersumber dari bahasa Latin dan mengartikan perbuatan-perbuatan. Kemudian, Pitlo mengartikan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk digunakan oleh orang, untuk berbagai kepentingan surat itu dibuat<sup>53</sup>.

Merujuk pada definisi di atas dapat disimpulkan bahwa setiap surat tidak dapat disebut sebagai akta. Hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat dapat disebut sebagai akta. Syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat didefinisikan sebagai akta, yaitu<sup>54</sup>: *Pertama*, surat harus ditandatangani. Suatu surat harus ditandatangani agar dapat disebut akta ditentukan dalam pasal 1869 KUH Perdata :

<sup>52</sup> S.J. Fockema Andreae, 1951, *Rechts geleerd Handwoorddenboek*, Terj. Walter Siregar, NV. Gronogen, Jakarta, hal. 9.

<sup>53</sup> Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hal. 52.

<sup>54</sup> Viktor M. Situmorang dan Cormantyna Sitanggang, 1993, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 26.

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, terlihat bahwa untuk sebuah surat dapat dianggap sebagai akta, diperlukan tanda tangan, dan jika tanda tangan tidak ada dari pihak yang membuatnya, maka surat tersebut hanya dianggap sebagai surat biasa. Dengan demikian, tampak bahwa meskipun tulisan-tulisan yang tidak memiliki tanda tangan digunakan sebagai alat bukti, seperti karcis kereta, bus, dan lain sebagainya tidak dapat disebut sebagai akta. Tujuan dari keharusan ditandatangani surat untuk dapat disebut akta adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta, sebab tandatangan dari setiap orang mempunyai ciri tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tandatangan orang lain.

*Kedua*, memuat peristiwa dasar suatu hak dan perikatan. Sesuai dengan tujuan akta sebagai bukti dalam rangka kepentingan pihak yang membuatnya, menjadi jelas bahwa akta tersebut harus memuat informasi yang dapat berfungsi sebagai bukti yang dibutuhkan. Peristiwa hukum yang dijelaskan dalam akta dan yang diperlukan sebagai alat bukti haruslah peristiwa hukum yang menjadi dasar untuk hak atau kewajiban tertentu. Jika suatu peristiwa hukum yang disebutkan dalam akta bisa digunakan sebagai dasar hak atau kewajiban, atau jika akta tersebut sama sekali tidak mengandung peristiwa hukum yang bisa menjadi dasar hak atau kewajiban,

maka akta tersebut tidak dapat dianggap sebagai akta sebab tidak mungkin dapat digunakan sebagai alat bukti.

*Ketiga*, diperuntukan sebagai alat bukti. Syarat ketiga agar suatu dokumen dapat dianggap sebagai akta adalah bahwa dokumen tersebut harus bertujuan sebagai alat bukti. Apakah suatu dokumen diciptakan untuk fungsi bukti tidak selalu dapat dipastikan, dan hal yang sama berlaku untuk sebuah lembaran kertas, yang bisa menimbulkan keraguan. Sebagai contoh, surat yang disusun oleh seorang pedagang untuk mengkonfirmasi kesepakatan yang sudah dibuat secara lisan merupakan akta, karena tujuannya adalah untuk tujuan bukti. Di sisi lain, sebuah surat ucapan ulang tahun tidak diciptakan dengan niat untuk menjadi alat bukti. Di antara keduanya, ada area yang ambigu.

Kemudian, akta memiliki fungsi tertentu sebagaimana penjelasan Sudikno sebagai berikut<sup>55</sup>:

- a. *Formalitas Causa*, yaitu untuk kelengkapan atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu tindakan hukum harus dibuat suatu akta, dalam hal ini akta adalah syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.
- b. *Probationis Causa*, artinya akta dibuat sejak semula dengan unsur kesengajaan sebagai pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya perjanjian dalam format akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian, tetapi hanya sebagai alat bukti pada suatu hari.

Pembuatan akta PPAT mengalami berbagai perkembangan dalam pengaturan mengenai format dan bentuknya. Landasan hukum pengaturan bentuk dan format akta PPAT hingga sekarang, antara lain:

---

<sup>55</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi 7 Cet.1, Liberty, Yogyakarta, hal, 121-122.



- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN 3/1997).
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perka BPN No.8 Tahun 2012).

PPAT memiliki kewenangan membuat akta, hanya dibatasi pada 8 jenis akta sesuai peraturan dalam pasal 2 ayat (2) PJPPAT Jo. Pasal 95 ayat (1) Perka BON 3/1997 Jo. Pasal 2 ayat (2) Perka BPN 1/2006, meliputi: jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan tanggungan.

#### **1. Akta Hibah**

Akta hibah menjadi salah satu jenis akta yang bisa dibuat oleh notaris/ PPAT dan berlaku sah. Definisi operasional dan pengertian hibah dalam hukum perdata adalah suatu benda yang diberikan secara cuma-cuma tanpa mengharap imbalan, dan hal tersebut dilakukan ketika si penghibah dan penerima hibah masih hidup. Akta hibah dalam hukum positif adalah akta yang dibuat oleh si penghibah yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti hibah dan untuk keperluan hibah

dibuat<sup>56</sup>. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1666 menjelaskan tentang akta hibah sebagai berikut:

“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-hibah diantara orang-orang yang masih hidup”<sup>57</sup>

## 2. Syarat Sah Akta Hibah

Merujuk pada KUHP Pasal 1666 hingga Pasal 1693, akta hibah memiliki syarat sah, yaitu<sup>58</sup>:

- a) Adanya kesepakatan yang dinyatakan secara jelas antara penghibah (pemberi hibah) dan penerima hibah tentang benda yang dihibahkan.
- b) Penghibah cakap hukum, dimana penghibah harus telah mencapai umur dewasa (21 tahun) dan berakal sehat. Penghibah juga tidak boleh dibawah pengampunan.
- c) Benda yang dihibahkan jelas (jenis, jumlah, keadaannya) dan berada pada penguasaan penghibah.
- d) Akta hibah ditulis dan ditanda tangani oleh para pihak terkait (penghibah dan penerima hibah). Akta hibah dapat dibuat dibawah tangan atau di hadapan notaris.

<sup>56</sup> Budiono, 2005, *Kamus Ilmiah Populer Internasional*, Alumni, Surabaya, hal, 217.

<sup>57</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hal. 436.

<sup>58</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Pasal 1666 s/d Pasal 1693, diakses melalui website <https://jdih.mahkamahagung.go.id/>, pada Minggu, 11 Februari 2024

- e) Untuk benda tidak bergerak (tanah/bangunan), akta hibah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan tujuan untuk memberi kekuatan bukti yang kuat terhadap akta hibah.

