

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Studi Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Rurin Mariyasi Dewi

30302100296

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM  
BERSERTIFIKAT**



Diajukan Oleh :

Rurin Mariyasi Dewi

30302100296

Telah Disetujui :

Pada tanggal, 23 Januari 2025

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lathifah Hanim', written over a white background.

**Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.**

**NIDN. 06-2102-7401**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM**  
**PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM**  
**BERSERTIFIKAT**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**Rurin Mariyasi Dewi**

NIM. 30302100296

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 18 Februari 2025  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji,  
Ketua,

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

NIDN. 06-2004-6701

Anggota



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

NIDN. 06-1710-6301

Anggota



**Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.**

NIDN. 06-2102-7401



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula

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

NIDN. 06-2004-6701

## MOTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

*Dream big, work hard, and don't stop until you get there*

“Bermimpilah besar, bekerja keras, dan jangan berhenti sampai kamu mencapainya”

(Park Chae Young)

“Jangan takut untuk gagal, karena kegagalan adalah Pelajaran berharga. Terus berusaha, terus berkembang, dan selalu percaya bahwa apa yang kita impikan akan tercapai jika kita tak pernah menyerah. Kesuksesan bukanlah hasil dari keberuntungan semata, melainkan buah dari perjuangan tanpa henti, pengorbanan, dan ketekunan”

(Kwon Ji Yong)

### PERSEMBAHAN :

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

Ayahanda Ruswanto. Beliau selalu menjadi panutanku dan ibu Endramayu yang merupakan pintu surgaku, serta adikku tercinta Rosmi Indrawati Putri, terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan. Dukungan, kasih sayang, semangat, motivasi, pengorbanan, dan doa tulus yang selalu mereka berikan, menjadi sumber kekuatan yang tak ternilai. Tanpa mereka, penulis tidak akan sampai pada titik ini. Semoga segala kebaikan dan pengorbanan mereka mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT.

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rurin Mariyasi Dewi

NIM : 30302100296

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”** benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari penipuan 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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 Februari 2025

Yang Menyatakan



**Rurin Mariyasi Dewi**

**NIM. 30302100296**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rurin Mariyasi Dewi

NIM : 30302100296

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

**“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT”**

Dan menyetujuinya menjadi hal milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pengkalan 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 ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Februari 2025

Yang Menyatakan



**Rurin Mariyasi Dewi**

**NIM. 30302100296**

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr.Wb.*

*Alhamdulillahirabbil'alamin* segala puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat, nikmat, serta karunia-Nya yang tiada henti. Berkat kekuatan dan kemampuan yang diberikan oleh-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah yang Belum Bersertifikat”**. Shalawat serta salam tak lupa Penulis haturkan kepada junjungan kami Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia menuju jalan kebenaran dan menjadi teladan dalam kehidupan. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang.

Penyelesaian skripsi ini tentu tidak terlepas dari bantuan, doa, dukungan, bimbingan serta arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses penyusunan dan penyelesaian skripsi ini. Oleh karena itu, Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

7. Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing, memberikan arahan dan solusi atas setiap kendala yang dihadapi Penulis selama proses Penulisan skripsi ini.
8. Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H. selaku Dosen Wali Penulis selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan arahan selama perkuliahan dan membantu dalam menentukan judul skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu selama Penulis menempuh studi sebagai dasar penulisan skripsi ini, semoga ilmu tersebut bermanfaat dan menjadi amal jariah.
10. Terima kasih kepada Keluarga Besar Notaris atau PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. dan Keluarga Besar Notaris atau PPAT ST. Wahyu Wibowo., S.H., M.Kn. yang telah membimbing dan membantu penulis dalam pengerjaan penulisan skripsi ini.
11. Terima kasih teruntuk kedua orang tua tercinta dan tersayang, Bapak Ruswanto, Ibu Endramayu, terima kasih atas segala bentuk kasih sayang, perhatian, dan pengorbanan yang telah diberikan tanpa batas. Doa-doa tulus yang selalu dipanjatkan untuk keberhasilan Penulis menjadi sumber kekuatan luar biasa. Bapak dan Ibu adalah teladan kesabaran, cinta, dan keteguhan hati yang selalu menginspirasi penulis untuk terus berjuang. Teruntuk adik Penulis tersayang Rosmi Indrawati Putri, yang telah memberikan semangat, keceriaan sekaligus menjadi teman di setiap momen perjuangan Penulis.
12. Sahabat setia Penulis sejak masa SMP Fania Destiana Berlianty, yang selalu menjadi tempat berbagi cerita, serta selalu mendukung dan mendoakan Penulis dalam penyusunan skripsi ini. Rekan-rekan seperjuangan Penulis selama masa perkuliahan Nuvita Fajarwati, Regia Naomi, Lailatul Arifah, Bella Diva Agestia, kebersamaan kalian selama perkuliahan merupakan kenangan yang tak terlupakan. Dukungan, kerja sama, dan saling

menyemangati satu sama lain agar tidak mudah menyerah menjadi pelengkap penyelesaian skripsi ini. Sahabat masa kecil Penulis Zulfa Nur Faizah, terima kasih atas persahabatan yang penuh arti, sejak kita kecil hingga tumbuh dewasa bersama, dan saling menguatkan, mendoakan bersama yang tidak pernah pudar oleh waktu. Kakak tingkat yang inspiratif dan baik hati Intan Betta Pratiwi S.H selaku kakak tingkat Penulis di Fakultas Hukum angkatan 2020, yang senantiasa memberikan keceriaan, bantuan, dan motivasi yang diberikan setiap waktu walaupun di tengah kesibukannya. Sahabat terbaik di kosan Imelda Sukma Anggraeni, terima kasih telah selalu berbagi kebaikan, kebahagiaan, menjadi tempat berkeluh kesah serta saling menguatkan satu sama lain, menjadikan semangat tersendiri bagi Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

13. Seseorang yang belum diketahui namanya namun sudah tertulis jelas di *lauhul mahfuz*, terima kasih telah menjadi salah satu sumber motivasi Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai bentuk ikhtiar memperbaiki diri. Semoga kita dipertemukan dalam versi terbaik kita masing-masing. G-Dragon dan Jeong Jaehyun, yang melalui karya-karyanya telah menjadi sumber hiburan, serta memberikan semangat selama proses penulisan skripsi ini.
14. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung Penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis memohon maaf apabila terdapat kekurangan dalam penulisan ini. Besar harapan skripsi ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan di bidang hukum bagi Penulis sendiri dan menginspirasi penyusunan skripsi berikutnya.

***Wassalamualaikum Wr.Wb.***

Semarang, Januari 2025

**Rurin Mariyasi Dewi**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR BAGAN/TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Terminologi .....	10
F. Metode Penelitian .....	11
1. Metode Pendekatan Penelitian .....	11
2. Spesifikasi Penelitian .....	12
3. Jenis dan sumber data .....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	15
5. Lokasi Penelitian .....	16
6. Metode Analisis Data .....	16
G. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	19
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	19

2.	Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	20
3.	Bentuk dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	22
4.	Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	25
B.	Tinjauan Tentang Akta.....	36
1.	Pengertian Akta Notaris .....	36
2.	Jenis Akta.....	37
3.	Jenis – Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
C.	Tinjauan Tentang Hibah.....	42
1.	Pengertian Hibah.....	42
2.	Dasar Hukum Hibah dalam Hukum Islam.....	44
3.	Pengertian Hibah dalam Hukum Islam .....	44
D.	Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa.....	48
1.	Pengertian Penyelesaian Sengketa .....	48
2.	Pengertian Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Islam .....	51
E.	Tinjauan Tentang Tanah yang Belum Bersertifikat .....	56
1.	Pengertian Tanah yang Belum Bersertifikat .....	56
2.	Alat Bukti Tanah yang Belum Bertifikat .....	59
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
A.	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	62
B.	Kendala – Kendala dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.....	78
C.	Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Untuk Meningkatkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat .....	95
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>111</b>
A.	Kesimpulan.....	111
B.	Saran.....	116
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>119</b>

## DAFTAR BAGAN/TABEL

Bagan 3.1 Proses Hibah Atas Tanah yang Belum Bersertifikat .....	77
Tabel 3.1 Kendala – Kendala dan Solusi Menurut PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum Bersertifikat .....	93
Tabel 3.2 Kendala – Kendala dan Solusi Menurut PPAT ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Terhadap penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum Bersertifikat .....	94
Bagan 3.2 Upaya Hukum untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum Bersertifikat.....	110



## ABSTRAK

Tanah merupakan aset bernilai tinggi dengan fungsi penting dalam kehidupan manusia. Namun, status tanah yang belum bersertifikat sering kali menjadi pemicu sengketa, terutama dalam konteks hibah. Hibah tanah, yang merupakan peralihan hak tanpa imbalan, kerap menimbulkan permasalahan hukum karena kurangnya bukti kepemilikan resmi. Tanah yang hanya memiliki dokumen seperti girik, letter C, atau surat keterangan tanah sering kali tidak diakui secara hukum, sehingga menciptakan ketidakpastian dan memicu konflik di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam proses hibah tanah yang belum bersertifikat, mengidentifikasi kendala dan solusi yang dihadapi PPAT, serta mengevaluasi upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran PPAT dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui studi literatur dan wawancara dengan PPAT, Kantor Pertanahan serta masyarakat yang terlibat dalam sengketa hibah tanah. Penelitian dilakukan di Kabupaten Klaten, dengan fokus pada penerapan hukum dan praktik di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam memastikan legalitas hibah tanah melalui verifikasi dokumen kepemilikan, pembuatan akta hibah, dan mediasi sengketa. Namun, masih terdapat kendala berupa rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah, serta keterbatasan peraturan perundang-undangan yang mengatur peran PPAT dalam kasus sengketa hibah. Solusi penyelesaian sengketa dapat memperbaiki regulasi terkait pendaftaran tanah, pelatihan berkelanjutan untuk meningkatkan kompetensi PPAT, dan kolaborasi yang lebih erat antara PPAT dan Kantor Pertanahan untuk mempercepat proses sertifikasi. Penelitian ini menekankan pentingnya penguatan peran PPAT, baik secara regulasi maupun teknis, sebagai langkah untuk meminimalkan sengketa tanah yang belum bersertifikat.

**Kata Kunci :** *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sengketa, Tanah Belum Bersertifikat.*

## **ABSTRACT**

*Land is a high-value asset with important functions in human life. However, the uncertified status of land often triggers disputes, especially in the context of grants. Land grants, which are transfers of rights without compensation, often lead to legal problems due to the lack of official proof of ownership. Land that only has documents such as girik, letter C, or land certificate is often not legally recognized, creating uncertainty and triggering conflicts in the future. This study aims to analyze the role of PPAT in the process of uncertified land grants, identify obstacles and solutions faced by PPAT, and evaluate legal efforts that can be made to improve the role of PPAT in resolving these disputes.*

*This research uses a juridical sociological method with a qualitative descriptive approach. Data were obtained through literature studies and interviews with PPAT, the Land Office and the community involved in land grant disputes. The research was conducted in Klaten Regency, focusing on the application of law and practice in the field.*

*The results showed that PPAT has an important role in ensuring the legality of land grants through verification of ownership documents, making grant deeds, and mediating disputes. However, there are still obstacles in the form of low public awareness of the importance of land certificates, as well as limited laws and regulations governing the role of PPATs in grant dispute cases. Solutions to dispute resolution could be improved regulations related to land registration, continuous training to improve PPAT competence, and closer collaboration between PPAT and the Land Office to accelerate the certification process. This research emphasizes the importance of strengthening the role of PPAT, both regulatory and technical, as a step to minimize disputes over uncertified land.*

**Keywords: Land Deed Official, Dispute, Uncertified Land.**

UNISSULA  
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagai negara agraris, Indonesia memiliki luas daratan sekitar 1,9 juta kilometer persegi yang sebagian besar digunakan untuk kegiatan pertanian, pemukiman, dan berbagai aktivitas ekonomi lainnya. Keberadaan tanah yang terbatas dan kebutuhan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk menyebabkan tanah menjadi objek yang rawan menimbulkan sengketa di masyarakat.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering menimbulkan permasalahan adalah hibah. Hibah merupakan pemberian suatu benda secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)<sup>1</sup>. Dalam konteks pertanahan, hibah tanah merupakan pemberian hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain tanpa adanya kompensasi atau imbalan.<sup>2</sup> Permasalahan yang sering muncul dalam praktik hibah tanah adalah ketika objek yang dihibahkan belum memiliki sertifikat. Tanah yang belum bersertifikat umumnya hanya memiliki bukti kepemilikan berupa girik, letter C, atau surat keterangan tanah lainnya yang dikeluarkan oleh pejabat setempat.<sup>3</sup> Ketiadaan sertifikat sebagai

---

<sup>1</sup> Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 361.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 112-113.

bukti kepemilikan yang sah menurut hukum dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi memicu sengketa di kemudian hari.<sup>4</sup>

Dalam upaya mencegah dan menyelesaikan sengketa yang timbul akibat hibah atas tanah yang belum bersertifikat, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. Notaris, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.<sup>5</sup> Sementara itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), juga memiliki peran krusial dalam proses hibah tanah.<sup>6</sup>

Namun, dalam praktiknya, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat masih menghadapi berbagai tantangan dan kendala. Salah satu

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 519.

<sup>5</sup> Eddy O.S. Hiariej dan Agus Yudha Hernoko, 2022, Peran Notaris dalam Mencegah Praktik Cuci Uang melalui Transaksi Properti, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume. 52, Nomor. 1 hlm. 150-168.

<sup>6</sup> Yusuf Saepul Zamil dan Ayu Fitria, 2022, Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli, *Jurnal Notarius* 15, Volume. 15, Nomor. 1, hlm. 162-176.

permasalahan utama adalah ketidakjelasan prosedur dan kewenangan dalam menangani kasus-kasus hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Hal ini sering kali menyebabkan kebingungan baik bagi para pihak yang terlibat maupun bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri.

Fenomena kasus terbaru yang menggambarkan kompleksitas permasalahan ini terjadi di Kabupaten Bogor, Jawa Barat, pada tahun 2023. Sengketa hibah tanah seluas 2 hektar yang belum bersertifikat antara dua keluarga bersaudara telah berlangsung selama bertahun-tahun dan berujung pada konflik fisik.<sup>7</sup> Kasus ini menjadi sorotan media karena melibatkan tokoh masyarakat setempat dan menunjukkan betapa pentingnya peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa semacam ini.<sup>8</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum utama di bidang pertanahan di Indonesia tidak secara spesifik mengatur tentang hibah atas tanah yang belum bersertifikat.<sup>9</sup> Hal ini menciptakan celah hukum yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan tindakan yang merugikan pihak lain. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>7</sup> Ade Miranti Karunia, 15 Mei 2023 “Sengketa Lahan 2 Hektar di Bogor Berujung Bentrok, Ini Kronologinya”, *Kompas*.

<sup>8</sup> Fikri Faqih, 2023, Peran Notaris dan PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Studi Kasus di Kabupaten Bogor, *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, Volume. 8, Nomor. 2, hlm. 215-230.

<sup>9</sup> Yudi Setiawan, 2021 Instrumen Hukum Campuran dalam Konsolidasi Tanah: Kajian dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, Volume. 51, Nomor. 1, hlm. 140-167.

tentang Pendaftaran Tanah memang telah mengatur tentang prosedur pendaftaran tanah, termasuk tanah yang diperoleh melalui hibah. Namun, implementasi peraturan ini masih belum optimal, terutama di daerah-daerah pedesaan dimana kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah masih rendah.<sup>10</sup>

Dalam konteks penyelesaian sengketa, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan peluang bagi penyelesaian sengketa di luar pengadilan.<sup>11</sup> Namun, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses alternatif penyelesaian sengketa ini masih belum diatur secara jelas dan terperinci.<sup>12</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini memberikan panduan umum dalam penanganan kasus pertanahan, namun belum secara spesifik mengatur tentang peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Dian Aries Mujiburohman, 2018 Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume. 4, Nomor. 1, hlm. 88-101.

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138.

<sup>12</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, 2017 Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume. 24, Nomor. 3, hlm. 467-487.

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang *Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1236.

Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian ATR/BPN, sepanjang tahun 2022 tercatat sebanyak 3.517 kasus pertanahan di seluruh Indonesia. Dari jumlah tersebut, sekitar 15% atau 527 kasus terkait dengan sengketa hibah tanah, dan sebagian besar melibatkan tanah yang belum bersertifikat.<sup>14</sup> Fenomena lain yang menarik perhatian adalah meningkatnya jumlah gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terkait sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.<sup>15</sup> Pada tahun 2023, tercatat ada peningkatan sebesar 20% jumlah gugatan dibandingkan tahun sebelumnya. Hal ini menunjukkan bahwa permasalahan ini semakin kompleks dan memerlukan perhatian serius dari berbagai pihak, termasuk Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam upaya mengatasi permasalahan ini, beberapa daerah di Indonesia telah menginisiasi program-program inovatif. Misalnya, Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2023 meluncurkan program “Surabaya Tanah Aman” yang melibatkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendampingan dan mediasi sengketa tanah, termasuk kasus hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Program ini mendapat apresiasi dari berbagai pihak dan dianggap sebagai langkah positif dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan. Namun demikian, masih diperlukan upaya yang lebih komprehensif dan terkoordinasi antara berbagai pemangku kepentingan,

---

<sup>14</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2023 *Laporan Tahunan Penanganan Kasus Pertanahan Tahun 2022*, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Jakarta, hlm. 45-47.

<sup>15</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024, *Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, hlm. 78-80.

termasuk pemerintah pusat, pemerintah daerah, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akademisi, dan masyarakat untuk mengatasi permasalahan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Salah satu langkah yang perlu diambil adalah melakukan revisi terhadap peraturan perundang-undangan yang ada untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum terkait peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa semacam ini.

Selain itu, peningkatan kompetensi dan pemahaman Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai aspek-aspek hukum dan teknis terkait hibah atas tanah yang belum bersertifikat juga perlu dilakukan secara berkelanjutan. Hal ini dapat dilakukan melalui pelatihan, seminar, dan workshop yang melibatkan berbagai ahli di bidang hukum agraria dan pertanahan. Pentingnya penelitian mengenai tinjauan yuridis terhadap peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat semakin mendesak mengingat dinamika perkembangan masyarakat dan kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini akan fokus pada analisis yuridis terhadap peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, praktik di lapangan, serta fenomena kasus terkini di Indonesia.

Berdasarkan uraian dengan latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik menulis skripsi dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat?
2. Apa saja kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat?
3. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pokok permasalahan yang ada, maka tujuan dari skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat di Indonesia saat ini.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diharapkan dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria, pertanahan, dan kenotariatan, dengan menyediakan analisis komprehensif tentang peraturan perundang-undangan terkait. Hal ini memungkinkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai konsep dan teori hukum yang berkaitan dengan peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam konteks spesifik ini. Selain itu, tinjauan ini membantu mengidentifikasi potensi kesenjangan atau kelemahan dalam kerangka hukum yang ada, yang dapat menjadi dasar untuk perbaikan regulasi di masa depan. Lebih lanjut, penelitian ini dapat menjadi referensi berharga untuk studi lanjutan dalam bidang hukum pertanahan dan kenotariatan, sehingga berkontribusi pada perkembangan pengetahuan akademis dan praktis dalam bidang tersebut.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi Pemerintah**

Hasil analisis ini dapat menjadi masukan berharga untuk penyempurnaan regulasi dan kebijakan terkait pengelolaan pertanahan,

khususnya mengenai tanah yang belum bersertifikat dan proses hibah. Pemerintah dapat menggunakan temuan dari tinjauan ini untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam penanganan sengketa tanah, serta memperjelas peran dan tanggung jawab Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses tersebut. Hal ini berpotensi mengurangi beban administrasi dan hukum yang dihadapi instansi pemerintah terkait. Selain itu, pemahaman yang lebih baik tentang permasalahan ini dapat membantu pemerintah dalam merancang program-program yang lebih tepat sasaran untuk mempercepat proses sertifikasi tanah dan mengurangi potensi sengketa di masa depan. Dengan demikian, tinjauan ini tidak hanya bermanfaat dari segi hukum, tetapi juga dapat berkontribusi pada peningkatan tata kelola pertanahan yang lebih baik secara keseluruhan.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman masyarakat tentang proses hukum yang terkait dengan hibah atas tanah yang belum bersertifikat, sehingga mereka lebih siap menghadapi situasi serupa. Masyarakat juga mendapat gambaran yang lebih jelas mengenai hak dan kewajiban mereka dalam transaksi tanah, serta peran penting Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin keabsahan proses tersebut. Hal ini berpotensi mengurangi risiko sengketa di masa depan dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Selain itu, pemahaman yang lebih baik tentang prosedur

penyelesaian sengketa dapat memberdayakan masyarakat untuk lebih aktif dalam melindungi hak-hak mereka atas tanah. Pada akhirnya, manfaat praktis ini dapat mendorong terciptanya transaksi tanah yang lebih aman dan transparan, serta meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi tanah untuk perlindungan hukum yang lebih kuat.

### E. Terminologi

Dalam penyusunan proposal skripsi ini akan diuraikan istilah-istilah yang digunakan dalam judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah yang Belum Bersertifikat” yaitu sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>16</sup>.
2. Sengketa adalah perselisihan atau konflik yang terjadi antara dua pihak atau lebih karena adanya perbedaan kepentingan atau persepsi<sup>17</sup>.
3. Hibah adalah pemberian suatu benda secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum lainnya<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>17</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pres, Jakarta.

<sup>18</sup> *Pasal 1666* Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

4. Tanah Belum Bersertifikat adalah tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan yang sah<sup>19</sup>.
5. Akta Hibah adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mencatat proses pemberian hibah<sup>20</sup>.
6. Hak atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya<sup>21</sup>.
7. Penyelesaian Sengketa adalah proses, cara, atau perbuatan untuk menyelesaikan suatu perselisihan atau konflik melalui jalur hukum atau alternatif penyelesaian sengketa<sup>22</sup>.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam melakukan proses penelitian perlu adanya metode-metode yang menjelaskan tentang cara penyelesaian permasalahan. Oleh karena itu peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian *Yuridis Sosiologis*.

Dikatakan *yuridis sosiologis* karena pendekatan dengan ilmu hukum yang menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya. Menurut pendekatan ini bahwa

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>22</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

penelitian tidak hanya berpedoman pada yuridis saja namun dengan melihat kenyataan yang terdapat pada masyarakat dan dengan menggunakan ilmu sosiologi.<sup>23</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian deskriptif kualitatif yaitu suatu metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>24</sup> Proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.

## 3. Jenis dan sumber data

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) jenis dan sumber data:

### a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti

---

<sup>23</sup> Rony H Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.35

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 14.

mebutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).<sup>25</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung dapat berupa buku, catatan, bukti yang telah ada atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Data Sekunder Terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama yang menjadi landasan dalam menjawab permasalahan yang ada. Bahan Hukum utamanya meliputi:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1666-1693 tentang Hibah.
- b) Kompilasi Hukum Islam
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

---

<sup>25</sup> <https://www.kanalinfo.web.id/2016/10/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html>  
Diakses pada tanggal 12 Agustus 2024 Pukul 19:00 WIB

- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
  - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - h) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3591 K/Pdt/2018 tentang Sengketa Hibah Tanah.
  - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan ini disediakan sebagai pelengkap bahan hukum primer dan diambil dari bahan perpustakaan buku, dokumen resmi, referensi hukum, esai, artikel jurnal hukum, surat kabar (berita koran), sumber perpustakaan internat, dan berita internet.

3) Bahan data hukum tersier

Yaitu data yang memberikan petunjuk atau suatu penjelasan tentang data primer dan data sekunder, misalnya dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu data yang diperoleh dengan cara mengumpulkan bahan dari buku-buku dan bahan pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu dengan cara wawancara secara terstruktur maupun bebas dengan responden yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang terjadi. Wawancara dimaksudkan melakukan Tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi yang hanya diperoleh dengan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau

informan.<sup>26</sup> Dalam studi lapangan dengan cara wawancara akan dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Klaten dan di Kantor Notaris & PPAT ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Klaten.

### **5. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu di Kantor Notaris & PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Klaten, dan di Kantor Notaris & PPAT ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. dengan daerah kerja wilayah Kabupaten Klaten.

### **6. Metode Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan Undang-Undang serta dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis dari bahan-bahan hukum kemudian disusun secara sistematis dan diimplementasikan untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

### **G. Sistematika Penulisan**

Guna memudahkan dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian skripsi ini maka penulis akan menguraikan sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu sebagai berikut:

---

<sup>26</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 161.

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini penulis memaparkan mengenai tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bentuk dan Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan tentang Pengertian Akta Notaris, Jenis Akta, Jenis-Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pengertian Hibah, Dasar Hukum Hibah dalam Islam Pengertian tentang Hibah dalam Hukum Islam, Tinjauan tentang Pengertian Penyelesaian Sengketa, Pengertian Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Islam, dan Tinjauan tentang Pengertian Tanah yang Belum Bersertifikat, Alat Bukti Tanah yang Belum Bersertifikat.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian beserta pembahasannya meliputi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat, kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Upaya hukum yang dapat dilakukan untuk

meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini penulis akan menguraikan simpulan dan saran skripsi pada bab-bab terdahulu.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

##### 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di bidang kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dari pemerintah untuk menyusun akta autentik terkait dengan transaksi hukum yang melibatkan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>27</sup>

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

---

<sup>27</sup> Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 87.

Dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara. Kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **a. Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud pasal 2 ayat (1) yaitu meliputi :

- 1) Jual beli,
- 2) Tukar menukar,
- 3) Hibah,

- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*),
  - 5) Pembagian hak bersama,
  - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
  - 7) Pemberian Hak Tanggungan,
  - 8) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan
- b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten atau kota, pemekaran provinsi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

### 3. Bentuk dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

#### a. Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta autentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta autentik, terhadap akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta autentik. Bentuk akta autentik ditentukan oleh Undang-Undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan Undang-Undang. Sebagai akta autentik, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta autentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.”

Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:<sup>28</sup>

- 1) Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;

---

<sup>28</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hlm.352.

- 2) Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- 3) Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mempergunakan formulir atau blangko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli (lampiran 16);
- 2) Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
- 3) Akta Hibah (lampiran 18);
- 4) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
- 7) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).

8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

b. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa:

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa fungsi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai bukti

telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta autentik yang di buat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.

#### **4. Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sama sekali tidak menyebutkan tentang kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun etika profesi. Meskipun demikian, didalam peraturan lebih lanjut yaitu ketentuan Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena melanggar kode etik profesi. Pengaturan tentang kode etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga disinggung dalam Bab X tentang Organisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Pasal 69 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang mengatur:

- a. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara wajib dibentuk organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- b. Organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.
- c. Penyusunan Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara bersama-sama.

- d. Kode etik profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- e. PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Organisasi resmi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Saat ini kode etik yang berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Kode Etik Hasil Keputusan Kongres IV IPPAT tanggal 31 Agustus - 1 September 2007. Ketentuan Pasal 1 angka 2 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjelaskan bahwa:

“Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk di dalamnya para Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti”.

Pasal 2 Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan bahwa: “Kode Etik ini berlaku bagi seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti,

baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (khusus bagi yang melaksanakan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) ataupun dalam kehidupan sehari-hari.”

Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dijabarkan bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk:

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;

- h. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- k. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. Menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. Melakukan registrasi, memperbaharui profil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan melakukan pemutakhiran data Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. Dalam hal seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau

membahayakan klien, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut wajib:

- 1) Memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
- 2) Segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- a. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
  - 1) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - 2) Isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusankeputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
    - a. Membayar iuran,
    - b. Membayar uang duka manakala ada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau mantan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meninggal dunia,

- c. Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
- 4) Ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Ketentuan tentang hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur secara mendetail dalam ketentuan Pasal 4 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mengatur bahwa setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

- a. Membuka atau mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. Secara langsung mengikut sertakan atau menggunakan perantara dengan mendasarkan pada kondisi tertentu;
- c. Mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. Melakukan tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
  - 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
  - 2) Uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam

- buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
- 3) Mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
  - 4) Mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat atau lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
  - 5) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. Memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batasbatas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan;
  - f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
  - g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;

- h. Mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya atau besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut;
- i. Menerima atau memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain, kecuali telah mendapat izin dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat rancangan.
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asisten Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di satu atau beberapa tempat di luar kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, dimana pegawai atau asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam

dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai atau asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;

- l. Mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menahan berkas tersebut;
- o. Menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan;
- p. Membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain;
- q. Membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus atau eksklusif,

apalagi menutup kemungkinan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lain untuk memberikan pelayanan;

r. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:

- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) Isi Sumpah Jabatan;
- 3) Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

Ketentuan Pasal 7 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur bahwa kewenangan pengawasan dan penindakan kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ada pada Majelis Kehormatan yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat. Kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mewajibkan seluruh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menyesuaikan praktiknya maupun perilaku dalam menjalankan jabatannya dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan dan/atau Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## B. Tinjauan Tentang Akta

### 1. Pengertian Akta Notaris

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian merupakan salah satu langkah dalam proses perkara perdata. Pembuktian diperlukan karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa.<sup>29</sup>

Akta Notaris adalah akta autentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu. Sebagai suatu akta yang autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 38, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Maka akta Notaris itu memberikan kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Akta Notaris merupakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 149.

sahnya perjanjian harus dipenuhi, pasal 1320 KUHPdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.<sup>30</sup>

Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang hal ini merupakan salah satu karakter akta Notaris.

## 2. Jenis Akta

Akta dibedakan menjadi dua macam, yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik.<sup>31</sup>

### a. Akta Dibawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah suatu surat yang ditandatangani dan dibuat dengan maksud untuk ditandatangani dan dijadikan bukti dari suatu perbuatan. Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta autentik, apabila isi dan tanda dari akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan

---

<sup>30</sup> Habib Adjie, 2019, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 37.

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta hlm. 127.

dari seorang pejabat yang berwenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta dibawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.<sup>32</sup>

Sedangkan dalam pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta diterangkan bahwa tulisan dibawah tangan dianggap akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, serta surat-surat urusan rumah tangga dan lainlain, tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

b. Akta Autentik

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>33</sup>

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di dalamnya bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.”

---

<sup>32</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2020, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Medan: Alumni, hlm. 110.

<sup>33</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta autentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.

### 3. Jenis – Jenis Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Ada 2 (dua) jenis atau golongan akta Notaris, yaitu: (1) akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, biasanya disebut dengan istilah akta relaas atau berita acara, (2) akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris, biasanya disebut dengan istilah akta pihak atau akta partij.<sup>34</sup>

- a. *Partij Akta* atau Akta Pihak, yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris, artinya akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta, misalnya akta sewa menyewa.
- b. *Relaas Akta* atau Akta Pejabat, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang

---

<sup>34</sup> Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 45.

semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri, misalnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Di dalam semua akta ini Notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan pihak lain. Di dalam akta partij ini dicantumkan secara autentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping relaas dari Notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana dicantumkan dalam akta. Adapun perbedaan sifat dari dua macam akta tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Akta Pejabat masih sah dipakai sebagai alat bukti apabila ada suatu atau lebih diantara pihak tidak menandatangani dan Notaris menyebutkan dalam akta tersebut apa penyebab mereka tidak menandatangani akta tersebut.
- b. Akta Partij tidak berlaku sebagai alat bukti apabila salah satu pihak tidak menandatangani akta karena hal tersebut dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian yang dibuat, kecuali apabila alasan tidak menandatangani itu adalah alasan yang kuat seperti tidak bisa tulis menulis (biasanya dengan cap jempol) atau tanganya sakit dan lain sebagainya. Alasan seperti itu harus dicantumkan dengan jelas oleh Notaris dalam akta yang bersangkutan.