## D. Tinjauan Umum Tentang Hibah

### 1. Pengertian Hibah

Hibah atau pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontra prestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu di langsunjkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.<sup>59</sup>

Pengertian hibah menurut Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan

---

<sup>59</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubisa, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal 113

Cuma-Cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Selain itu ada beberapa pengertian lain mengenai hibah menurut para ahli yakni sebagai berikut :

a. Menurut Abdul Ghofur Anshori

Hibah dalam hukum adat dikenal dengan “*beri-memberi*” atau *beulah be-atei* (berkarya hati) yang memiliki makna memberi orang lain barang-barang untuk menunjukkan belas kasih, harga menghargai, tanda ingat, tanda hormat, tanda terima kasih, tanda akrab, tanda prihatin dan sebagainya.<sup>60</sup>

b. Menurut Kansil

Hibah adalah suatu perjanjian di mana pihak pertama akan menyerahkan suatu benda karena kebbaikanya kepada pihak lain yang menerima kebbaikanya itu.<sup>61</sup>

Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur-unsur hibah sebagai berikut :

- a) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan Cuma-Cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- b) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah;

<sup>60</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum Hibah dan Wasiat di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah mada University Press, 2011),hal 60.

<sup>61</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2002), hal 252

- c) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik benda berwujud maupun benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah;
- d) Hibah tidak dapat ditarik kembali;
- e) Penghibah harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- f) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusnya dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu :

- Karena syarat-syarat resmi untuk penghibah tidak dipenuhi;
- Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah;
- Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera

dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat diatas barang tersebut. Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada 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 selaian hibah diantara orang-orang yang masih hidup, dan dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya adalah batal.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibah yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah. Hibah tanah sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), bagi mereka yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris, hibah tanah yang tidak dibuat oleh Notaris, hibah

tanah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum, mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)<sup>62</sup>

Hibah tanah setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, harus dilakukan dengan Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), selain itu dalam pembuatan akta hibah perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi apabila objek tersebut selain dari tanah (objek hibah benda bergerak) maka ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yaitu dibuat dan ditandatangani Notaris. Diatur dalam Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ditunjuk berbunyi”pemberian-pemberian benda-benda bergerak yang bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lain tidak memerlukan suatu akta, dan adalah sah dengan penyerahan belaka kepada si penerima hibah atau kepada seorang pihak ketiga yang menerima pemberian itu atas nama si penerima hibah”.

---

<sup>62</sup> Efendi Perangin, *Mencegah sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta,1990,hal 46

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang (Pasal 1682, Pasal 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian. Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam Pasal 1668 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## 2. Subjek dan Objek Hibah

Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu. Berkaitan dengan hibah ini, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

- a. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan dengan Cuma-Cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- b. Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah;
- c. Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah;
- d. Hibah tidak dapat ditarik kembali\;



- e. Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- f. Hibah harus dilakukan dengan akata notaris;

Dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan Undang-Undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka-mereka itu adalah :

- (1) Orang-orang yang belum dewasa/anak di bawah umur
- (2) Orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat(gila)
- (3) Wanita dalam perkawinan.

Objek hibah salah satunya yaitu benda tidak bergerak seperti tanah. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan Negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah di dukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Objek hibah adalah benda-benda atau barang-barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara Cuma-Cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua yaitu :

- a. Barang Tidak Bergerak

Berdasarkan ketentuan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah :

- 1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- 2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
- 4) Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
- 5) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau tepaku dalam bangunan rumah.

b. Barang bergerak

Barang bergerak dapat dibedakan menjadi dua yaitu :

- 1) Barang bergerak yang berwujud, yaitu setiap benda yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan dari suatu tempat ke tempat yang lain, tanpa mengubah wujud,

bentuk dan kegunaan bagu benda tersebut sebagai satu kesatuan.

- 2) Barang bergerak tidak berwujud, yaitu segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak.

### 3. Dasar Hukum Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma, tanpa dapat menarik kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peruntang hibah yaitu: (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan; (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26; (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

#### E. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Akta Hibah

Sepanjang penelusuran awal, dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dengan akta hibah merujuk pada beberapa peraturan tentang perlihan hak atas tanah, yaitu:

1. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA), bahwa peralihan hak milik tanah dapat dilakukan dengan cara hibah.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk akta hibah.

Selanjutnya, prosedur prosedur peralihan hak milik atas tanah dengan akta hibah di Kabuoaten Blora adalah sebagai berikut<sup>63</sup>:

1. Menyiapkan dokumen, antara lain:
  - a) Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
  - b) Surat ukur tanah
  - c) Sertifikat tanah
  - d) KTP dan KK pemberi dan penerima hibah
  - e) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
  - f) Fotokopi KTP dan KK saksi
  - g) Surat pernyataan tidak sengketa
  - h) Surat pernyataan waris (jika ada)
  - i) PBB terbaru
2. Bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama<sup>64</sup>.

<sup>63</sup> [www.jdih.blorakab.go.id](http://www.jdih.blorakab.go.id), diakses Minggu, 11 Februari 2024

<sup>64</sup> Biaya Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Akta Hibah di Kabupaten Blora, BPHTB: 5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pendaftaran peralihan hak: Rp 50.000,-. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): 5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Biaya materai: Rp 10.000,-

3. Ajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat.
4. Petugas Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dokumen dan melakukan pengukuran tanah.
5. Jika dokumen dan persyaratan telah lengkap, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah baru atas nama penerima hibah.

## **F. Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Hibah Perspektif Islam**

### **1. Hibah Perspektif Islam**

#### **a) Definisi Hibah**

Kata hibah berasal dari bahasa Arab yang telah diadopsi dalam bahasa Indonesia, kata ini berasal dari kata kerja wahabu-yahaba-hibatan yang artinya memberi atau pemberian<sup>65</sup>. Kemudian terminologi hibah, yaitu pemberian yang secara sukarela dalam mendekati diri dengan Allah SWT tanpa mengaharap balasan apapun, apabila seseorang memberikan harta miliknya kepada orang lain maka si pemberi sedang menghibahkan miliknya tersebut. Oleh sebab itu, kata hibah sama artinya dengan istilah pemberian<sup>66</sup>. Selanjutnya terminologi hibah juga terdapat dalam firman Allah SWT pada Qs. Ali Imran ayat 38 berikut ini:

---

<sup>65</sup> Ahmad Warson Munawwir, 1997, *al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*, Pustaka Progresif, Surabaya, hal. 1584.

<sup>66</sup> Mahmud Yunus, 1989, *Kamus Arab-Indonesia*, Hidakarya Agung, Jakarta, hal. 476.

هُنَالِكَ دَعَا زَكَرِيَّا رَبَّهُ <sup>ص</sup> قَالَ رَبِّ هَبْ لِي مِنْ لَدُنْكَ ذُرِّيَّةً طَيِّبَةً <sup>ص</sup>  
 إِنَّكَ سَمِيعُ الدُّعَاءِ

Artinya: “Disanalah Zakariya berdoa kepada Tuhannya seraya berkata, “Ya Tuhanku, berilah aku dari sisi Engkau seorang anak yang baik. Sesungguhnya Engkau Maha Mendengar doa”<sup>67</sup>

Ayat di atas menerangkan bahwa dalam Al Quran kata hibah juga dipakai dalam konteks pemberian. Istilah hibah memiliki konotasi memberikan hak milik oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan jasa dan imbalan. Perbuatan memberikan hibah tidak sama dengan menyewakan atau menjual. Dalam catatan lain, hibah mesti dilakukan oleh pemilik harta (pemberi hibah/penghibah) kepada penerima hibah dikala masih hidup. Sehingga, transaksi hibah bersifat murni dan langsung serta tidak boleh dilaksanakan atau disyariatkan bahwa perpindahan itu berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia<sup>68</sup>. Wahbah al Zuhaili dalam *Fiqh al-Islam Waadillatuhu* memberikan definisi tersendiri mengenai hibah, yaitu:

والهبة في الاصطلاح الشرعي: عقد يفيد التملك بلا عوض حال الحياة تطوعاً

Artinya: Hibah adalah akad yang berfaedah untuk memiliki dengan tanpa mengganti pada waktu masih hidup<sup>69</sup>.

<sup>67</sup> Kementerian Agama RI, 2012, *Al Quran dan Terjemahnya*, Al-Fatih, Jakarta, hal. 55.

<sup>68</sup> Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 73-74.

<sup>69</sup> Wahba al-Zuhaili, 1989, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Darul Fikri, Beirut, hal. 5.

Selanjutnya merujuk pada istilah syara' menurut beberapa pendapat ulama mazhab memiliki definisi sebagai berikut<sup>70</sup>:

- (1) Mazhab Hambali mengemukakan bahwa hibah adalah pemberian milik yang dilakukan oleh orang yang balig (dewasa) yang telah memiliki perhitungan tentang jumlah harta yang diketahui atau yang tidak diketahui namun sulit mengetahuinya. Harta tersebut ada, dapat diserahkan dengan kewajiban tanpa imbalan.
- (2) Para ulama mazhab Hanafi menjelaskan hibah merupakan hak milik suatu benda tanpa syarat imbalan ganti. Pemberian dilakukan ketika si pemberi masih dalam keadaan hidup. Kemudian benda tersebut harus benar-benar milik si pemberi sebelum dihibahkan.
- (3) Menurut ulama mazhab Maliki, hibah adalah hak memiliki suatu zat materi tanpa mendapat imbalan/ganti. Pemberian semata-mata hanya diperuntukan kepada pihak yang diberika (Mauhublah). Dimana si pemberi hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharap balasan dari Allah Swt. Karena si pemberi semata-mata hanya mengaharap ridho Allah Swt, maka menurut mazhab Maliki, hibah setara nilainya dengan sedekah.

---

<sup>70</sup> Abdurrahman al-Jaziry, 1994, *Fiqih Empat Mazhab*, terj. M. Zuhri, Penerbit Asy-Sifa', Semarang, hal. 425.

(4) Mazhab Syafi’I berpendapat hibah adalah pemberian yang sifatnya sunnah yang dilaksanakan dengan akad ijab dan qobul pada waktu si pemberi masih hidup. Pemberian tidak diperuntukkan untuk menghormati atau memuliakan seseorang dan atau menutupi kebutuhan orang yang diberikannya. Apabila pemberian tersebut berdasarkan karena tujuan menghormati dan rasa cinta maka disebut sebagai hadiah. Sedangkan, apabila pemberian tersebut dimaksudkan untuk mendapat ridho Allah dan sebagai upaya menutupi kebutuhan orang yang diberinya maka dinamakan sedekah.

Definisi lain tentang hibah juga diungkapkan oleh A. Raham I Doi, yaitu hibah adalah pemberian orang yang masih hidup kepada orang lain tanpa merampas atau mengabaikan hak-hak keturunan dan sanak saudara dan mesti langsung tanpa syarat untuk memindahkan hak seluruh harta tanpa adanya imbalan atau pengganti (iwad)<sup>71</sup>.

#### **b) Hibah Dalam Hukum Kompilasi Islam**

Kompilasi Hukum Islam (KHI) pada pasal 171 huruf g, hibah diartikan suatu benda yang secara sadar dan sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki<sup>72</sup>.

Pengertian tersebut sejalan dengan definisi yang dikemukakan para

<sup>71</sup> A.Rahman I Doi, 1992, *Hudud dan Kewarisan*, Srigunting, Jakarta, hal. 157.

<sup>72</sup> Khairuddin, 2022. “Perspektif Kompilasi Hukum Islam dan KUP-Perdata Terhadap Penarikan Tanah Hibah”, *Jurnal of Judicial Review*, Vol. 1, No. 24, hal. 95.



ulama fiqih. Hibah sifanya sukarela, dalam kajian fiqih disebut dengan *tabarru*.

Kemudian, pasal 210 ayat 1 menjelaskan tentang batasan usia pemberi hibah. “Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga dihadapan dua orang saksi untuk dimiliki<sup>73</sup>.

### c) Dasar Hukum Hibah

Dalam Islam hibah termasuk dalam syariat muamalah, artinya yang bersinggungan antara hubungan manusia dengan manusia lainnya (sosial). Islam menghukumi hibah sebagai suatu hal yang pengerjaannya mandub (sunnah), hal ini didasarkan pada firman Allah SWT dalam Qs. Al-Baqarah ayat 177 berikut:

... وَعَاتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ  
وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ ...

Artinya: “...Dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan...<sup>74</sup>”

Dalam hadist juga disebutkan hukum hibah yaitu berdasarkan yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah sebagai berikut:

<sup>73</sup> Siah Khosyi'ah, 2010, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqih dan Perkembangannya di Indonesia*, CV. Pustaka Setia, Bandung, hal. 242.

<sup>74</sup> Kementerian Agama RI, *op cit*, hal. 27.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ يَقُولُ يَا نِسَاءَ الْمُسْلِمَاتِ لَا تَحْقِرَنَّ جَارَةً لِجَارَتِهَا وَلَوْ فَرَسِنَ شَاةٍ

Artinya: “Dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah shalallahu ‘alaihi wasalam pernah berkata, “Wahai kaum muslimat, jangan memandang rendah hadiah yang diberikan tetanggamu meskipun sekedar telapak kaki kambing” (H.R. Bukhari)<sup>75</sup>

Kemudian, diperkuat juga dengan redaksi hadist yang lain, yaitu:

تَهَادُوا تَحَابُوا

Artinya: “Saling memberilah kamu, niscaya kamu sekaliyan kasih mengasihi” (HR. Bukhari dan Baihaqi)<sup>76</sup>

Menggunakan ayat dan hadis di atas dapat ditarik benang merah bahwa setiap pemberian atau hadiah adalah perbuatan yang baik dan sangat dianjurkan Islam. Pemberian dapat menumbuhkan rasa saling mengasihi, mencintai, dan menghilangkan kebencian antara sesama, terkhusus bagi pemberi dan penerima.