Jenis akta Notaris bila dilihat dari komparasi akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis akta, yaitu akta non publisitas dan akta publisitas.

a. Akta Non Publisitas

Akta non publisitas merupakan akta yang subjek hukumnya melakukan perbuatan hukum dalam lalu lintas peralihan benda-benda tidak terdaftar maka akta ini termasuk dalam kelompok akta non publisitas, dan juga bisa terjadi bila perbuatan itu meskipun dilakukan untuk tujuan peralihan hak kebendaan terdaftar tapi dilakukan tidak untuk diserahkan (*levering*) dapat digolongkan sebagai jenis perbuatan hukum dalam norma perjanjian seperti halnya komparasi subjek yang berkehendak melakukan jual beli.<sup>35</sup>

b. Akta Publisitas

Akta publisitas tidak lepas dari asas publisitas dalam arti materiil yang menunjukkan kewajiban pemerintah untuk mempublikasikan atau mencatat peristiwa hukum dalam lalu lintas hubungan keperdataan warganya baik itu menyangkut hak kebendaan maupun hak perorangan, terlebih yang sifatnya mengikat umum kepada masyarakat agar mengetahui dan memahaminya sebagai prasyarat terwujudnya kepatuhan masyarakat terhadap hukum, pemahaman mengenai pendaftaran juga dikaitkan dengan izin yang dikembangkan dalam hukum administrasi negara.

---

<sup>35</sup> Agus Pandoman, 2017, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, hlm. 13.

Keberadaan akta publisitas dalam lalu lintas hukum terhadap hak perorangan dan kebendaan, menegaskan bahwa dalam hubungan hukum perikatan terdapat unsur obligasi yaitu adanya kewajiban dari suatu perikatan tertentu baik mengenai subjeknya maupun objeknya, setelah terjadi suatu perikatan, maka perikatan atau benda-benda sebagai objek perikatan, baik perikatan itu sendiri tersebut maupun bendanya tunduk pada asas publisitas. Asas ini menunjukkan bahwa untuk memenuhi keabsahan dari sebuah perikatan harus dilihat terlebih dahulu yaitu bagaimana perikatan itu dilakukan dan apakah objek perikatan itu.

## **C. Tinjauan Tentang Hibah**

### **1. Pengertian Hibah**

Hibah adalah suatu bentuk perjanjian dimana seseorang memberikan suatu benda secara cuma – cuma dan tidak dapat ditarik kembali kepada orang lain yang masih hidup. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dimana pemberi hibah menyerahkan suatu benda untuk dimiliki oleh penerima hibah secara cuma – cuma pada waktu pemberi masih hidup. Hibah berbeda dari hadiah, sedekah, atau warisan. Hibah secara langsung dan tidak terkait dengan peristiwa kematian, sedangkan warisan baru berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

Agar hibah dinyatakan sah, terdapat beberapa unsur penting yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Pemberi hibah dan penerima hibah harus memiliki kecakapan hukum, pemberi hibah harus memiliki hak penuh atas benda yang dihibahkan,
- b. Benda yang dihibahkan harus jelas, baik wujud maupun statusnya, serta merupakan milik sah dari pemberi hibah,
- c. Pemberi dan penerima hibah harus menyatakan kesepakatan mereka, yang dapat dilakukan secara lisan atau tertulis di hadapan pejabat yang berwenang,
- d. Pemberian hibah tersebut tidak dapat ditarik maupun diminta kembali.

Penyerahan benda yang telah dihibahkan berupa benda bergerak dapat dilakukan secara langsung dan berpindah kepemilikan terjadi pada saat benda tersebut diserahkan, sedangkan penyerahan benda yang tidak bergerak memerlukan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama untuk tanah atau bangunan. Akta ini kemudian menjadi dasar untuk mengurus balik nama kepemilikan di kantor pertanahan.

Hibah tidak dapat ditarik maupun diambil kembali, kecuali dalam keadaan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hibah dapat ditarik kembali, jika hibah disertai dengan syarat tertentu yang tidak dapat dipenuhi oleh si penerima hibah, selain itu jika hibah diberikan berdasarkan adanya penipuan atau kekhilafan. Namun, prinsip utama hibah adalah bersifat final dan tidak dapat dicabut sepihak oleh si penerima hibah, ketentuan ini bertujuan memberikan kepastian hukum bagi penerima hibah.

## 2. Dasar Hukum Hibah dalam Hukum Islam

Dasar hukum hibah dalam hukum islam ini adalah

Firman Allah :

وَأَتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ  
وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ

Artinya : “..... dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya , anak-anak yatim , orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan), orang-orang yang memintaminta , dan (memerdekakan) hamba sahaya.” (QS. Al-baqarah: 177).

Firman Allah:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ  
عَلِيمٌ ٩٢

Artinya: “Kamu tidak akan memperoleh kebajikan, sebelum kamu menginfakan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa pun yang kamu infakkan, tentang hal itu, sungguh Allah Maha mengetahui.” (QS. Ali-imron: 92).

## 3. Pengertian Hibah dalam Hukum Islam

Hibah berasal dari bahasa arab yang secara etimologis berarti melewati atau menyalurkan, juga bisa di artikan memberi. Hibah merupakan salah satu contoh akad tabarru, yaitu akad yang dibuat tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Melainkan ditujukan kepada orang lain secara cuma-cuma. Berdasarkan kriteria di atas, maka kriteria hibah adalah:

- a. Suatu Pemberian
- b. Tanpa mengharapkan kontraprestasi atau secara cuma-cuma
- c. Dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup
- d. Tidak dapat ditarik kembali

Hibah merupakan perjanjian bersegi satu (bukan timbal balik), karena terdapat satu pihak yang berprestasi.<sup>36</sup>

Nabi Saw adalah orang yang sering memberi hadiah sekaligus menerimanya. Beliau juga sering memberi dan mendapat pemberian. Hibah dan hadiah merupakan perbuatan sunnah yang dianjurkan.<sup>37</sup>

Menurut hukum syara hibah berarti akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain di waktu dia hidup, tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikna hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan kepadanya hak kepemilikan, maka hal itu disebut I'aarah (pinjaman).<sup>38</sup>

Bahwasannya keluarnya harta dengan derma (pemberian) bisa berupa hibah, hadiah dan sedekah. Jika tujuannya adalah untuk mendapatkan pahala akhirat, maka di namakan sedekah. Jika yang dimaksudkan untuk kasih sayang dan mempererat hubungan, maka dinamakan hadiah. Sedangkan yang dimaksudkan agar orang yang diberi, dapat memanfaatkannya, maka

---

<sup>36</sup> Mardani, 2019, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 125.

<sup>37</sup> Syaikh Shaleh bin Fauzan Al-Fauzan, 2019, *Al-Mulakkkhas Al-Fiqhi*, terj. Sufyan bin Fuad Baswedan, Pustaka Ibnu Katsir, Jakarta, hlm. 323.

<sup>38</sup> Sayyid Sabiq, 1987, *Fiqih Sunnah jilid 14*, terj, Drs. Mudzakir,A.S., Al-Ma'arif, Bandung, hlm. 167.

dinamakan hibah. Inilah perbedaan dari beberapa hal diatas. Kasih sayang dan mempererat hubungan merupakan alasan yang disyariatkan yang tujuannya untuk mendapatkan pahala di akhirat.

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) dalam Pasal 17 huruf g menjelaskan bahwa pengertian hibah sebagai berikut :

“Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki”.

Walaupun begitu, semuanya memiliki satu kesamaan, yaitu berupa derma (pemberian) murni, yang pelakunya tidak mengharapkan sesuatu darinya.<sup>39</sup> Dalam hibah yang diberikan, ialah harta yang telah menjadi milik dari orang yang menghibahkan, bukan hasil dari harta itu. Menjadikan orang lain sebagai pemilik hasil atau manfaat dari harta itu sendiri disebut 'ariyah. Seorang penerima hibah menjadi milik dari harta yang dihibahkan kepadanya, sedang dalam 'ariyah, si penerima hanya memperoleh hak memakai atau menikmati kegunaan atau hasil dari benda itu dalam waktu tertentu, tidak menjadi miliknya. Pada hibah tidak ada penggantian. Pemberian dengan penggantian disebut bai'i (jual-beli). Jadi hibah merupakan pemindahan langsung hak milik itu sendiri oleh seseorang kepada orang yang lain tanpa pamrih atau tanpa mengharap balasan. Jarang suatu pemberian yang diberikan tanpa pamrih atau tanpa mengharap

---

<sup>39</sup> Syaikh Muhammad bin Shalih al-'Utsaimin, 2008, *Panduan Wakaf, Hibah, dan Wasiat*, penerj. Abu Hudzaifah, Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Jakarta, hlm. 199.

balasan, atau sebagai pembalas dari sesuatu yang telah diberikan sebelumnya.<sup>40</sup>

Praktik pelaksanaannya di Indonesia, khususnya penghibahan atas barang-barang yang tidak bergerak, seperti penghibahan atas tanah dan rumah, selalu dipedomani ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1682 dan 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya suatu formalitas dalam bentuk akta Notaris. Maksudnya pernyataan penghibahan itu dilaksanakan di hadapan Notaris, hal ini kaitannya dengan pengurusan surat-surat balik nama atas benda-benda tersebut. Sedangkan apabila benda-benda yang dihibahkan tersebut berbentuk tanah yang sudah mempunyai sertifikat, maka penghibahan harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah mana tanah tersebut berada. Penghibahan atas barang-barang bergerak tidak ada formalitas yang harus diikuti, dan sah dilakukan dengan cara menyerahkan langsung barang tersebut kepada penerima hibah, atau orang lain yang bertindak untuk atas nama penerima hibah, dan seketika itu juga telah terjadi perpindahan hak dari hak pemberi hibah kepada penerima hibah.<sup>41</sup>

Macam- macam hibah bersyarat:

1. Hibah umra (kuberikan benda ini kepadamu selama kau masih hidup kalau kau mati sebelum saya, benda kembali kepada saya), jadi hibah untuk selama hidup pihak yang diberi.

---

<sup>40</sup> Asyuni A. Rahman et el., 1986, *Ilmu Fiqih Jilid 2*, Departemen Agama Republik Indonesia, Jakarta hlm. 167.

<sup>41</sup> Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K. Lubis, 2020, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 117.

2. Hibah ruqba (kuberikan benda ini kepadamu dengan syarat: kalau kau mati sebelum saya, benda ini tetap milikku, kalau saya mati lebih dulu menjadilah milikmu). Kedua macam hibah ini tidak diperkenankan, karena hak milik atas benda yang dihibahkan seharusnya sudah berpindah bila sudah diucapkan kabul dan benda telah berada di tangan pihak yang diberi. Di kalangan masyarakat lazim digunakan istilah hibah, yang tidak sesuai dengan ketentuan hibah yang dimaksud di atas, misalnya hibah sebidang tanah seorang tua yang tanpa keturunan kepada seorang yang diharapkan akan merawatnya kelak di hari tua. Berarti ada imbalan dan pamrih, jadi sebenarnya bukan hibah melainkan perjanjian baku piara.<sup>42</sup>

#### **D. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa**

##### **1. Pengertian Penyelesaian Sengketa**

Pengertian penyelesaian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan. Sedangkan pengertian sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (dalam pengadilan). Sehingga pengertian penyelesaian sengketa adalah suatu proses, cara, perbuatan untuk menyelesaikan perselisihan, perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, perkara, ataupun pertikaian (dalam pengadilan).

---

<sup>42</sup> Andi Tahir Hamid, 1996, *Beberapa Hal Baru Tentang Peradilan Agama Dan Bidangnyanya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui pengadilan (*litigasi*) dan luar pengadilan (*non litigasi*). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remidium*) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui luar pengadilan (*non litigasi*) tidak membuahkan hasil.

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui luar pengadilan (*non litigasi*) terdiri dari 5 cara yaitu:<sup>43</sup>

- a) Konsultasi merupakan suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan.
- b) Negosiasi merupakan penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis.
- c) Mediasi merupakan suatu penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator.
- d) Konsiliasi merupakan suatu penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menengahi para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.

---

<sup>43</sup> Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

- e) Penilaian Ahli merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Akan tetapi dalam perkembangannya, ada juga bentuk penyelesaian di luar pengadilan yang ternyata menjadi salah satu proses dalam penyelesaian yang dilakukan di dalam pengadilan (*litigasi*). Contohnya mediasi. Dari pasal tersebut kita ketahui bahwa mediasi itu adalah penyelesaian di luar pengadilan, akan tetapi dalam perkembangannya, mediasi ada yang dilakukan di dalam pengadilan.

Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan mengenal adanya cara arbitrase yaitu penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang di dasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.<sup>44</sup>

Berdasarkan sifat sengketa, sengketa dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu Pertama, Sengketa tata usaha negara. Sengketa timbul disebabkan oleh diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Sengketa tata usaha negara diselesaikan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kedua, Sengketa perdata. Sengketa timbul disebabkan oleh ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan

---

<sup>44</sup> Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

melanggar hukum. Sengketa perdata diselesaikan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri atau diselesaikan di luar pengadilan.<sup>45</sup>

## 2. Pengertian Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Islam

Dalam sejarah Islam, ketika terjadi beda pendapat atau sengketa antara para pihak baik dalam bidang keluarga (*al-ahwal al-syakhsiyyah*) maupun dalam bidang bisnis (*muamalah*), maka lembaga yang dapat menyelesaikan sengketa tersebut adalah melalui mekanisme perdamaian (*al-shulh*), arbitrase (*al-tahkim*), dan pengadilan (*al-qadha*). Berikut adalah penjelasan dari masing-masing bentuk penyelesaian tersebut:<sup>46</sup>

Dalam bahasa Arab Perdamaian diistilahkan dengan “*Al-Shulh*”, secara harfiah mengandung pengertian “Memutus pertengkaran atau perselisihan. Dalam pengertian syari’at dirumuskan sebagai “Suatu jenis akad (perjanjian) untuk mengakhiri perlawanan (perselisihan) antara dua orang yang berlawanan”.

Dalam perdamaian ini terdapat dua pihak yang mana sebelumnya di antara dua pihak tersebut ada sesuatu persengketaan, dan kemudian para pihak sepakat untuk saling melepaskan sebagian dari tuntutan, hal ini dimaksudkan agar persengketaan diantara mereka (para pihak yang bersengketa) dapat berakhir.

Masing-masing pihak mengadakan perdamaian dalam syari’at islam diistilahkan dengan *Mushalih*, sedangkan persoalan yang diperselisihkan

<sup>45</sup> Urip Santoso, 2016, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Perspektif*, Vol. XXI, No.3, hlm. 193.

<sup>46</sup> Faturrahman Djamil, 2019, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 106.

oleh para pihak atau objek perselisihan disebut dengan *Mushalih* ‘anhu, dan perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak yang lain untuk mengakhiri pertikaian atau pertengkaran dinamakan dengan *Mushalih* ‘alaihi atau disebut juga *badalush shulh*.<sup>47</sup>

Perdamaian dalam syari’at islam sangat dianjurkan, sebab dengan perdamaian akan terhindarlah kehancuran silaturahmi (hubungan kasih sayang) sekaligus permusuhan diantara pihak-pihak yang bersengketa akan dapat diakhiri. Adapun dasar hukum anjuran diadakannya perdamaian dapat dilihat dalam ketentuan Al-Qur’an, Sunnah Rasul dan Ijmak.<sup>48</sup>

Firman Allah :

QS. An-Nisa : 59

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ  
إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا (٥٩)

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan ulil amri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Kemudian jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al-Qur’an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian, yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”(QS. An-Nisa’ : 59).

<sup>47</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K.Lubis, 2019, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 26.

<sup>48</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 91.

QS. An-Nisa' : 114

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّنْ نُّجْوَاهُمْ إِلَّا مَنَ أَمْرٌ بَصَدَ قَةً أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ وَمَن يَفْعَلْ  
ذَلِكَ ابْتِغَاءً مَّرَضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا<sup>6</sup> (١١٤)

Artinya : “Tidak ada kebaikan dari banyak pembicaraan rahasia mereka kecuali pembicaraan rahasia dari orang yang menyuruh (orang) bersedekah, atau berbuat kebaikan atau mengadakan perdamaian di antara manusia. Barang siapa berbuat demikian karena mencari keridaan Allah, maka kelak Kami akan memberinya pahala yang besar.” (QS. An-Nisa' : 114).

QS. Al-Hujurat : 9 – 10

وَإِن طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي  
تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ  
الْمُقْسِطِينَ (٩) إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ (١٠)<sup>8</sup>

Artinya : “Dan apabila ada dua golongan dari orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah (golongan) yang berbuat zalim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil.” (QS. Al-Hujurat : 9). “Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu

(yang berselisih) dan bertakwalah kepada Allah, agar kamu mendapat rahmat.” (QS Al-Hujurat : 10).