### c) Rukun dan Syarat Hibah

Abdurrahman al-Jaziri berpendapat rukun hibah mencakup penghibah, penerima hibah, barang yang dihibahkan, serta sighth<sup>77</sup>.

#### (1) Penghibah/pemberi hibah

<sup>75</sup> Al-Zabidi, 2002, *al-Tajrid Al-Shahih li Al- Hadist al-Jami' Al-Shahih*, terj. Syamsul Hari, Mizan, Bandung, hal. 462.

<sup>76</sup> Al-Asqalani, 1995, *Sububussalam Jilid III*, terj. Abu Bakar Mahmud, Penerbit Al-Ikhlash, Surabaya, hal. 333.

<sup>77</sup> Rahmat Syafi'i, 2006, *Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 244.

Penghibah merupakan orang yang memberikan hibah atau pihak yang menghibahkan hartanya kepada orang lain, kemudian penghibah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

(a) Pemilik harta yang sempurna.

Hibah mengandung akibat perpindahan hak milik, secara otomatis pihak penghibah dituntut sebagai pemilik yang mempunyai hak penuh atas harta benda yang dihibahkan, tidak diperkenankan seseorang menghibahkan harta benda yang bukan miliknya, apabila hal tersebut terjadi maka hibahnya batal demi hukum<sup>78</sup>.

(b) Baligh dan berakal

Penghibah haruslah orang yang memiliki pertimbangan akal yang sempurna, sehingga ia memahami betul konsekuensi dari perbuatan hibah yang dilakukannya, yaitu memberikan harta benda miliknya kepada orang lain. Hibah tidak dapat dilakukan orang yang dalam pengampunan atau perwalian. Kemudian, tentang orang sakit yang berhibah masih terdapat perbedaan pendapat, namun jumhur ulama berpendapat bahwa orang sakit dapat menghibahkan

---

<sup>78</sup> Abdurrahman al-Jaziri, *op cit*, hal. 486.

hartanya sebanyak sepertiga, karena hibahnya disamakan dengan wasiat<sup>79</sup>.

(c) Tidak terpaksa

Memberi hibah itu harus datang atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada paksaan dari pihak lain, karena ada salah satu prinsip utama dalam transaksi di bidang ke harta bendaan, orang yang dipaksa menghibahkan sesuatu miliknya bukan dengan ihtiarinya sudah pasti perbuatan itu tidak sah<sup>80</sup>.

(2) Penerima Hibah

Penerima hibah merupakan orang atau pihak yang menerima pemberian dalam hal ini tidak ada ketentuan khusus tentang status si penerima hibah, karena pada dasarnya setiap orang memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum dapat menerima hibah, bahkan dapat ditambahkan disini anak-anak tau mereka yang sedang berada dibawah pengampunan dapat menerima hibah melalui walinya<sup>81</sup>.

(3) Barang yang dihibahkan

---

<sup>79</sup> Ibnu Rusyd, 2007, *Bidayatul Mujtahid III*, terj. Ghazali Said, Pustaka Amani, Jakarta, hal. 432.

<sup>80</sup> Helmi Karim, 1997, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 77.

<sup>81</sup> Ibid

Pada dasarnya segala bentuk harta benda dapat dihibahkan, namun harus memenuhi persyaratan, antara lain<sup>82</sup>:

- (a) Benda yang dihibahkan harus benar-benar milik si pemberi hibah.
- (b) Benda yang dihibahkan telah ada wujud dan buktinya.
- (c) Objek yang dihibahkan harus merupakan benda yang diperbolehkan oleh syariah agama. Tidak boleh menghibahkan sesuatu yang diharamkan oleh agama.
- (d) Harta yang dihibahkan harus terpisah secara jelas dari harta milik si penghibah.

(4) Harus ada sighat

Sighat merupakan kata-kata yang diucapkan oleh orang yang melaksanakan hibah, karena hibah juga memerlukan suatu akad. Dalam sighat terdapat ijab dan qobul. Ijab adalah kata yang diucapkan oleh penghibah sedangkan qobul merupakan kata-kata yang diucapkan oleh penerima hibah<sup>83</sup>.

Ijab menerangkan bahwa pemberi hibah memberikan harta bendanya kepada penerima hibah, sedangkan qobul menyatakan penerimaan harta benda dari penghibah.

Hibah dianggap sah melalui ijab dan qobul yang ditunjukkan oleh pemberian harta tanpa imbalan. Penghibah

<sup>82</sup> Ibid, hal. 78.

<sup>83</sup> Sayyid Sabiq, 2009, *Fiqh Sunnah Jilid XI*, Cakrawala Publishing, Jakarta, hal. 480.

berkata, “Aku hibahkan kepadamu; aku hadiahkan kepadamu; aku berikan kepadamu.” Atau perkataan yang serupa dengan itu. Lalu, penerima berkata, “Ya aku terima” atau perkataan yang serupa dengan itu<sup>84</sup>.

## 2.Peralihan Hak Milk Atas Tanah dengan Hibah

### a) Rukun Hibah Berdasarkan Hukum Islam

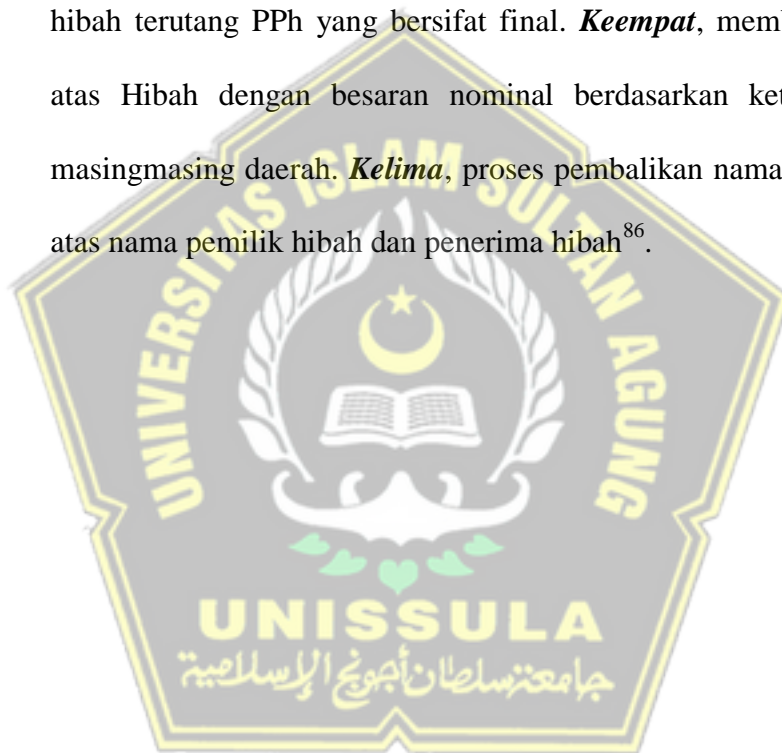
Wahib adalah individu yang memberikan hibah kepada orang lain. Kemudian, Mauhub merujuk kepada penerima hibah, yang bisa berupa perorangan atau entitas hukum. Selanjutnya, objek barang yang dihibahkan mengacu pada benda yang diberikan sebagai hibah, yang harus ada secara nyata dan tidak boleh merupakan barang yang belum ada. Barang yang dihibahkan juga harus merupakan hak milik dari pemberi hibah, dan harus merupakan barang yang halal. Terakhir, Ijab Qabul adalah pernyataan dari pemberi hibah yang menyatakan kesiapannya untuk memberikan objek barang tersebut kepada penerima hibah, bisa disampaikan secara lisan atau tertulis, dan harus disaksikan oleh minimal dua orang<sup>85</sup>.

Selanjutnya agar peralihan hak milik atas tanah melalui hibah mendapatkan legalitas hukum yang jelas, dapat dilakukan dengan langkah-langkah berikut: **Pertama**, pembuatan Akta Hibah oleh PPAT yang dihadiri oleh dua orang saksi. Apabila saksinya perempuan

<sup>84</sup> Ibid, hal. 178.

<sup>85</sup> Ida Kurnia, 2023. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Hukum Islam”, *Jurnal Serina Abdimas*, Vol. 1, No. 03, hal. 1089-1093

menurut ketentuan Hukum Islam, dua orang perempuan dianggap 1 orang. *Kedua*, Akta Hibah didaftarkan ke Kantor Pertanahan dengan menyampaikan dokumen- dokumen terkait maksimal 7 hari setelah akta hibah ditandatangani oleh PPAT. *Ketiga*, membayar Pajak Penghasilan (“PPh”) Pajak Penghasilan (“PPh”) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dari pengalihan tanah dan bangunan melalui hibah terutang PPh yang bersifat final. *Keempat*, membayar BPHTB atas Hibah dengan besaran nominal berdasarkan ketentuan Perda masingmasing daerah. *Kelima*, proses pembalikan nama sertifikat dari atas nama pemilik hibah dan penerima hibah<sup>86</sup>.



---

<sup>86</sup> Ibid.

**BAB III**  
**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Prosedur Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024**

**1. Posisi Kasus Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah Sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.**

Duduk perkara pembatalan hak milik atas tanah berdasarkan hibah dalam penelitian ini adalah adanya dokumen berupa surat keputusan Surat Keputusan (SK) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024 dikeluarkan untuk membatalkan pencatatan peralihan hak berdasarkan Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Adirejo atas nama Hery Teguh Ilistiawan. Pembatalan ini didasarkan pada cacat yuridis yang ditemukan dan telah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Proses ini dimulai dengan permohonan dari Elizabeth Estiningsih, S.H., sebagai kuasa dari Suparmi, yang mengajukan pembatalan tersebut pada 11 November 2022.



Pertimbangan hukum dari SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024 adalah berdasarkan pada : (1) Surat Permohonan dan Dokumen Terkait, permohonan pembatalan ini dilampirkan dengan berbagai dokumen terkait yang mendukung klaim Suparmi. Hal ini termasuk surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan hasil pemeriksaan lapangan yang menunjukkan status dan kondisi tanah; (2) Berita Acara dan Rapat Gelar Kasus, beberapa berita acara dari hasil pemeriksaan lapangan dan rapat gelar kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah menunjukkan adanya cacat yuridis dalam peralihan hak tersebut; (3) Riwayat Peralihan Hak dan Kondisi Sosial, dimana Suparmi dan almarhum suaminya, Damin, menghibahkan tanah tersebut kepada keponakan mereka, Hery Teguh Ilistiawan, dengan tujuan agar di hari tua ada yang merawat mereka. Namun, Hery Teguh Ilistiawan meninggalkan mereka tanpa pamit pada tahun 2013, menyebabkan Suparmi mengalami kesulitan ekonomi hingga jatuh miskin. Berdasarkan Pasal 1688 KUH Perdata, hal ini menjadi dasar bagi Suparmi untuk mencabut atau membatalkan hibah tersebut.

Pengadilan Negeri Blora, dalam putusannya Nomor 38/Pdt.G/2021/PN.Bla tanggal 31 Mei 2022, mengabulkan gugatan Suparmi untuk sebagian dan menyatakan batal hibah yang diberikan kepada Hery Teguh Ilistiawan. Putusan ini menguatkan dasar yuridis

pembatalan peralihan hak atas tanah tersebut, yang kemudian menjadi dasar diterbitkannya SK ini.

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah menetapkan bahwa pencatatan peralihan hak berdasarkan Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 dibatalkan, dan hak atas tanah tersebut dikembalikan kepada Suparmi. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Blora diperintahkan untuk mencoret dan mencatat batalnya peralihan hak milik ini dalam buku tanah, sertifikat, daftar umum, dan sistem pendaftaran tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

Pembatalan peralihan hak berdasarkan Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 ini dilakukan karena adanya cacat yuridis sesuai dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu berdasarkan pada peraturan hukum agraria dan perdata. Analisis dan pembahasan dapat dipaparkan sebagai berikut:

- a) Pasal 1688 KUH Perdata, menyatakan bahwa hibah dapat dibatalkan jika penghibah jatuh miskin dan penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada penghibah. Cacat yuridisnya, dalam kasus ini Suparmi sebagai penghibah jatuh miskin setelah ditinggalkan oleh Hery Teguh Ilistiawan yang merupakan penerima hibah. Hery Teguh Ilistiawan tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan nafkah kepada Suparmi setelah Damir, suami Suparmi, meninggal dunia.

Ketidakmampuan penerima hibah untuk memenuhi kewajiban memberikan nafkah inilah yang menjadi dasar cacat yuridis berdasarkan Pasal 1688 KUH Perdata.

- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang pendaftaran tanah, termasuk prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Cacat Yuridis: Peralihan hak milik tanah melalui hibah harus memenuhi syarat sah menurut hukum, termasuk ketaatan terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam akta hibah. Ketika syarat tersebut tidak dipenuhi, seperti tidak memberikan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin, maka peralihan tersebut dianggap cacat yuridis dan dapat dibatalkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- c) Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 38/Pdt.G/2021/PN.Bla. Dasar Hukum, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki kekuatan hukum yang harus dihormati dan dijalankan oleh semua pihak, termasuk instansi pemerintah seperti BPN. Cacat Yuridis: Putusan Pengadilan Negeri Blora menyatakan bahwa hibah tersebut batal karena penerima hibah tidak memenuhi kewajiban memberikan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin. Putusan ini mengkonfirmasi

adanya cacat yuridis dalam pelaksanaan hibah tersebut, yang kemudian menjadi dasar bagi BPN untuk membatalkan pencatatan peralihan hak.

- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dasar hukum, UUPA sebagai landasan hukum agraria di Indonesia mengatur hak dan kewajiban terkait kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Cacat Yuridis: Pelaksanaan hibah yang tidak memenuhi syarat dan kewajiban yang ditentukan, seperti memberikan nafkah kepada penghibah, dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dan ketertiban hukum agraria yang diatur dalam UUPA. Hal ini menyebabkan peralihan hak yang dilakukan menjadi cacat yuridis dan dapat dibatalkan.

Pencatatan peralihan hak milik atas tanah pada Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 dibatalkan karena adanya cacat yuridis dalam kasus ini ( antara Suparmi dan keponakannya, Hery Teguh Ilistiawan) terjadi karena penerima hibah tidak memenuhi kewajibannya untuk memberikan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin, sesuai dengan Pasal 1688 KUH Perdata. Selain itu, ketidakpatuhan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak terpenuhinya syarat-syarat dalam PP No. 24 Tahun 1997 serta prinsip-

prinsip yang diatur dalam UUPA memperkuat dasar pembatalan pencatatan peralihan hak milik tanah.

## **2. Prosedur Pembatalan Pencatatan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024.**

Kemudian, prosedur pembatalan pencatatan peralihan hak milik atas tanah tersebut, diawali dengan permohonan pengajuan pembatalan peralihan. Hal dilakukan oleh Ibu Suparmi melalui kuasa hukumnya Elisabeth Estiningsih, S.H. Hal tersebut sebagaimana penuturan Ibu Suparmi:

“Saya tidak tahu persoalan hukum tanah, tapi saya ingin hak tanah saya kembali. Maka, saya mengadukan problem hibah tanah kepada Bu Eli dan kemudian beliau membantu saya untuk membuat pengaduan permohonan dengan kelengkapan beberapa dokumen”<sup>87</sup>

Hal di atas juga atas dasar pertimbangan Lia Roseliana, S.H tentang prosedur awal pengajuan permohonan pembatalan hak milik atas tanah berdasar akta hibah, yaitu:

“Prosedur pembatalan pencatatan hak milik tanah melalui akta hibah dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pihak yang merasa dirugikan. Permohonan ini diajukan ke Kantor Pertanahan setempat dan harus dilengkapi dengan berbagai dokumen pendukung seperti akta hibah, sertifikat tanah, dan bukti-bukti lain yang relevan. Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan awal terhadap dokumen-dokumen tersebut.”<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Wawancara dengan Ibu Suparmi, selaku penggugat

<sup>88</sup> Wawancara terhadap Ibu Lia Roseliana, S.H., pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, tertanggal 12 Juni 2024

Setelah tahapan pengajuan permohonan, prosedur selanjutnya yaitu pemeriksaan awal terhadap dokumen oleh kantor pertanahan kemudian gelar kasus internal. Hal ini sebagaimana penjelasan lebih lanjut Lia Roseliana, S.H.. yaitu:

"Setelah pemeriksaan awal, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan surat yang merujuk pada hasil pemeriksaan tersebut. Surat ini akan menjadi dasar untuk mengadakan gelar kasus internal di Kantor Pertanahan. Dalam gelar kasus ini, semua bukti dan informasi akan dibahas secara mendalam untuk memastikan apakah permohonan pembatalan memiliki dasar yang kuat."<sup>89</sup>

Hasil dari pemeriksaan lapangan dan gelar kasus akan dicatat dalam berita acara. Berita acara ini mencakup rekomendasi akhir dari Kantor Pertanahan mengenai apakah permohonan pembatalan harus dikabulkan atau tidak. Pada tahapan ini, apabila permohonan dikabulkan maka keputusan pembatalan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan pada buku tanah, sertifikat, daftar umum, dan daftar isian dalam sistem pendaftaran tanah. Hal ini dilakukan untuk mengembalikan status hak milik tanah seperti semula sebelum peralihan.

"Setelah SK dikeluarkan, Kantor Pertanahan akan melaksanakan pencoretan pada buku tanah, sertifikat, daftar umum, dan daftar isian dalam sistem pendaftaran tanah. Proses ini mengembalikan status hak milik tanah seperti sebelum peralihan terjadi. Seluruh biaya yang timbul dari proses ini biasanya ditanggung oleh pemohon pembatalan."<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Ibid,

<sup>90</sup> Wawancara terhadap Ibu Arum Wulandari, S.H, pegawai Kantor Pertanahan kabupaten Blora, tertanggal 12 Juni 2024

Prosedur peralihan harus dilakukan dengan seksama dan hati-hati, agar tercipta keadilan. Proses ini harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan berdasarkan bukti yang kuat serta putusan hukum yang sah. Kadang kala, diperlukan verifikasi lapangan untuk memastikan kebenaran informasi yang disampaikan. Selain itu, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap juga menjadi dasar yuridis yang sangat penting dalam proses ini.

"Pihak yang menerima hibah harus diberitahukan mengenai pembatalan ini dan diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau bantahan. Hal ini dilakukan untuk menjaga prinsip keadilan dan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat mendapatkan perlakuan yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku."<sup>91</sup>

Prosedur pembatalan pencatatan hak milik tanah berdasarkan akta hibah melibatkan beberapa tahapan penting yang memerlukan koordinasi dan verifikasi yang cermat oleh pihak-pihak terkait. Mulai dari pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen, gelar kasus internal, hingga pengeluaran Surat Keputusan dan pelaksanaan pencoretan pencatatan, semua dilakukan untuk memastikan bahwa pembatalan dilakukan secara sah dan adil.

Berdasarkan hal di atas menurut penulis dikaji dengan menggunakan teori kepastian hukum maka dengan sudah adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>91</sup> Wawancara terhadap Bapak Muhammad Faiz Nasrullah, S.H, pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, tertanggal 12 Juni 2024

Provinsi Jawa Tengah Nomor 02/Pbt/BPN-33/I/2024 maka Akta Hibah Nomor 228/TJN/2012 dinyatakan batal. sehingga menimbulkan kepastian hukum siapa pemilik dari tanah tersebut, yaitu kembali ke pemilik tanah semula.