Adapun yang menjadi rukun dari perjanjian perdamaian ini adalah :

- 1) Adanya ijab,
- 2) Adanya qabul, dan
- 3) Adanyaa lafaz

Ketiga rukun ini sangat penting artinya dalam suatu perjanjian perdamaian, sebab dan tanpa ada ijab, abu, dan lafaz secara formal tidak diketahui adanya perdamaian diantara mereka. Apabila rukun ini telah terpenuhi maka perjanjian perdamaian di antara para pihak yang bersengketa telah berlangsung, dan dengan sendirinya dari perjanjian perdamaian itu lahirlah suatu ikatan hukum, di mana masing-masing pihak berkewajiban untuk memenuhi atau menunaikan apa-apa yang menjadi isi perjanjian perdamaian, dan andainya salah satu pihak tidak menunaikannya, pihak yang lain dapat menuntut agar perjanjian itu dilaksanakan (dapat dipaksakan pelaksanaannya). Dan perlu dicatat, bahwa perjanjian perdamaian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, dan walaupun hendak dibatalkan harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Adapun yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian perdamaian dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- 1) Menyangkut Subjek (Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian perdamaian) Tentang subjek atau orang yang melakukan perdamaian haruslah orang yang cakap bertindak menurut hukum, adapun orang

yang cakap menurut hukum tersebut adalah orang yang telah dewasa menurut hukum.

- 2) Menyangkut Objek Perdamaian Tentang objek perdamaian haruslah memenuhi ketentuan: berbentuk harga dapat berupa benda berujud seperti tanah dan dapat juga berupa benda tidak berujud seperti Hak Milik Intelektual (yang dapat dinilai atau dihargai, dapat diserahkan dan bermanfaat), dapat diketahui secara jelas, sehingga tidak melahirkan kesamaran dan ketidakjelasan yang pada akhirnya menimbulkan pertikaian baru terhadap objek yang sama.

Adapun persoalan yang boleh didamaikan adalah Tidaklah segala sesuatu persoalan dapat didamaikan (diadakan perjanjian perdamaian). Adapun persoalan atau pertikaian yang boleh atau dapat didamaikan hanyalah sebatas menyangkut hal-hal : Pertikaian tersebut berbentuk harta yang dapat dinilai dan pertikaian itu menyangkut hak manusia yang boleh diganti, dengan perkataan lain perjanjian perdamaian hanya sebatas persoalan muamalah-muamalah saja (hukum privat).

Pelaksanaan perjanjian perdamaian bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang Pengadilan dan melalui sidang Pengadilan. Di luar sidang Pengadilan, penyelesaian persengketaan dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (kedua belah pihak yang bertikai) tanpa melibatkan orang lain (*shulh*), atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah atau wasit. Melalui sidang Pengadilan perdamaian dilangsungkan pada saat perkara diproses di depan sidang pengadilan. Seandainya hakim berhasil

mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, maka dibuatkan lah akta perdamaian. Kedua belah pihak yang bersengketa dihukum untuk mentaati isi dari akta perjanjian perdamaian tersebut.

Dalam prespektif Islam selain penyelesaian sengketa melalui perdamaian (*Al-Shulh*) ada juga yang melalui arbitrase (*Tahkim*). Arbitrase dapat dipadankan dengan istilah tahkim. Tahkim berasal dari kata kerja hakkama. Secara etimologis, kata itu berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, tahkim memiliki pengertian sama dengan arbitrase yang dikenal dewasa ini, yaitu pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai. Orang yang menyelesaikannya disebut hakam atau arbiter.

## **E. Tinjauan Tentang Tanah yang Belum Bersertifikat**

### **1. Pengertian Tanah yang Belum Bersertifikat**

Tanah yang belum bersertifikat didefinisikan sebagai suatu tanah yang tidak memiliki sertifikat dan belum terdaftar secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan belum memiliki sertifikat sebagai bukti hukum kepemilikan yang diakui oleh negara. Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang berfungsi sebagai alat bukti kuat atas kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Sebaliknya, tanah yang belum bersertifikat hanya didukung oleh

bukti-bukti administratif atau tradisional yang memiliki keterbatasan dalam memberikan perlindungan hukum.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Namun, kenyataannya banyak tanah di Indonesia yang masih belum bersertifikat karena berbagai alasan, termasuk kurangnya kesadaran masyarakat, biaya pendaftaran yang dianggap mahal, dan keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan. Tanah yang belum bersertifikat sering kali hanya didasarkan pada penguasaan fisik atau pengakuan masyarakat setempat, tanpa dokumen resmi yang diterbitkan oleh instansi pemerintah.

Tanah yang belum bersertifikat sering kali memiliki status hukum yang tidak pasti. Hal ini dapat terjadi karena bukti-bukti yang dimiliki, seperti girik, Letter C, atau petok D, tidak memberikan kekuatan hukum yang sama seperti sertifikat tanah, dan tanah yang belum bersertifikat lebih rentan terhadap konflik atau sengketa, terutama jika terjadi tumpang tindih klaim atas tanah tersebut.<sup>49</sup>

Salah satu bentuk dokumen administratif yang sering digunakan sebagai bukti penguasaan tanah adalah girik. Girik adalah dokumen yang mencatat pembayaran pajak atas tanah pada masa lalu, tetapi tidak

---

<sup>49</sup> Sihombing J, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, Vol. 15, No. 2, hlm. 120-135

mencerminkan pemegang dokumen dengan tanah yang dikuasainya, tanpa memberikan perlindungan hukum terhadap klaim dari pihak ketiga. Demikian pula, Letter C Desa adalah catatan administrasi di tingkat desa yang mencatat nama penguasa tanah dan luas tanah, tetapi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam sengketa tanah.

Tanah yang belum bersertifikat juga sering kali memiliki batas-batas yang tidak jelas. Hal ini terjadi karena pengukuran tanah yang dilakukan biasanya tidak menggunakan teknologi modern atau sistem koordinat yang akurat. Tanah yang belum bersertifikat umumnya berada di wilayah pedesaan atau kawasan dengan akses terbatas terhadap layanan administrasi pertanahan, pentingnya percepatan program pendaftaran tanah dapat mengurangi potensi sengketa dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Selain itu, pemerintah telah mencanangkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mendorong masyarakat mendaftarkan tanah yang mereka miliki. Program ini bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sehingga semua tanah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan atas haknya.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diharapkan dapat mengatasi berbagai masalah yang berkaitan dengan tanah yang belum bersertifikat, termasuk tumpang tindih klaim dan batas tanah yang tidak

jelas<sup>50</sup>. Tanah yang belum bersertifikat juga sering kali menjadi sumber sengketa antara individu, keluarga, atau kelompok masyarakat. Hal ini disebabkan oleh kurangnya dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perselisihan hukum.

## 2. Alat Bukti Tanah yang Belum Bertifikat

Alat bukti tanah yang belum bersertifikat adalah dokumen atau tanda yang digunakan untuk menunjukkan penguasaan atau kepemilikan atas suatu bidang tanah, meskipun tanah tersebut belum memiliki sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Alat bukti ini biasanya terdiri dari dokumen tradisional atau administratif yang memiliki fungsi sebagai bukti sementara, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bukti penguasaan tanah berupa dokumen yang berasal dari instansi pemerintah atau pihak berwenang lainnya yang mencatat hak atas tanah sebelum diberlakukannya pendaftaran tanah.

Beberapa alat bukti tanah yang belum bersertifikat antara lain :

### a) Girik

Girik adalah dokumen yang menunjukkan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) pada masa lalu. Meskipun girik sering digunakan

---

<sup>50</sup> Widodo B, 2020, Problematika Tanah yang Belum Bersertifikat di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18, No. 3, hlm. 345-360.

sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran tanah, dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan. Girik hanya mencerminkan kewajiban administratif pemegangnya terhadap tanah yang dikuasainya, tetapi tidak memberikan perlindungan hukum terhadap klaim pihak lain<sup>51</sup>.

b) Letter C Desa

Letter C Desa adalah catatan administrasi ditingkat desa yang menunjukkan penguasaan tanah oleh seseorang. Dokumen ini sering digunakan di wilayah pedesaan sebagai bukti kepemilikan sementara, letter C hanya mencatat nama penguasa tanah dan luas tanah, tanpa memberikan jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut.

c) Petok D

Petok D adalah dokumen tradisonal yang mirip dengan girik, digunakan di beberapa daerah di Indonesia. Dokumen ini mencatat penguasaan tanah oleh seseorang berdasarkan catatan administratif lokal, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Petok D seringkali digunakan sebagai bukti dalam transaksi jual beli tanah di daerah pedesaan.

d) Surat Waris

Surat waris sering digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan hak ahli waris atas tanah tersebut. Namun, surat waris hanya dianggap

---

<sup>51</sup> Iskandar T, 2018, Girik sebagai Bukti Penguasaan Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Administrasi*, Vol. 22, No. 4, hlm. 210-225

sah jika dibuat di hadapan Notaris atau Pejabat yang Berwenang. Jika tidak, dokumen ini rentan terhadap gugatan dari pihak-pihak lain.

Alat bukti untuk tanah yang belum bersertifikat biasanya digunakan dalam konteks penguasaan fisik dan pengakuan oleh masyarakat setempat. Bukti-bukti ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan pendaftaran tanah, meskipun tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Namun, konflik sering muncul karena ketidakjelasan tentang bagaimana dokumen-dokumen ini dikelola.<sup>52</sup> Konflik kepemilikan tanah sering terjadi karena alat bukti tanah yang belum bersertifikat, karena tidak ada peraturan yang jelas untuk penerbitan dokumen administratif atau tradisional. Oleh karena itu, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), terus mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuannya untuk alat bukti tradisional dapat digantikan dengan sertifikat tanah yang sah.

---

<sup>52</sup> Widodo B, *Loc. Cit.*, hlm. 345-360

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat krusial dalam pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat di Indonesia. Peran ini didasarkan pada berbagai regulasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, berperan penting dalam memastikan keabsahan dan legalitas proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

Dalam konteks pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab untuk melakukan verifikasi dan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap bukti kepemilikan tanah seperti girik, letter C, petuk pajak, atau dokumen kepemilikan lainnya yang diakui secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus memastikan bahwa tanah yang akan dihibahkan tidak dalam sengketa, tidak sedang dijaminkan, dan bebas dari pembebanan

hak tanggungan. Proses verifikasi ini sangat penting untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam proses hibah.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian data yang tercantum dalam dokumen pendukung dengan keadaan fisik tanah yang akan dihibahkan. Hal ini meliputi pengecekan lokasi tanah, batas-batas tanah, dan kesesuaian penggunaan tanah dengan peruntukan yang tercatat dalam dokumen. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berkewajiban untuk melakukan pengecekan ke kantor pertanahan setempat untuk memastikan status hukum tanah tersebut dan memperoleh informasi terkini mengenai riwayat kepemilikan tanah.

Dalam proses pembuatan akta hibah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan syarat-syarat formal dan materiil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata, hibah tanah harus dilakukan dengan akta Notaris atau PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk memastikan bahwa para pihak yang akan melakukan hibah memenuhi syarat-syarat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, termasuk memverifikasi identitas, kecakapan hukum, dan kewenangan para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus memberikan penjelasan mengenai akibat hukum dari perbuatan hibah

kepada para pihak, serta memastikan bahwa perbuatan tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan bebas tanpa paksaan atau tekanan dari pihak manapun.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam pembuatan akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mencantumkan klausul-klausul yang melindungi kepentingan para pihak dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Akta hibah yang dibuat harus memuat secara jelas dan terperinci mengenai objek hibah, identitas para pihak, hak dan kewajiban para pihak, serta ketentuan-ketentuan lain yang disepakati oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peran penting dalam proses pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum bersertifikat yang menjadi objek hibah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk membantu pemberian sertifikat hak atas tanah dengan mengumpulkan dan menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah. Hal ini mencakup pembuatan akta hibah yang akan menjadi dasar peralihan hak, pengumpulan bukti-bukti kepemilikan, dan dokumen pendukung lainnya yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan.

Dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mematuhi kode etik profesi dan prinsip-prinsip good governance. Hal ini tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur tentang kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, dan menjaga kepentingan para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta sesuai dengan sumpah jabatan, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Lebih lanjut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk melakukan pelaporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, termasuk akta hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Hal ini sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Pelaporan ini penting untuk memastikan tertib administrasi pertanahan dan memudahkan proses *monitoring* serta pengawasan oleh instansi yang berwenang.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga berperan dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Hal ini mencakup penjelasan mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan, biaya-biaya yang harus dikeluarkan, serta tahapan-tahapan yang harus dilalui hingga proses hibah selesai dan tanah dapat didaftarkan untuk memperoleh sertifikat.

Dalam konteks perlindungan hukum, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam mencegah terjadinya sengketa tanah di kemudian

hari. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa proses hibah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan kepentingan semua pihak terlindungi. Hal ini termasuk memastikan bahwa tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dalam proses hibah, seperti ahli waris yang berhak atau pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan perpajakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan terkait hibah telah dipenuhi sebelum akta hibah ditandatangani. Hal ini meliputi verifikasi pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta pajak-pajak lain yang terkait dengan proses hibah tanah.

Menurut keterangan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.,<sup>53</sup> prosedur dalam pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat yang saat ini diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) miliknya berupa Pemohon datang ke instansi pemerintah terkait dalam hal ini Desa atau Kelurahan setempat dimana tanah tersebut terdaftar sebagai tanah yang belum bersertifikat atau tanah C, setelah itu pihak instansi atau kelurahan memfotokopi bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat, kemudian setelah pemohon menerima kutipan C atau salinan C desa tersebut akan ditandatangani oleh kepala desa dan kecamatan, kemudian dilakukan pengecekan di Badan

---

<sup>53</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB.

Pertanahan Nasional (BPN) untuk meminta permohonan penerbitan sertifikat atas tanah yang belum bersertifikat tersebut, apabila permohonan penerbitan sertifikat tersebut dikabulkan maka langkah pertama yang dilakukan adalah melakukan permohonan pengukuran bidang tanah tersebut, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mengajukan permohonan pendaftaran tanah dimana permohonan ini bermaksud untuk menentukan proses apa yang akan dibuat seperti Hibah, Jual Beli, atau Pengakuan Hak Langsung pemilik sertifikat, setelah pelaksanaan pengukuran dilakukan akan terbit peta bidang tanah, kemudian baru diadakan sidang panitia adjudikasi atau sering disebut sidang panitia A adalah sebuah proses yang dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara data fisik dan yuridis yang telah dikumpulkan sebelumnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan yuridis dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan dihadiri oleh Kepala Desa dimana tanah tersebut berada dan Pemohon apabila pemohon atau pemilik tanah yang belum bersertifikat telah meninggal maka dihadiri oleh ahli waris, sidang ini bertujuan untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan sesuai dan komprehensif, sehingga proses pendaftaran tanah dapat berjalan dengan lancar dan akurat.

Cara supaya untuk memastikan keabsahan kepemilikan tanah yang belum bersertifikat dalam proses hibah dapat dilakukan dengan adanya bukti tanda C yang dimiliki oleh pemohon dibuat salinan kutipan C dengan ditanda tangani kepala desa dan kecamatan, kemudian dilakukan pengecekan di Badan

Pertanahan Nasional (BPN) bilamana dilakukan pengecekan bidang tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tersebut belum terdaftar maka bidang tanah tersebut bisa dilakukan permohonan pembuatan sertifikat. Perlu dicatat bahwa tidak ada perbedaan yang bermakna antara tanah yang belum bersertifikat dengan tanah yang sudah memiliki sertifikat semua sama saja asalkan data yang diajukan komplit dan benar, karena C desa juga seperti sertifikat hanya saja C desa kekuatan legalitasnya masih di lingkup kelurahan sedangkan sertifikat yang sudah terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) lingkungnya lebih luas sekabupaten.