### **B. Dampak Hukum Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah**

Pembatalan pencatatan peralihan hak milik tanah akibat cacat yuridis berdasarkan akta hibah memiliki beberapa akibat hukum yang signifikan, termasuk pengembalian status kepemilikan tanah kepada penghibah dan pembatalan akta hibah tersebut. Tindak lanjut yang diperlukan mencakup pemutakhiran data kepemilikan di Kantor Pertanahan, penyesuaian dokumen legal, dan penyelesaian administrasi oleh pihak-pihak yang terdampak. Semua langkah ini penting untuk memastikan kepatuhan terhadap putusan pengadilan dan keabsahan hukum dari status kepemilikan tanah.

Dampak hukum dari pembatalan peralihan hak milik tanah melalui akta hibah sangat signifikan. Pertama, status kepemilikan tanah akan kembali kepada pemberi hibah, dalam hal ini Suparmi. Artinya, hak milik atas tanah tersebut akan direvisi dalam catatan pertanahan dan sertifikat tanah akan diubah untuk mencerminkan kepemilikan yang baru, atau lebih tepatnya, kepemilikan yang asli sebelum adanya hibah.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Ibid



## **1. Akibat Hukum Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Tanah**

### **a) Kembali ke Status Semula**

- (1) Akibat Hukum: Hak milik atas tanah yang sebelumnya telah beralih kepada penerima hibah (Hery Teguh Ilistiawan) dikembalikan kepada penghibah (Suparmi).
- (2) Tindak Lanjut: Kantor Pertanahan akan menghapus pencatatan peralihan hak atas tanah di buku tanah dan sertipikat tanah akan kembali dicatat atas nama Suparmi

### **b) Pembatalan Akta Hibah**

- (1) Akibat Hukum: Akta hibah yang menjadi dasar peralihan hak dinyatakan batal demi hukum.
- (2) Tindak Lanjut: Notaris/PPAT yang membuat akta hibah tersebut akan mencatatkan pembatalan dalam buku daftar akta dan memberitahukan kepada pihak-pihak terkait.

### **c) Penggantian dan Biaya**

- (1) Akibat Hukum: Penerima hibah (Hery Teguh Ilistiawan) mungkin harus mengembalikan biaya-biaya yang timbul akibat peralihan hak yang tidak sah tersebut.
- (2) Tindak Lanjut: Jika ada kerugian materiil yang dialami penghibah, Hery Teguh Ilistiawan bisa saja diminta untuk menggantinya sesuai dengan putusan pengadilan.

#### **d) Penyesuaian Dokumen-dokumen Legal**

- (1) Akibat Hukum: Dokumen-dokumen legal terkait kepemilikan tanah harus disesuaikan dengan status kepemilikan yang baru (kembali ke Suparmi).
- (2) Tindak Lanjut: Pemutakhiran data di Kantor Pertanahan, perubahan catatan di dokumen pajak (SPPT PBB), dan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait seperti bank atau pihak ketiga lainnya yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Menurut penulis dikaji dengan teori perlindungan hukum dapat melindungi bagi ibu suparmi sebagai penggugat dalam kasus penelitian ini yang mana dalam hal ini ibu suparmi dapat kembali memiliki tanah Hak Milik Nomor 00532 Desa Adirejo Kecamatan Tunjungan karena Ibu Suparmi Mengalami kesulitan ekonom hingga jatuh miskin.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **1. Prosedur Pembatalan Pencatatan Hak Milik Atas Tanah**

###### **Berdasarkan Akta Hibah**

Prosedur pembatalan pencatatan hak milik atas tanah yang telah dialihkan melalui akta hibah melibatkan beberapa langkah dan tahapan, sebagai berikut:

###### **a) Pengajuan Permohonan Pembatalan**

Pihak yang merasa dirugikan (dalam kasus ini, Suparmi melalui kuasanya Elizabeth Estiningsih, S.H.) mengajukan permohonan pembatalan ke Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung seperti akta hibah, sertifikat tanah, dan bukti lainnya yang relevan.

###### **b) Pemeriksaan Awal oleh Kantor Pertanahan**

Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan awal terhadap dokumen-dokumen yang diserahkan. Mereka juga akan melakukan verifikasi lapangan jika diperlukan untuk memastikan kebenaran informasi yang diajukan.

c) **Pengeluaran Surat dari Kepala Kantor Pertanahan:**

Setelah melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan akan mengeluarkan surat yang menjelaskan hasil pemeriksaan dan pandangan awal mereka mengenai permohonan pembatalan.

d) **Gelar Kasus Internal:**

Kantor Pertanahan akan mengadakan gelar kasus internal untuk membahas lebih lanjut tentang permohonan pembatalan ini. Mereka akan mempertimbangkan semua bukti dan informasi yang ada untuk menentukan apakah permohonan tersebut memiliki dasar yang kuat.

e) **Berita Acara Hasil Pemeriksaan dan Gelar Kasus**

Hasil dari pemeriksaan lapangan dan gelar kasus akan dicatat dalam berita acara. Berita acara ini mencakup rekomendasi akhir dari Kantor Pertanahan mengenai apakah permohonan pembatalan harus dikabulkan atau tidak.

f) **Keputusan Pembatalan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN**

Berdasarkan hasil berita acara dan rekomendasi, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan membuat keputusan akhir mengenai pembatalan pencatatan peralihan hak.

Keputusan ini akan dituangkan dalam Surat Keputusan (SK) resmi.

g) **Pelaksanaan Pembatalan**

Jika keputusan pembatalan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan pada buku tanah, sertifikat, daftar umum, dan daftar isian dalam sistem pendaftaran tanah. Hal ini dilakukan untuk mengembalikan status hak milik tanah seperti semula sebelum peralihan.

h) **Biaya dan Tanggung Jawab:**

Biaya yang timbul dari proses pencoretan dan pencatatan pembatalan ditanggung oleh pemohon pembatalan, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## 2. Dampak Pembatalan Pencatatan Hak Milik Atas Tanah

### Berdasarkan Akta Hibah

Pembatalan pencatatan peralihan hak milik atas tanah akibat cacat yuridis berdasarkan akta hibah memiliki beberapa akibat hukum yang signifikan, diantaranya adalah:

- a) Hak milik atas tanah dikembalikan kepada penghibah.
- b) Akta hibah yang menjadi dasar peralihan hak dinyatakan batal demi hukum.

- c) Penerima hibah kemungkinan harus mengembalikan biaya-biaya yang timbul akibat peralihan hak yang tidak sah.
- d) Dokumen-dokumen legal terkait kepemilikan tanah harus disesuaikan dengan status kepemilikan yang baru (penghibah).

## B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka melalui tesis ini penulis memberikan rekomendasi kepada beberapa pihak terkait, antara lain:

1. Bagi Kantor Pertanahan
  - a) Pemutakhiran Data: Segera melakukan pemutakhiran data kepemilikan tanah di buku tanah dan sertipikat tanah untuk mencerminkan status kepemilikan yang sah dan sesuai dengan putusan pengadilan.
  - b) Penyuluhan Hukum: Mengadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai syarat dan prosedur yang sah dalam peralihan hak atas tanah, termasuk kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima hibah.
2. Bagi Notaris/PPAT
  - a) Peningkatan Profesionalisme: Memastikan bahwa semua akta hibah yang dibuat memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku dan memberikan penjelasan yang jelas kepada pihak-pihak terkait mengenai hak dan kewajiban mereka.

- b) Pencatatan Pembatalan: Melakukan pencatatan pembatalan akta hibah dalam buku daftar akta dan memberitahukan kepada pihak-pihak terkait.

### 3. Bagi Penerima Hibah

- a) Kepatuhan Hukum: Memahami dan memenuhi kewajiban-kewajiban yang melekat pada hibah, termasuk memberikan nafkah kepada penghibah yang jatuh miskin.
- b) Pengembalian Biaya: Mengembalikan biaya-biaya yang timbul akibat peralihan hak yang tidak sah dan mengganti kerugian materiil yang dialami oleh penghibah sesuai dengan putusan pengadilan.

### 4. Bagi Penghibah

- a) Konsultasi Hukum: Mengkonsultasikan setiap langkah hukum yang diambil, termasuk hibah tanah, dengan ahli hukum untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.
- b) Dokumentasi dan Bukti: Menyimpan dokumentasi dan bukti-bukti yang lengkap mengenai peralihan hak atas tanah untuk memudahkan penyelesaian sengketa di kemudian hari.

### 5. Bagi Pemerintah

- a) Penguatan Regulasi: Melakukan penguatan regulasi terkait peralihan hak atas tanah untuk menghindari terjadinya cacat yuridis di masa depan.

- b) Peningkatan Pengawasan: Meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan memastikan bahwa setiap peralihan hak memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku.





## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, W. (2007). Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah. Deputi Survei Pengukuran dan Pemetaan BPN RI.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum*. Ghalia Indonesia.
- Ali, A. (2009). *Menelaah Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Predana Media Group.
- Amiruddin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Sosial*. Rajawali Pers.
- Arif, I. (1978). *Pembuktian dan Daluwarsa*. Intermasa.
- Bintarto, R. (1977). *Beberapa Aspek Geografi*. Ghalia Indonesia.
- Budiono. (2005). *Kamus Ilmiah Populer Internasional*. Alumni.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2012). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Faisal, S. (1995). *Format-format Penelitian Sosial*. Rajawali Pers.
- Fockema Andreae, S.J. (1951). *Rechtsgeleerd Handwoordenboek*. Terj. Walter Siregar. NV Gronogen.
- Fockema Andreae, S.J. (1951). *Rechtsgeleerd Handwoordenboek*. Terj. Walter Siregar. NV Gronogen.
- Hadisoeparto, P., dkk. (2009). *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*. UNDIP.
- Hadjon, P.M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. PT. Bina Ilmu.
- Hardini, F., & Ngadino. (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah*. *Jurnal Penelitian Ilmiah Notarius*, 12(2).
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *UUPA Bagian Pertama, Kelompok Pertama*. Kelompok Belajar ESA.

Harsono, B. (2007). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Djambatan.

JDIH Bloro. (2024, Februari 11). Diakses dari <https://www.jdih.blorakab.go.id>

Kamus Besar Bahasa Indonesia. (2024, Januari 15). Diakses dari <https://kbbi.web.id>

Kansil, C.S.T. (1989). Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Balai Pustaka.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Diakses dari <https://jdih.mahkamahagung.go.id>

Lubis, S. (1994). Filsafat Ilmu dan Penelitian. Mandar Maju.

Malik, R. (2000). Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia. Universitas Trisakti.

Malik, R. (2000). Penemu Agama Dalam Hukum. Trisakti.

Marwan & Jimmy. (2009). Kamus Hukum. Reality Publisher.

Marzuki, P.M. (2008). Pengantar Ilmu Hukum. Kencana Media Group.

Marzuki, P.M. (2008). Pengantar Ilmu Hukum. Kencana Pranada Media Group.

Mertokusumo, S. (1988). Hukum dan Politik Agraria. Karunika Universitas Terbuka.

Mertokusumo, S. (1999). Mengenal Hukum. Liberty.

Mertokusumo, S. (2006). Hukum Acara Perdata Indonesia. Liberty.

Muhammad. (2019). Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Republik Indonesia. Jurnal Wasaka Hukum, 7(2).

Murad, R. (2013). Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek. Mandar Maju.

Najih, M., & Soimin. (2012). Pengantar Hukum Indonesia. Setara Press.

Neliti. (2024, Februari 04). Proses dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. Diakses dari <https://www.neliti.com>

Otto, J.M. (2012). Kajian Sosio Legal. Pustaka Larasati.

Pasaribu, K. (2004). Masalah-masalah Hak Atas Tanah. Balai Pustaka.

- Pasaribu, K. (2004). Masalah-masalah Hak Atas Tanah. Balai Pustaka.
- Pencarian - KBBI VI Daring (kemdikbud.go.id). (2024, Februari 03).  
Diakses dari <https://kemdikbud.go.id>
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Raharjo, S. (2000). Ilmu Hukum. PT. Citra Adiya Bakti.
- Raharjo, S. (2003). Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia. Kompas.
- Ruchiyat, E. (2006). Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru. PT. Alumni.
- Saleh, K.W. (2000). Hak Anda Atas Tanah. Ghalia Indonesia.
- Salim, H.S., Abdullah, H., & Wahyuningsih, W. (2014). Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU). Sinar Grafika.
- Salindehi, J. (1993). Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Sinar Grafika.
- Setiono. (2004). Rule Of Law. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Situmorang, V.M., & Sitanggang, C. (1993). Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi. Rineka Cipta.
- Soekanto, S. (1984). Pengantar Penelitian Hukum. UI Press.
- Soekanto, S. (1986). Pengantar Penelitian Hukum. UI Press.
- Soekanto, S. (1987). Pengantar Penelitian Hukum. Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamadji, S. (2009). Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat. Raja Grafindo Persada.
- Soeroso, R. (2009). Pengantar Ilmu Hukum. Sinar Grafika.
- Subekti, R. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Suhadi & Wahasiswa, R. (2008). Buku Ajar Pendaftaran Tanah. Universitas Semarang.
- Suhendra. (2011). Analisa Terhadap Hak Keperdataan. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sumardjono, M. (2008). Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Kompas.
- Surono, A. (2013). Penguasaan dan Kepemilikan Tanah. FH-Universitas Al Azhar Indonesia.

Syarief, E. (2014). Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom. KPG.

Tendean, C. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Hibah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Privatum*, 4(7).

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-pokok Agraria.

Van Niel, R. (2003). Sistem Tanam Paksa di Jawa. LP3ES.

Wargakusumah, H. (1992). Hukum Agraria. Gramedia Pustaka Utama.