Menurut keterangan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.,<sup>54</sup> dalam Pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat diperlukan beberapa dokumen berupa :

- a. Fotokopi C Desa kemudian dibuat buku salinan C desa,
- b. Pajak Bumi Bangunan (PBB) tanah setempat,
- c. Fotokopi sertifikat tanah kanan kiri bilamana telah bersertifikat,
- d. Bukti tangkap layar lokasi merupakan titik letak tanah itu berada menggunakan aplikasi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan aplikasi tersebut akan muncul titik koordinat letak patok tanah tersebut.

---

<sup>54</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB.

Menurut keterangan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn.,<sup>55</sup> dalam prosedur pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat yang saat ini diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dengan Pemohon datang ke kelurahan atau desa di mana tanahnya didaftarkan sebagai tanah belum bersertifikat atau Tanah C. Selanjutnya, setelah pemohon menerima salinan C dari kelurahan dan kedua pihak tandatangani. Setelah itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memeriksa permohonan untuk mendapatkan sertifikat bagi tanah yang belum bersertifikat, jika disetujui, permohonan untuk survei tanah akan diajukan terlebih dahulu. Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan melengkapi berkas yang diperlukan. Data fisik dan hukum telah dikumpulkan oleh PPAT dan dikumpulkan sebagai bagian dari proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau pertama kali dilakukan oleh BPN setempat dengan disaksikan kepala desa untuk verifikasi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai cara tersendiri untuk memastikan keabsahan tanah yang belum bersertifikat dengan cara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan meminta dokumen yang bisa menjadi bukti kepemilikan tanah, meskipun belum bersertifikat dapat berupa Girik, Petok D yang umumnya digunakan untuk tanah yang belum bersertifikat, terutama di pedesaan atau daerah yang belum dilakukan pengukuran dan sertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 17 September 2024 Pukul 11.00 WIB.

(PPAT) akan meminta surat keterangan dari kepala desa atau lurah yang menyatakan bahwa tanah tersebut memang milik pihak yang akan menghibahkannya. Surat ini biasanya mencantumkan informasi seperti asal-usul tanah, penggunaan, dan batas-batas tanah. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta pengukuran tanah oleh petugas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau dari pihak desa/kelurahan untuk memastikan batas-batas dan luas tanah yang dihibahkan. Pengukuran fisik ini juga membantu dalam memastikan bahwa tanah yang dihibahkan adalah tanah yang benar-benar dikuasai oleh pemberi hibah.

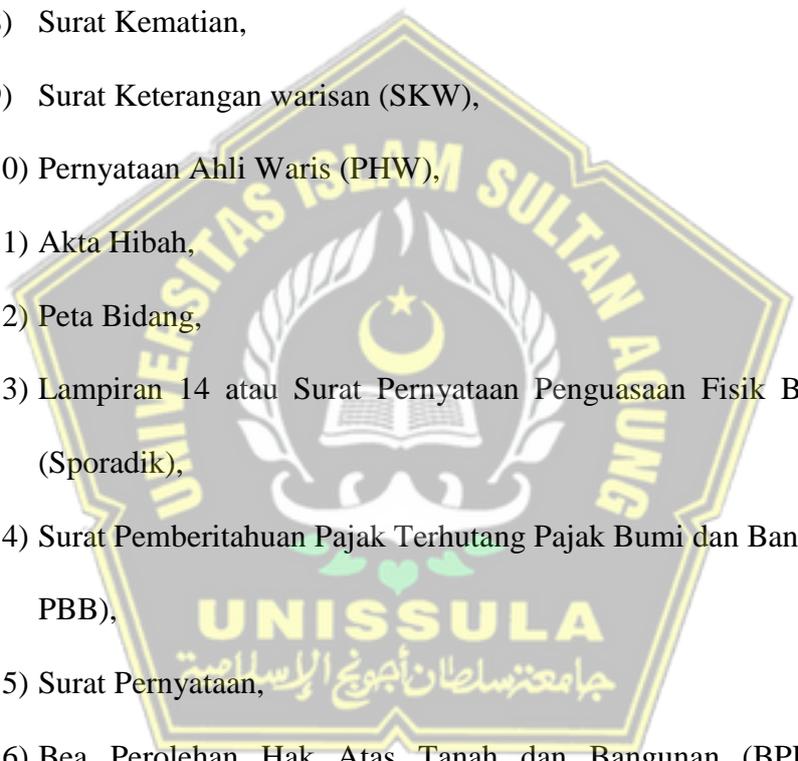
Terhadap tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan verifikasi kepemilikan properti secara lebih rinci. Hal ini termasuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan dikuasai secara fisik oleh pemberi hibah. Sedangkan Tanah yang telah bersertifikat mempunyai bukti kepemilikan yang sah sehingga memudahkan proses pemberian. Pemberi hibah hanya perlu memberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah.

Menurut keterangan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn.,<sup>56</sup> dalam proses pelaksanaan hibah atas tanah yang belum bersertifikat beberapa dokumen yang diperlukan berupa :

- 1) Pengantar lampiran 13 (lampiran untuk ke Badan Pertanahan Nasional),
- 2) Lampiran peralihan hak,

---

<sup>56</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 17 September 2024 Pukul 11.00 WIB.

- 3) Kartu tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) Penerima atau Pemohon,
- 4) Surat Kuasa, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kuasa,
- 5) Surat Keterangan Tanah (SKT),
- 6) Surat Keterangan Riwayat Tanah (SKRT),
- 7) Kutipan Letter C, Fotokopi Buku C Desa,
- 8) Surat Kematian,
- 9) Surat Keterangan warisan (SKW),
- 10) Pernyataan Ahli Waris (PHW),
- 11) Akta Hibah,
- 12) Peta Bidang,
- 13) Lampiran 14 atau Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik),
- 14) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB),
- 15) Surat Pernyataan, جامعته سلطان أبجوع الإسلامية
- 16) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Penghasilan (PPh).

Aspek penting lainnya dalam peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait hibah atas tanah yang belum bersertifikat adalah keterlibatannya dalam proses mediasi dan penyelesaian konflik. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) dapat berperan sebagai mediator informal dalam hal terjadi ketidaksepakatan atau potensi sengketa selama proses hibah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan pengetahuan dan pengalamannya dapat memberikan solusi dan alternatif penyelesaian yang dapat diterima oleh semua pihak, terutama dalam kasus-kasus yang melibatkan tanah adat atau tanah yang memiliki riwayat kepemilikan yang kompleks.

Dalam konteks hukum adat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memiliki pemahaman mendalam tentang sistem pertanahan adat yang berlaku di wilayah kerjanya. Hal ini sejalan dengan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengakui berlakunya hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mampu mengakomodasi praktik-praktik adat dalam proses hibah tanah, sambil tetap memastikan bahwa prosedur formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan terpenuhi. Ini termasuk melibatkan tokoh adat atau pemangku kepentingan adat dalam proses verifikasi kepemilikan tanah dan pelaksanaan hibah.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga mencakup aspek perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang rentan dalam transaksi hibah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa hak-hak pihak yang memiliki kepentingan atas tanah terlindungi, termasuk hak istri atau suami, anak di bawah umur, atau pihak yang berada di bawah pengampuan. Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) wajib memverifikasi status perkawinan pemberi hibah dan memastikan adanya persetujuan dari pasangan yang bersangkutan, serta memperhatikan aspek-aspek hukum waris yang mungkin terkait.

Dalam era digital saat ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dituntut untuk mengadaptasi praktik kerjanya dengan perkembangan teknologi. Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mampu mengintegrasikan layanannya dengan sistem elektronik yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN. Hal ini termasuk penggunaan sistem verifikasi elektronik, penyimpanan dokumen digital, dan pelaporan elektronik. Meskipun untuk tanah yang belum bersertifikat proses digitalisasi mungkin belum sepenuhnya dapat diterapkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus tetap mengikuti perkembangan teknologi untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi pelayanannya.

Aspek penting lainnya adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mendukung program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berperan aktif dalam memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah. Dalam konteks hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mendorong penerima hibah untuk segera mendaftarkan tanahnya melalui

program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang umumnya memiliki prosedur yang lebih sederhana dan biaya yang lebih terjangkau.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki tanggung jawab dalam hal pemeliharaan dan pengamanan dokumen pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2006, PPAT wajib menyimpan dengan baik protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencakup semua dokumen yang berkaitan dengan pembuatan akta. Dalam konteks tanah yang belum bersertifikat, dokumentasi yang baik menjadi sangat krusial mengingat terbatasnya bukti formal yang tersedia. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa semua dokumen pendukung, termasuk surat-surat alas hak, peta atau sketsa tanah, dan dokumen pendukung lainnya disimpan dengan baik dan dapat diakses ketika diperlukan.

Dalam konteks pengembangan profesionalisme, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk terus meningkatkan kompetensinya, terutama dalam menangani kasus-kasus yang melibatkan tanah yang belum bersertifikat. Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh organisasi profesi atau instansi terkait. Hal ini penting mengingat kompleksitas permasalahan pertanahan yang terus berkembang, terutama yang berkaitan dengan tanah-tanah yang belum terdaftar.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peran dalam mendukung program pemerintah terkait reforma agraria. Sesuai dengan

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berkontribusi dalam proses identifikasi dan verifikasi tanah-tanah yang menjadi objek reforma agraria. Dalam konteks hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan apakah tanah tersebut termasuk dalam objek reforma agraria dan memastikan bahwa proses hibah tidak bertentangan dengan program reforma agraria yang sedang berjalan.

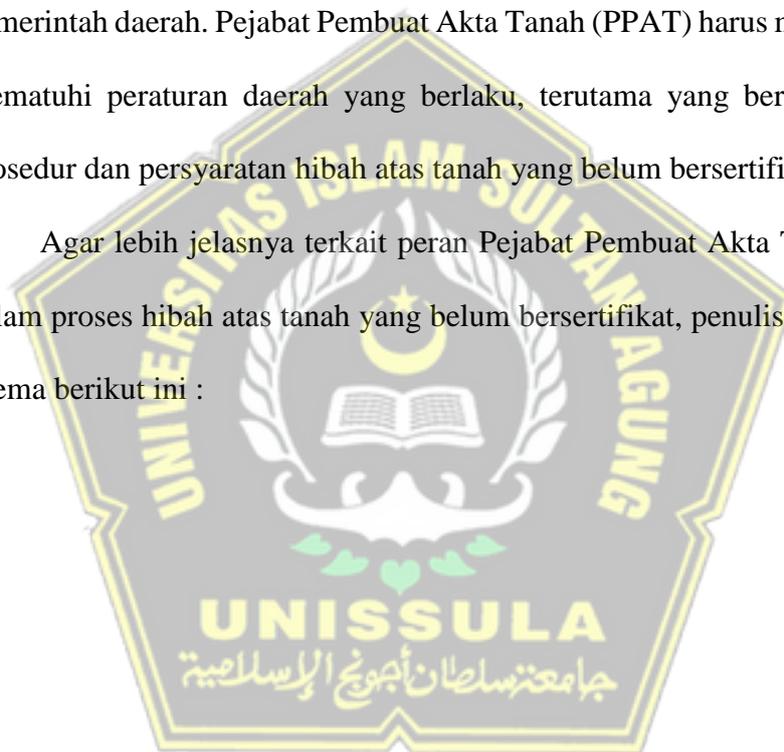
Aspek penting lainnya adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencegahan praktik spekulasi tanah dan monopoli kepemilikan tanah. Sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memastikan bahwa hibah tanah tidak mengakibatkan terjadinya penumpukan kepemilikan tanah yang bertentangan dengan prinsip pemerataan. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat melakukan verifikasi terhadap luas tanah yang telah dimiliki oleh penerima hibah dan mempertimbangkan aspek keadilan dalam distribusi tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki tanggung jawab dalam hal pemeliharaan data pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan. Dalam konteks tanah yang belum bersertifikat, pelaporan yang akurat menjadi sangat

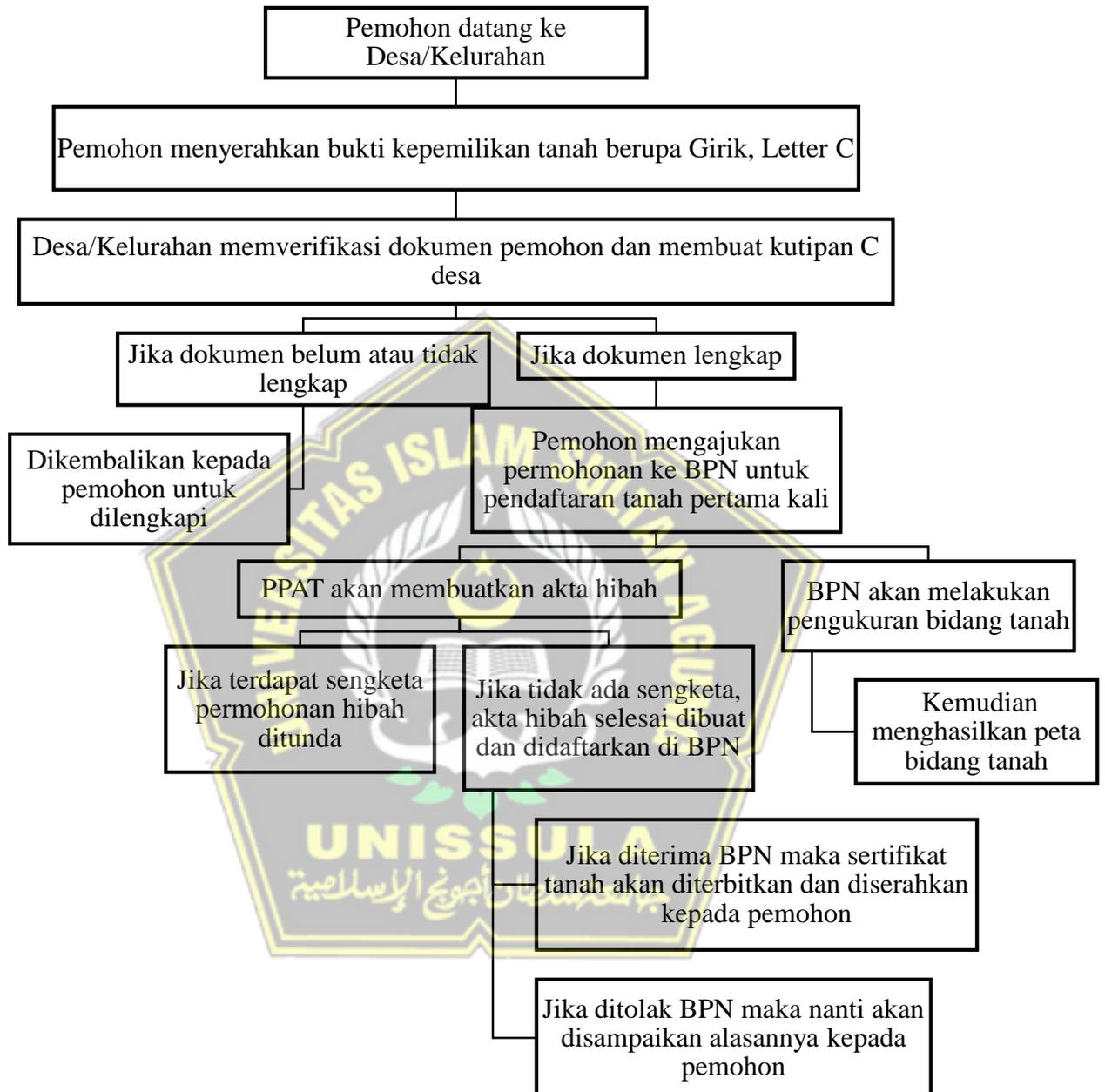
penting untuk membantu pemerintah dalam memantau status dan perubahan kepemilikan tanah-tanah yang belum terdaftar.

Dalam era otonomi daerah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus memperhatikan peraturan-peraturan daerah yang berkaitan dengan pertanahan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, beberapa aspek pertanahan menjadi kewenangan pemerintah daerah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memahami dan mematuhi peraturan daerah yang berlaku, terutama yang berkaitan dengan prosedur dan persyaratan hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

Agar lebih jelasnya terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat, penulis sajikan dalam skema berikut ini :



**Bagan 3.1 Proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat**



**B. Kendala – Kendala dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.**

Sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat sering kali timbul akibat ketidakjelasan status kepemilikan tanah. Tanah yang belum bersertifikat biasanya hanya memiliki bukti kepemilikan berupa girik, letter C, atau dokumen lain yang tidak memiliki kekuatan hukum sekuat sertifikat tanah. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan ketika ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama. Sengketa semacam ini sering terjadi karena sistem pencatatan tanah yang kurang memadai di masa lalu, terutama untuk tanah-tanah adat atau tanah yang belum pernah didaftarkan secara resmi. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat, namun untuk tanah yang belum bersertifikat, pembuktian kepemilikan menjadi lebih rumit dan rentan terhadap sengketa. Dalam kasus seperti ini, pengadilan seringkali harus memeriksa berbagai bukti historis, kesaksian masyarakat setempat, dan dokumen-dokumen lama untuk menentukan kepemilikan yang sah. Proses ini dapat memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit, serta berpotensi menimbulkan konflik di masyarakat.

Masalah lain yang sering muncul adalah sengketa mengenai batas-batas tanah yang dihibahkan. Tanah yang belum bersertifikat seringkali tidak memiliki batas-batas yang jelas dan terukur secara pasti. Deskripsi batas

tanah dalam dokumen-dokumen lama seperti girik atau letter C seringkali menggunakan penanda alam atau batas-batas yang bersifat tidak permanen, seperti pohon atau parit. Seiring berjalannya waktu, penanda-penanda ini bisa berubah atau hilang, menyebabkan ketidakjelasan batas tanah. Ketika terjadi hibah, ketidakjelasan ini dapat menimbulkan sengketa antara penerima hibah dengan pemilik tanah di sekitarnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menekankan pentingnya penetapan dan pengukuran batas tanah yang jelas. Namun, untuk tanah yang belum bersertifikat, proses ini sering kali belum dilakukan secara resmi, membuka peluang untuk terjadinya sengketa batas.

Sengketa yang melibatkan ahli waris juga merupakan masalah yang sering timbul dalam hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Dalam banyak kasus, hibah tanah dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari seluruh ahli waris yang potensial. Hal ini dapat menimbulkan gugatan dari ahli waris yang merasa hak-haknya dilanggar, terutama jika hibah tersebut dianggap melanggar ketentuan tentang *legitieme portie* (bagian mutlak ahli waris) sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 913 sampai 929 KUH Perdata mengatur tentang *legitieme portie*, yang membatasi kebebasan seseorang untuk menghibahkan seluruh hartanya jika ia memiliki ahli waris yang berhak atas bagian mutlak. Untuk tanah yang belum bersertifikat, pembuktian status tanah sebagai harta warisan dan

perhitungan bagian mutlak ahli waris dapat menjadi sangat kompleks, terutama jika tidak ada dokumen yang jelas mengenai asal-usul kepemilikan tanah tersebut.

Permasalahan lain yang sering muncul adalah sengketa akibat hibah yang ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak oleh pemberi hibah. Meskipun Pasal 1666 KUHPerdata menyatakan bahwa hibah pada prinsipnya tidak dapat ditarik kembali, dalam praktiknya sering terjadi upaya pembatalan hibah secara sepihak, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat. Alasan pembatalan bisa bermacam-macam, mulai dari perubahan keadaan ekonomi pemberi hibah, konflik dengan penerima hibah, hingga penyesalan atas keputusan menghibahkan tanah. Pasal 1688 KUHPerdata memang memberikan beberapa alasan yang memungkinkan penarikan kembali hibah, seperti jika penerima hibah melakukan kejahatan yang mengancam jiwa pemberi hibah atau menolak memberikan tunjangan nafkah kepada pemberi hibah yang jatuh miskin. Namun, dalam praktiknya, pembuktian alasan-alasan ini seringkali sulit, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat di mana dokumentasi legal formal kurang memadai.

Sengketa juga sering timbul akibat adanya hibah yang dilakukan tanpa prosedur yang benar atau tanpa akta yang sah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, sering terjadi praktik hibah yang hanya dilakukan secara lisan atau dengan surat pernyataan sederhana tanpa melibatkan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas

Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun ada pengecualian untuk daerah-daerah tertentu yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun praktik hibah tanpa akta resmi tetap membuka peluang besar untuk terjadinya sengketa di kemudian hari. Tanpa adanya akta resmi, sulit untuk membuktikan niat dan kesepakatan yang sebenarnya antara pemberi dan penerima hibah, serta sulit untuk memastikan bahwa proses hibah telah memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku.

Masalah lain yang sering muncul adalah sengketa akibat hibah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak memiliki kapasitas hukum yang cukup. Dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, seringkali sulit untuk memastikan dengan pasti siapa yang benar-benar memiliki wewenang untuk menghibahkan tanah tersebut. Misalnya, bisa terjadi hibah yang dilakukan oleh salah satu anggota keluarga atas tanah yang sebenarnya merupakan tanah warisan bersama yang belum dibagi. Hal ini bisa menimbulkan gugatan dari anggota keluarga lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Selain itu, hibah yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa, di bawah pengampuan, atau dalam kondisi mental yang tidak stabil juga bisa menjadi sumber sengketa. Pasal 1320 KUHPerdara mensyaratkan kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, termasuk dalam hal hibah. Namun, untuk tanah yang belum bersertifikat, pembuktian kecakapan dan

kewenangan ini bisa menjadi lebih rumit karena kurangnya dokumentasi formal.

Sengketa juga sering timbul akibat adanya hibah yang bertentangan dengan ketentuan hukum agama atau adat setempat. Di Indonesia, hukum agama dan hukum adat masih memiliki pengaruh yang kuat dalam masalah peralihan hak atas tanah, terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Misalnya, dalam hukum Islam, ada ketentuan yang membatasi hibah kepada anak tidak boleh melebihi sepertiga dari harta, kecuali ada persetujuan dari ahli waris lainnya. Sementara dalam hukum adat di beberapa daerah, ada tanah-tanah tertentu yang tidak boleh dihibahkan keluar dari komunitas adat. Hibah yang melanggar ketentuan-ketentuan ini bisa menimbulkan sengketa, baik dari pihak keluarga maupun dari komunitas adat setempat. Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengakui eksistensi hukum adat dalam masalah pertanahan, namun dalam praktiknya sering terjadi konflik antara hukum formal, hukum agama, dan hukum adat, terutama untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat.

Permasalahan lain yang sering muncul adalah sengketa akibat adanya hibah yang tumpang tindih dengan transaksi lain atas tanah yang sama. Untuk tanah yang belum bersertifikat, sering terjadi kasus di mana tanah yang sama dihibahkan kepada satu pihak, namun kemudian dijual atau dijaminkan kepada pihak lain. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya sistem pencatatan yang terintegrasi untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Akibatnya, bisa terjadi konflik antara penerima hibah dengan pembeli tanah atau pemegang

jaminan. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya telah mengatur tentang pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Namun, untuk tanah yang belum bersertifikat, proses pendaftaran ini sering kali belum dilakukan, membuka peluang untuk terjadinya transaksi yang tumpang tindih.

Masalah yang juga sering timbul adalah sengketa akibat ketidaksesuaian antara objek yang dihibahkan dengan kenyataan di lapangan. Untuk tanah yang belum bersertifikat, sering terjadi ketidakakuratan dalam penggambaran atau pengukuran tanah. Misalnya, luas tanah yang tercantum dalam dokumen hibah bisa berbeda dengan luas sebenarnya di lapangan. Atau bisa juga terjadi perbedaan dalam hal batas-batas atau lokasi tanah. Ketika penerima hibah hendak mendaftarkan tanah atau menggunakannya, perbedaan ini bisa menimbulkan sengketa, baik dengan pemberi hibah maupun dengan pemilik tanah di sekitarnya. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya telah mengatur tentang prosedur pengukuran dan pemetaan tanah dalam proses pendaftaran tanah. Namun, untuk tanah yang belum bersertifikat, proses ini sering kali belum dilakukan secara akurat, sehingga membuka peluang terjadinya sengketa.

Terakhir, sengketa juga sering timbul akibat adanya pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang dihibahkan. Untuk tanah yang belum bersertifikat, sering kali sulit untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-

benar bebas dari klaim pihak lain. Bisa saja muncul pihak yang mengklaim sebagai pemilik sebenarnya, pemegang hak tanggungan, atau pihak yang memiliki perjanjian sewa atas tanah tersebut. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya sistem pencatatan yang komprehensif untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebenarnya telah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah setelah 5 tahun penerbitan. Namun, untuk tanah yang belum bersertifikat, perlindungan hukum semacam ini belum ada, sehingga selalu ada risiko munculnya klaim dari pihak ketiga, bahkan setelah hibah dilakukan.

Peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur tentang hibah atas tanah yang belum bersertifikat dan peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam beberapa undang-undang dan peraturan yang saling terkait. Dasar hukum utama yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Meskipun UUPA tidak secara spesifik mengatur tentang hibah atas tanah yang belum bersertifikat, undang-undang ini menjadi landasan bagi peraturan-peraturan lain yang lebih detail. Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, termasuk tanah yang berasal dari hibah. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan aturan lebih lanjut tentang proses pendaftaran tanah. Pasal 37

ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, ayat (2) dari pasal yang sama memberikan pengecualian untuk daerah-daerah tertentu di mana belum cukup tersedia Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini memberikan fleksibilitas untuk proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat di daerah-daerah tertentu.

Menurut keterangan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.,<sup>57</sup> ada beberapa kendala utama yang sering dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani hibah atas tanah yang belum bersertifikat, kendala yang sering dihadapi biasanya pemilik C pada umumnya telah meninggal karena C tersebut ada sebelum tahun 1960 jadi generasi pemilik C umumnya telah meninggal dunia. Jadi kendala yang dihadapi adalah mencari serta mengumpulkan semua ahli waris dari pemilik C tersebut dan C biasanya juga sudah turun lebih dari dua generasi. Cara dalam mengatasi masalah yang sering timbul berupa ketidakjelasan batas tanah pada tanah yang belum bersertifikat mengatasinya dengan dibuat kesepakatan antara tetangga pemilik tanah yang berbatasan kemudian dipasang patok batas tanah, patok

---

<sup>57</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB.

batas tanah tersebut disepakati oleh pihak-pihak yang bertetangga dengan tanah.

Dalam memverifikasi riwayat tanah yang belum bersertifikat tidak ada tantangan dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak pernah memiliki kendala apapun sepanjang data-data yang disampaikan pemohon kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lengkap, dalam artian para pemohon bisa membuat silsilah keluarga dari mana tanah tersebut pertama kali diperoleh sampai terakhir. Solusi yang dapat dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menghadapi sengketa proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat adalah para pihak yang bersengketa dipertemukan kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyampaikan maksud dari keehendak pihak yang mau bersertifikat, jalan tengahnya dengan cara dipertemukan pihak-pihak yang bersangkutan dengan harapan akan terciptanya perdamaian, namun apabila tidak terjadi perdamaian tanah tersebut tidak dapat diproses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dapat diproses melalui Penradilan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut keterangan Ibu Ratna Iska Sari S.H., M.Kn., M.H.,<sup>58</sup> Dalam beberapa kondisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menangani kasus di mana ada pihak yang keberatan dengan hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat dengan pihak-pihak yang berkeberatan dipertemukan

---

<sup>58</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB.

supaya terciptanya damai dan sepakat, setelah terjadi kesepakatan tidak ada keberatan lagi proses baru dapat dijalankan permohonan sertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tapi bilamana ada yang keberatan setelah dipertemukan oleh pihak-pihak lain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memberikan peluang kepada pihak yang berkeberatan tersebut untuk datang ke pengadilan setempat baik pengadilan agama maupun pengadilan negeri setempat supaya pengadilan yang memberikan putusan bagaimana kelanjutan dari proses tersebut.

Menurut keterangan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn.,<sup>59</sup> kendala utama yang sering dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani hibah atas tanah yang belum bersertifikat berupa, tanah yang belum bersertifikat seringkali tidak memiliki dokumen legal yang kuat. Dengan demikian, dalam membentuk akta hibah yang sah dan memverifikasi kepemilikan dan hak atas tanah menjadi sulit bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika status hukum tanah tidak jelas, ada kemungkinan akan terjadi sengketa di kemudian hari. Seringkali, beberapa pihak mengkalim hak atas tanah yang sama. Jika ada beberapa pihak yang merasa berhak atau tidak terima atas tanah yang dihibahkan, proses penyelesaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjadi lebih sulit. Sangat sering, pihak yang terlibat dalam hibah tersebut tidak memahami prosedur dan konsekuensi hukum yang dapat timbul berupa konflik dikemudian hari. Cara mengatasi masalah dalam

---

<sup>59</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 17 September 2024 pukul 11:30 WIB

hal ketidakjelasan batas tanah pada tanah yang belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggunakan langkah-langkah utama untuk mengatasi masalah ketidakjelasan batas tanah, termasuk verifikasi administratif, pengukuran fisik, perundingan dengan pemilik tanah tetangga, dan pemasangan patok. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerja sama dengan kepala desa, pemilik tanah tetangga, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan saksi-saksi untuk memastikan bahwa batas tanah ditetapkan secara jelas dan sah sebelum melanjutkan pembuatan akta hibah atau transaksi lainnya.

Tantangan untuk memverifikasi riwayat kepemilikan tanah yang belum bersertifikat termasuk dokumen legal yang lemah, riwayat tanah yang tidak terdokumentasi, kemungkinan sengketa, informasi yang tidak akurat, ketidakjelasan tentang batas tanah, dan perubahan dalam status tanah. Untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berupaya memverifikasi dan bekerjasama dengan pihak-pihak terkait seperti kepala desa, saksi dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Solusi yang biasanya diterapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membantu mencapai kesepakatan yang adil, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering berfungsi sebagai mediator antara pihak yang bersengketa. Mediasi memungkinkan penyelesaian konflik secara damai tanpa melibatkan pihak ketiga seperti pengadilan. Setelah mediasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memverifikasi dokumen atau bukti kepemilikan tanah, seperti surat desa, bukti pajak, atau pernyataan tetangga. Tujuannya adalah untuk

memastikan bahwa klaim yang dibuat kepemilikan tanah yang dihibahkan benar. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerjasama dengan Kantor Pertanahan untuk memastikan status kepemilikan lahan dan sejarahnya melalui pengecekan peta bidang. Hal ini membantu mencegah konflik kepemilikan atau tumpang tindih hak atas tanah. Jika tanah belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta pengakuan yang menunjukkan hibah sudah terjadi. Meskipun tidak sebanding dengan akta asli, ini dapat digunakan sebagai dasar bukti temporer jika diperlukan di kemudian hari.

Menurut keterangan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn.,<sup>60</sup> dalam menangani kasus di mana ada pihak yang keberatan dengan hibah tanah belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memeriksa sejarah tanah yang diberikan secara hibah. Ini mencakup meninjau data spasial dan peta bidang untuk mengetahui status lahan dan apakah tanah tersebut pernah terdaftar. Tujuan dari proses ini adalah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dimiliki oleh dua orang, jika ada sengketa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat meminta Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memberikan informasi tentang riwayat kepemilikan tanah berdasarkan data saat ini. Terutama dalam kasus dimana tanah belum bersertifikat tetapi sudah terdaftar dalam administrasi pertanahan data ini dapat digunakan untuk memastikan

---

<sup>60</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 17 September 2024 pukul 11:30 WIB

bhawa pihak yang menghibahkan dan pihak yang menerima hibah benar. Berdasarkan data pertanahan yang mereka miliki, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat memberikan rekomendasi teknis untuk penyelesaian sengketa dalam situasi tertentu. Rekomendasi ini digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat langkah penyelesaian tambahan atau mendorong pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikannya melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hibah atas tanah yang belum bersertifikat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dalam konteks hibah atas tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial dalam membuat Akta Hibah yang kemudian akan digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertanggung jawab untuk melakukan pengecekan kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah yang akan dihibahkan, meskipun tanah

tersebut belum bersertifikat. Hal ini penting untuk memastikan keabsahan hibah dan mencegah sengketa di kemudian hari.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan panduan lebih rinci tentang tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk untuk hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Pasal 54 sampai Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 mengatur tentang tata cara pembuatan akta, mulai dari persiapan hingga penandatanganan akta. Untuk tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih berhati-hati dalam memverifikasi kepemilikan tanah dan memastikan tidak ada sengketa atau klaim dari pihak lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewajiban untuk menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam konteks hibah atas tanah yang belum bersertifikat, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting dalam memfasilitasi proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, sehingga penerima hibah dapat memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat.

Meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur tentang hibah tanah dan peran Notaris serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), masih

terdapat beberapa tantangan dalam implementasinya, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat. Salah satu tantangan utama adalah ketidakseragaman praktik di berbagai daerah di Indonesia, terutama di daerah-daerah yang masih kuat dengan hukum adat. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa memberikan pengakuan terhadap hak asal usul dan kewenangan lokal berskala Desa, termasuk dalam hal pertanahan. Hal ini dapat menimbulkan variasi dalam praktik hibah atas tanah yang belum bersertifikat di berbagai daerah. Selain itu, masih adanya tanah-tanah yang belum terdaftar dan minimnya data yang akurat tentang tanah-tanah tersebut juga menjadi tantangan bagi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya. Oleh karena itu, diperlukan koordinasi yang baik antara notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pemerintah daerah, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat berjalan dengan baik dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Lebih jelasnya mengenai kendala-kendala dan solusi yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, penulis sajikan dalam tabel berikut :

Tabel 3.1

**Kendala-Kendala dan Solusi Menurut PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn.,  
M.H. Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum  
Bersertifikat.**

No.	Kategori	Kendala	Solusi
1.	Kendala Internal	a) Tidak adanya tantangan dalam memverifikasi riwayat tanah jika data yang disampaikan pemohon lengkap.	a) PPAT memastikan pemohon menyajikan data lengkap, seperti silsilah keluarga dan bukti kepemilikan tanah. Jika ada sengketa, PPAT memediasi para pihak untuk mencapai perdamaian. Jika mediasi gagal, disarankan ke pengadilan.
		b) Sengketa dengan pihak yang keberatan terhadap hibah.	b) Memediasi pihak yang bersengketa hingga tercapai kesepakatan. Jika keberatan berlanjut, memberikan kesempatan pihak keberatan untuk menyelesaikan melalui pengadilan.
2.	Kendala Eksternal	a) Ketidakjelasan batas tanah pada tanah yang belum bersertifikat.	a) Membuat kesepakatan dengan tetangga yang berbatasan, memasang patok batas tanah yang disepakati semua pihak dan mendokumentasikan proses tersebut.
		b) Ketidakjelasan status ahli waris karena girik (atau letter C) sudah turun lebih dari dua generasi.	b) Mengumpulkan seluruh ahli waris dan membuat silsilah keluarga untuk melacak asal-usul kepemilikan tanah hingga generasi berakhir.

Sumber : Hasil wawancara bersama Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.

selaku pemilik Notaris dan PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.

Kabupaten Klaten. (2024).

Tabel 3.2

**Kendala-Kendala dan Solusi Menurut PPAT ST. Wahyu Wibowo, S.H.,  
M.Kn. Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum  
Bersertifikat.**

No.	Kategori	Kendala	Solusi
1.	Kendala Internal	a) Ketidakjelasan riwayat tanah yang tidak terdokumentasi dengan baik.	a) PPAT memverifikasi riwayat tanah melalui bukti-bukti seperti surat pajak, surat desa, atau pernyataan saksi. Juga bekerja sama dengan BPN untuk mengecek peta bidang dan riwayat kepemilikan.
		b) Sengketa batas tanah karena kurangnya pengaturan resmi.	b) PPAT melakukan verifikasi administratif, pengukuran fisik, dan pemasangan patok batas tanah dengan melibatkan pihak tetangga, kepala desa, dan BPN sebelum pembuatan akta hibah.
2.	Kendala Eksternal	a) Tidak adanya dokumen legal yang kuat untuk tanah yang belum bersertifikat.	a) Memverifikasi dokumen seperti girik atau surat desa melalui kerja sama dengan kepala desa, BPN, dan saksi. Membuat akta pengakuan jika akta resmi belum memungkinkan.
		b) Ketidaktahuan pihak terkait mengenai prosedur dan konsekuensi hukum hibah.	b) Memberikan edukasi kepada pihak-pihak yang terlibat tentang prosedur hibah dan pentingnya dokumen legal formal untuk menghindari konflik di masa depan.

Sumber : Hasil wawancara bersama Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn., selaku pemilik Notaris dan PPAT ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn., Kabupaten Klaten. (2024).

### **C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Untuk Meningkatkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Pemerintah Indonesia memiliki peran krusial dalam mendukung peningkatan peran notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Salah satu bentuk dukungan utama adalah melalui pembentukan dan penyempurnaan kerangka hukum yang mengatur profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah memberikan landasan hukum yang kuat bagi profesi notaris, sementara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemerintah terus melakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap peraturan-peraturan ini untuk memastikan bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang memadai dalam menjalankan tugas mereka, termasuk dalam konteks penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, pemerintah juga telah mengeluarkan berbagai peraturan pelaksana yang lebih spesifik, seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertujuan untuk meningkatkan

kualitas layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang memberikan ruang bagi keterlibatan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses penyelesaian sengketa. Melalui kerangka hukum yang komprehensif ini, pemerintah berupaya untuk memperkuat posisi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, termasuk dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

Pemerintah juga berperan dalam mendukung peningkatan kompetensi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui program pendidikan dan pelatihan yang berkelanjutan. Sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris, pemerintah mewajibkan calon notaris untuk mengikuti Pendidikan Khusus Profesi Notaris yang diselenggarakan oleh Organisasi Notaris. Demikian pula, untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 tentang

Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam konteks penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, pemerintah dapat memperkaya kurikulum pendidikan dan pelatihan ini dengan materi-materi khusus tentang penanganan sengketa tanah, teknik mediasi, dan pemahaman tentang hukum adat yang sering menjadi sumber sengketa tanah. Selain itu, pemerintah juga dapat mendorong kerjasama antara lembaga pendidikan tinggi, Organisasi Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta instansi pemerintah terkait untuk mengembangkan program-program peningkatan kompetensi yang lebih terfokus pada penyelesaian sengketa tanah. Dengan meningkatkan kompetensi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini, pemerintah secara tidak langsung mendukung peningkatan peran mereka dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat.

Peran pemerintah juga terlihat dalam upaya memperkuat sistem informasi pertanahan yang dapat diakses oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah telah memberikan mandat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengembangkan dan memelihara sistem informasi pertanahan nasional. Pengembangan sistem seperti Komputerasi Kantor Pertanahan (KKP) dan *Geo KKP* merupakan langkah penting dalam menyediakan data pertanahan yang akurat dan terkini. Akses terhadap sistem informasi ini sangat penting bagi Notaris dan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan verifikasi status tanah, termasuk untuk tanah yang belum bersertifikat. Dalam konteks penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, ketersediaan informasi yang akurat dapat membantu notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan saran hukum yang tepat kepada para pihak dan memfasilitasi proses penyelesaian sengketa dengan lebih efektif. Pemerintah juga dapat mempertimbangkan untuk mengembangkan sistem yang terintegrasi antara data pertanahan, data kependudukan, dan data perpajakan, yang dapat diakses oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tingkat keamanan yang memadai. Integrasi data ini akan sangat membantu dalam proses verifikasi kepemilikan tanah dan pencegahan sengketa. Selain itu, pemerintah dapat mendorong pengembangan platform digital yang memungkinkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk berkolaborasi secara *online* dengan instansi pemerintah terkait dalam proses penyelesaian sengketa tanah, sehingga proses penyelesaian dapat berjalan lebih cepat dan efisien.

Menurut keterangan Ibu Ratna Iska sari, S.H., M.Kn., M.H.,<sup>61</sup> regulasi yang secara khusus mengatur sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat tidak secara eksplisit mengatur tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyelesaikan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Namun, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan

---

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB

Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam pembuatan akta hibah untuk sertifikat tanah telah dimiliki. Undang-Undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) biasanya hanya membantu proses administrasi dan memberikan saran hukum tentang proses pengesahan hak atas tanah dalam kasus tanah yang belum bersertifikat. Namun, sengketa tanah yang belum bersertifikat biasanya diselesaikan melalui mekanisme diluar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti mediasi atau penyelesaian melalui perangkat desa atau tokoh masyarakat setempat. Jika akhirnya proses sertifikasi selesai, Kantor pertanahan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membantu proses pendaftaran tanah dengan menyiapkan dokumen yang diperlukan kemudian untuk sertifikasinya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kewenangan PPAT hanya menjabatani para pihak yang bersengketa untuk dipertemukan bilamana ada kesepakatan PPAT dapat membantu dalam proses permohonan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan apabila tidak ada kesepakatan PPAT mempersilahkan untuk menghadap pejabat yang berwenang dalam hal ini Pengadilan. Menurut pendapat ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.,<sup>62</sup> sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam meningkatkan efektivitas

---

<sup>62</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 10 September 2024 Pukul 09.30 WIB

menangani sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat harus meningkatkan kemampuan untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa dalam bernegosiasi atau mediasi terutama saat adanya kasus tanah yang belum bersertifikat, sehingga dapat dicapai penyelesaian yang mengikat secara hukum. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat bekerja sama dengan lembaga adat atau perangkat desa untuk memastikan riwayat kepemilikan tanah sebelumnya.

Koordinasi antara Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyelesaikan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), apabila sejak awal pemrosesan tanah tersebut telah terjadi sengketa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak akan mengerjakan maupun membantu dalam proses permohonan sertifikat atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dan tanah tersebut tidak akan didaftarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena ada instansi tersendiri yang dapat menangani sengketa tanah yang belum bersertifikat tersebut. Pelatihan atau peningkatan kompetensi yang diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk lebih efektif menangani sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat dapat dengan selalu mengikuti seminar, pelatihan, simposium yang diadakan oleh lembaga terkait berkaitan dengan masalah sengketa tanah yang belum bersertifikat tersebut.

Menurut keterangan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn.,<sup>63</sup> dalam regulasi yang secara khusus mengatur sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat tidak ada undang-undang khusus yang secara langsung mengatur tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani sengketa terkait hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Dalam kebanyakan kasus, tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbatas pada pembuatan akta tanah yang sudah bersertifikat, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kewenangan penuh untuk menangani sengketa tanah yang belum bersertifikat, akan tetapi apabila ada sengketa yang terjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat memberikan mediasi.

Kecukupan wewenang yang dimiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat pada saat ini masih kurang memadai untuk menangani sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menginginkan regulasi yang lebih jelas untuk meningkatkan kepastian hukum dalam proses hibah, lebih banyak peran mediasi, dan bantuan instansi terkait. Dalam menanggapi sengketa tanah, peningkatan kompetensi melalui

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn. Kabupaten Klaten. Dilakukan Pada Hari Selasa Tanggal 17 September 2024 Pukul 11.00 WIB.

pelatihan juga dianggap penting untuk meningkatkan pelaksanaan tugas PPAT.

Usulan dalam perbaikan regulasi atau prosedur yang dapat meningkatkan efektivitas peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani sengketa hibah tanah belum bersertifikat, dapat berupa peraturan yang lebih jelas diperlukan dalam menangani metode untuk memverifikasi kepemilikan tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, peraturan tersebut dapat pula mencakup persyaratan tambahan, seperti memastikan bahwa klaim kepemilikan didukung oleh berbagai pihak terkait, pihak yang dimaksud adalah tetangga, aparat desa atau kelurahan, untuk mengurangi kemungkinan sengketa, dan mengembangkan sistem pengesahan hibah di tingkat desa atau kelurahan sebelum proses pembuatan akta hibah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini dapat menjadi prasyarat agar proses hibah dapat divalidasi oleh otoritas lokal dan didokumentasikan dengan lebih baik, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengurangi risiko konflik.

Koordinasi antara Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyelesaikan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan pengecekan data kepemilikan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah salah satu bentuk koordinasi penting. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa tanah yang dihibahkan sudah terdaftar dalam sistem pertanahan, meskipun belum bersertifikat. Ini juga memastikan bahwa tidak ada masalah tumpang tindih

kepemilikan atau klaim lain atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta kepada staff karyawan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memeriksa data spasial dan peta bidang yang berkaitan dengan tanah tersebut. Untuk menghindari perselisihan antara pihak yang terlibat, sangat penting untuk menentukan batas-batas tanah yang tepat. Dalam hal penghibahan tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memastikan lokasi dan luas tanah yang disengketakan dengan bantuan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat meminta bantuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan rekomendasi teknis terkait penyelesaian sengketa atau pendapat hukum tentang status tanah yang disengketakan jika diperlukan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat bekerja sama untuk menyediakan data dan bukti kepada pengadilan sebagai dasar dalam jika proses mediasi tidak dapat dilakukan, pelatihan atau peningkatan kompetensi yang diperlukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk lebih efektif menangani sengketa hibah tanah belum bersertifikat dapat dengan mengikuti bedah kasus yang diadakan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), kemudian selalu berkonsultasi kepada petugas yang berada di bagian sengketa di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pemerintah juga memiliki peran penting dalam mendukung Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui penguatan mekanisme pengawasan dan perlindungan hukum. Sesuai dengan Pasal 67 Undang-Undang Jabatan Notaris, pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh

Menteri dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris. Sementara untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengawasan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pemerintah dapat memperkuat mekanisme pengawasan ini dengan mengembangkan sistem pelaporan dan evaluasi kinerja yang lebih komprehensif, termasuk dalam hal penanganan sengketa tanah. Selain itu, pemerintah juga perlu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas mereka, terutama ketika mereka terlibat dalam proses penyelesaian sengketa yang sering kali berisiko tinggi. Hal ini dapat dilakukan melalui pengaturan yang lebih jelas tentang batas-batas tanggung jawab Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta penyediaan mekanisme perlindungan hukum jika mereka menghadapi gugatan atau tuntutan hukum dalam menjalankan tugas dengan itikad baik. Dengan adanya pengawasan yang efektif dan perlindungan hukum yang memadai, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjalankan peran mereka dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat dengan lebih percaya diri dan profesional.

Terakhir, peran pemerintah dalam mendukung peningkatan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat diwujudkan melalui fasilitasi kerjasama antara berbagai pemangku kepentingan. Pemerintah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional (BPN), Kementerian Hukum dan HAM, serta instansi terkait lainnya, dapat menginisiasi forum-forum kerjasama yang melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pemerintah Daerah, Lembaga Peradilan, dan Organisasi Masyarakat Sipil yang fokus pada isu pertanahan. Forum-forum ini dapat menjadi wadah untuk berbagi pengalaman, mengidentifikasi tantangan-tantangan dalam penyelesaian sengketa tanah, dan merumuskan solusi-solusi inovatif. Dalam konteks penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, kerjasama ini dapat menghasilkan panduan praktis atau standar operasional prosedur yang dapat digunakan oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, pemerintah juga dapat mendorong kerjasama penelitian antara perguruan tinggi, lembaga penelitian, dan praktisi hukum untuk mengkaji aspek-aspek hukum dan sosial dari sengketa tanah, termasuk hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan berharga bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan dan peraturan yang lebih efektif. Melalui fasilitasi kerjasama ini, pemerintah tidak hanya mendukung peningkatan peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi juga menciptakan ekosistem yang kondusif bagi penyelesaian sengketa tanah yang lebih komprehensif dan berkelanjutan.

Memperbaiki regulasi terkait hibah atas tanah yang belum bersertifikat dan peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memerlukan pendekatan holistik yang melibatkan penyelarasan hukum, penyederhanaan proses administrasi, peningkatan kapasitas sumber daya masyarakat (SDM),

dan penerapan teknologi. Pertama, perlu ada harmonisasi regulasi yang mencakup Undang-Undang, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki pedoman yang jelas dan konsisten. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi dasar utama yang perlu diperkuat dengan peraturan pelaksana yang lebih rinci dan operasional.

Kedua, penyederhanaan proses administrasi adalah langkah krusial dalam memperbaiki regulasi hibah tanah. Proses yang rumit dan berbelit-belit seringkali menjadi kendala utama dalam penyelesaian hibah atas tanah yang belum bersertifikat. Diperlukan prosedur yang lebih sederhana dan transparan agar masyarakat dapat dengan mudah mengurus sertifikasi tanah hibah. Implementasi sistem pelayanan satu pintu atau *one stop service* yang mengintegrasikan berbagai layanan terkait pertanahan dapat mengurangi waktu dan biaya yang dibutuhkan. Hal ini sejalan dengan upaya pemerintah untuk meningkatkan efisiensi birokrasi dan memberikan pelayanan publik yang lebih baik.

Ketiga, peningkatan kapasitas sumber daya masyarakat (SDM) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang regulasi pertanahan serta keterampilan yang memadai dalam pengurusan dokumen hibah tanah. Pelatihan berkelanjutan dan sertifikasi

bagi notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) akan memastikan bahwa mereka selalu up-to-date dengan perubahan regulasi dan teknologi terbaru. Asosiasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dapat berperan aktif dalam menyediakan pelatihan dan seminar untuk anggotanya.

Keempat, penggunaan teknologi informasi dalam pengelolaan data pertanahan dapat meningkatkan transparansi dan akurasi. Sistem informasi geografis (GIS) dan database elektronik dapat membantu dalam pemetaan dan pencatatan tanah secara lebih efisien. *E-government* dan layanan digital yang terintegrasi akan mempermudah masyarakat dalam mengakses informasi terkait status tanah dan proses administrasi hibah. Pemerintah dapat mengembangkan aplikasi atau *portal online* yang memungkinkan masyarakat untuk melacak status permohonan sertifikat tanah secara *real time*.

Terakhir, perlu ada pengawasan dan penegakan hukum yang lebih ketat untuk memastikan bahwa semua proses hibah tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) harus memiliki mekanisme pengawasan yang efektif untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan praktik korupsi. Pengawasan ini dapat dilakukan melalui audit rutin dan pengaduan masyarakat. Selain itu, sanksi yang tegas harus diterapkan bagi pihak-pihak yang melanggar regulasi agar dapat menimbulkan efek jera. Penegakan hukum yang konsisten akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan dan memperkuat legitimasi regulasi yang telah diterapkan.

Langkah-langkah tersebut harus didukung dengan kebijakan yang responsif dan inklusif. Misalnya, dalam konteks hibah tanah adat yang belum bersertifikat, perlu adanya pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat adat. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dapat menjadi landasan untuk mengatur dan melindungi hak-hak tanah adat. Pemerintah daerah harus berperan aktif dalam memfasilitasi proses sertifikasi tanah adat dengan memperhatikan kearifan lokal dan melibatkan tokoh-tokoh adat dalam proses verifikasi dan validasi.

Selain itu, perlu ada program sosialisasi yang masif dan berkelanjutan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah. Banyak masyarakat yang belum memahami prosedur dan manfaat dari sertifikasi tanah, terutama di daerah-daerah terpencil. Program sosialisasi ini dapat dilakukan melalui kerjasama antara pemerintah, lembaga swadaya masyarakat (LSM), dan media massa. Penyuluhan di tingkat desa dan kampanye melalui media sosial dapat membantu menjangkau masyarakat luas dan memberikan informasi yang akurat dan mudah dipahami.

Integrasi kebijakan antar sektor juga penting untuk memastikan keberhasilan regulasi hibah tanah. Misalnya, sektor perbankan dapat memberikan insentif berupa kemudahan akses kredit bagi pemilik tanah yang telah bersertifikat. Sektor pendidikan juga dapat berperan dengan memasukkan materi tentang hak atas tanah dan prosedur sertifikasi dalam kurikulum sekolah. Dengan demikian, generasi muda akan memiliki

pemahaman yang lebih baik tentang pentingnya sertifikasi tanah dan dapat menjadi agen perubahan di masyarakat.

Di samping itu, pemberdayaan masyarakat dalam proses sertifikasi tanah juga harus diperhatikan. Pemerintah dapat memberdayakan masyarakat melalui program-program pemberdayaan ekonomi berbasis lahan, seperti pertanian atau peternakan. Dengan memiliki sertifikat tanah, masyarakat akan memiliki jaminan kepemilikan yang sah sehingga dapat lebih percaya diri dalam mengelola dan memanfaatkan tanah mereka untuk kegiatan produktif. Program pemberdayaan ini harus disertai dengan pendampingan dan pelatihan agar masyarakat dapat memaksimalkan potensi ekonominya.

Akhirnya, evaluasi berkala terhadap regulasi dan implementasinya sangat penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diterapkan benar-benar efektif dan bermanfaat bagi masyarakat. Pemerintah harus melakukan evaluasi dan audit secara berkala untuk mengidentifikasi kendala dan hambatan yang masih ada, serta mencari solusi yang tepat. Partisipasi masyarakat dalam proses evaluasi ini juga penting agar kebijakan yang diambil dapat lebih akomodatif dan responsif terhadap kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Dengan demikian, regulasi terkait hibah atas tanah yang belum bersertifikat dan peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat terus diperbaiki dan disesuaikan dengan dinamika yang ada.

Adapun upaya hukum untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, penulis sajikan dalam skema berikut :

### Bagan 3.2

Upaya hukum untuk meningkatkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, maka penulis menyampaikan simpulan dan saran-saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

Adapun Kesimpulan yang dapat penulis kemukakan dari uraian-uraian hasil penelitian dan pembahasan adalah sebagai berikut :

##### **1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam memverifikasi dokumen kepemilikan tanah, memastikan keabsahan proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat, dan membantu proses pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertanggung jawab memastikan bahwa proses hibah sesuai dengan ketentuan hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum terkait batas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran sentral dalam memastikan proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan secara legal, transparan, dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

## **2. Kendala – Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.**

Tantangan dalam pelaksanaannya, terutama untuk tanah yang belum bersertifikat. Kendala utamanya melibatkan aspek legalitas, ketidakjelasan batas tanah, konflik kepemilikan, dan kurangnya pemahaman masyarakat terkait proses hukum yang diperlukan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beberapa solusi telah diterapkan, seperti:

### **a. Mediasi Pihak yang Bersengketa**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sebagai mediator untuk mempertemukan pihak-pihak yang terlibat. Mediasi ini bertujuan menciptakan kesepakatan damai sebelum proses pembuatan akta dilanjutkan. Apabila mediasi gagal, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merekomendasikan penyelesaian melalui pengadilan.

### **b. Verifikasi Riwayat Kepemilikan**

Dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memastikan kejelasan riwayat tanah dengan memeriksa dokumen yang ada, seperti girik, letter C, atau surat keterangan dari kepala desa. Mereka juga memverifikasi silsilah keluarga untuk memastikan legalitas hibah.

**c. Pengukuran dan Penetapan Batas Tanah**

Untuk mengatasi ketidakjelasan batas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), kepala desa, dan tetangga yang berbatasan untuk memasang patok tanah yang disepakati oleh semua pihak.

**d. Pembuatan Akta Hibah**

Meskipun tanah belum bersertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat akta hibah sebagai dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan. Akta ini bertindak sebagai dokumen sementara hingga sertifikat tanah diterbitkan.

**e. Konsultasi dan Penyuluhan Hukum**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris memberikan penjelasan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat tentang prosedur hibah, konsekuensi hukum, dan langkah yang harus dilakukan untuk mencegah sengketa di masa depan.

**f. Kerja Sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Dalam kasus sengketa yang kompleks, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta bantuan teknis dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan pengecekan data pertanahan, seperti peta bidang atau riwayat kepemilikan. Sertifikasi tanah menjadi langkah penting untuk mengurangi sengketa dan memberikan kepastian hukum. Proses ini sesuai dengan amanat dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun

2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanah yang telah bersertifikat memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, melindungi pemilik dari klaim pihak lain. Dalam implementasi aturan ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris memainkan peran strategis sebagai penghubung antara masyarakat dan sistem hukum, sekaligus membantu menciptakan kepastian hukum yang diharapkan.

### **3. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Untuk Meningkatkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.**

Peningkatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat memerlukan sinergi antara pemerintah, lembaga terkait, masyarakat, serta penguatan regulasi. Beberapa poin utama yang dapat disimpulkan:

#### **a. Kerangka Hukum yang Komprehensif**

Pemerintah telah menyediakan dasar hukum yang memadai melalui Undang-Undang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta regulasi pelaksana lainnya. Namun, belum ada regulasi spesifik yang mengatur peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menangani sengketa hibah tanah belum bersertifikat. Oleh karena itu,

diperlukan harmonisasi dan perbaikan regulasi untuk memberikan pedoman yang lebih jelas.

**b. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Mediasi**

Saat ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran terbatas dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, yang sebagian besar diselesaikan melalui mediasi informal atau perangkat desa. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memainkan peran lebih aktif dalam mediasi dengan melibatkan tokoh masyarakat dan lembaga adat untuk memastikan riwayat kepemilikan tanah.

**c. Peningkatan Kompetensi dan Pelatihan**

Kompetensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu ditingkatkan melalui pelatihan berkelanjutan yang mencakup teknik mediasi, penyelesaian sengketa tanah, serta pemahaman hukum adat. Pelatihan ini juga harus didukung oleh asosiasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan lembaga pemerintah.

**d. Penguatan Sistem Informasi dan Teknologi**

Sistem informasi pertanahan berbasis teknologi, seperti Komputersasi Kantor Pertanahan (KKP) dan database elektronik, sangat diperlukan untuk mendukung verifikasi data kepemilikan tanah. Integrasi data antara instansi terkait Badan Pertanahan Nasional (BPN), kependudukan, dan perpajakan akan mempermudah proses penyelesaian sengketa.

**e. Pengawasan dan Perlindungan Hukum**

Mekanisme pengawasan yang efektif serta perlindungan hukum bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus ditingkatkan agar mereka dapat menjalankan tugas dengan lebih percaya diri, terutama dalam menangani sengketa tanah yang berisiko tinggi.

**f. Pemberdayaan Masyarakat dan Sosialisasi**

Sosialisasi tentang pentingnya sertifikasi tanah dan prosedurnya harus dilakukan secara intensif. Program pemberdayaan masyarakat, seperti pendampingan dalam proses sertifikasi dan pengelolaan tanah untuk kegiatan produktif, dapat meningkatkan kesadaran masyarakat.

**g. Evaluasi Berkala dan Inklusivitas**

Pemerintah perlu melakukan evaluasi berkala terhadap regulasi dan implementasinya, dengan melibatkan masyarakat agar kebijakan yang diambil tetap relevan dan responsif terhadap kebutuhan di lapangan.

**B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta kesimpulan diatas, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

**1. Bagi Pemerintah**

Seyogyanya pemerintah dan lembaga terkait mempercepat program sertifikasi tanah secara nasional melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar tanah-tanah yang belum bersertifikat

dapat memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan, dapat juga dengan memperluas layanan elektronik maupun sosialisasi untuk memudahkan verifikasi status tanah yang belum bersertifikat.

## **2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih aktif dalam memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya legalitas dokumen tanah dan prosedur hibah yang sesuai aturan hukum untuk mengurangi potensi terjadinya sengketa, dan seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memperkuat kolaborasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat proses tanah yang belum bersertifikat.

## **3. Bagi Masyarakat**

Semestinya masyarakat yang memiliki tanah tanpa sertifikat segera mengurus sertifikat tanah dan mematuhi prosedur hukum dalam transaksi tanah, termasuk hibah, untuk mendapatkan kepastian hukum dan melindungi kepemilikan mereka dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perantara kuasa untuk membantu pengurusan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), seharusnya masyarakat aktif mencari informasi dan melakukan pendaftaran tanah melalui program yang disediakan pemerintah, seperti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

#### 4. Bagi Akademisi, Praktisi Hukum dan Peneliti Berikutnya

Seyogyanya para akademisi, praktisi hukum, maupun peneliti berikutnya melakukan penelitian lebih lanjut tentang upaya sistematis untuk mengintegrasikan sistem hukum adat dan formal dalam proses penyelesaian sengketa tanah yang belum bersertifikat dengan berfokus pada perbandingan efektivitas peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di berbagai wilayah, terutama di daerah pedesaan dan perkantoran.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Quran

QS. Al-Baqarah : 117

QS. Ali-Imran : 92

QS. An-Nisa' : 59

QS. An-Nisa' : 114

QS. Al-Hujurat : 9-10

### B. Buku

Abdul Gofur Anshori, 2019, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.

Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Agus Pandoman, 2017, *Teknik Pembuatan Akta - Akta Notaris*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta.

Andi Tahir Hamid, 1996, *Beberapa Hal Baru tentang Agama Dan Bidangnya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Anke Dwi Saputro, 2018, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT Gramedia Pustaka, Jakarta.

Asyuni A. Rahman et el., 1986, *Ilmu Fiqih Jilid 2*, Departemen Agama Republik Indonesia, Jakarta.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K.Lubis, 2020, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.

Daeng Naja, 2021, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Faturrahman Djamil, 2019, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung.

\_\_\_\_\_, 2019, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Mardani, 2019, *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, 2020, *Perjanjian Kredit Bank*. Alumni, Medan.

Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Rony H Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sayyid Sabiq, 1987, *Fiqih Sunnah Jilid 14*, penerj. Drs. Mudzakir A.S., Al-Ma'arif, Bandung.
- Sjaifurrachman, 2020, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1981, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Suhrawardi K.Lubis dan Farid Wajdi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suparman Usman, 2018, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta.
- Syaikh Muhammad bin Shalih Al-'Utsaimin, 2008, *Panduan Wakaf Hibah, dan Wasiat*, penerj. Abu Hudzaifah, Pustaka Imam Asy-Syafi'i, Jakarta.
- Syaikh Shaleh bin Fauzan Al-Fauzan, 2018, *Al-Mulakhkhas Al-Fiqhi*, penerj. Sufyan bin Fuad Baswedan, Pustaka Ibnu Katsir, Jakarta.
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT RajaGrafindo, Jakarta.
- Tobing Lumban, G.H.S, 1983 *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Wahyu Wiriadinata, 2018, *Moral dan Etika Penegak Hukum*, CV Vilawa, Bandung.

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kompilasi Hukum Islam

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

#### **D. Karya Ilmiah (Jurnal Hukum)**

Agus Pandoman, 2017, Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris, *Jurnal Hukum Indonesia*, hlm. 13.

Depri Liber Sonata, 2014, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris : Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum, *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume. 8 Nomor 1.

Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Bhumi : Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume. 4, Nomor 1.

Eddy O.S. Hiariej dan Agus Yudha Hernoko, 2022, Peran Notaris dalam Mencegah Praktik Cuci Uang melalui Transaksi Properti, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume. 52, Nomor. 1.

Fikri Faqih, 2023, Peran Notaris dan PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Studi Kasus di Kabupaten Bogor, *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, Volume. 8, Nomor. 2.

- Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, 2017, Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume. 24, Nomor. 3.
- Iskandar T, 2018, Girik sebagai Bukti Penguasaan Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Administrasi*, Volume. 22, Nomor. 4.
- Sihombing J, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, Volume. 15, Nomor. 2.
- Urip Santoso, 2016, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Perspektif*, Volume. XXI, Nomor. 3.
- Widodo B, 2020, Problematika Tanah yang Belum Bersertifikat di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 18, No. 3.
- Yudi Setiawan, 2021, Instrumen Hukum Campuran dalam Konsolidasi Tanah: Kajian dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, Volume. 51, Nomor. 1.
- Yusuf Saepul Zamil dan Ayu Fitria, 2022, Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli, *Jurnal Notarius*, Volume. 15, Nomor. 1.

#### **E. Sumber Online**

- Ade Miranti Karunia, 15 Mei 2023 “Sengketa Lahan 2 Hektar di Bogor Berujung Bentrok, Ini Kronologinya”, *Kompas*.
- Kanalinfo, “Pengertian Data Primer dan Data Sekunder”,

<https://www.kanalinfo.web.id/2016/10/pengertian-data-primer-dan-data-sekunder.html>

Ensiklopedia Dunia, “Penyelesaian Sengketa”,

[https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Penyelesaian\\_sengketa](https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Penyelesaian_sengketa).

## **F. Laporan**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2023, “*Laporan Tahunan Penanganan Kasus Pertanahan Tahun 2022*,” Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024 “*Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia 2023*,” Mahkamah Agung RI, Jakarta.

## **G. Wawancara**

Hasil wawancara dengan Ibu Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H., dengan daerah wilayah kerja Kabupaten Klaten dilakukan pada tanggal 10 September 2024 pukul 09:30 WIB.

Hasil wawancara dengan Bapak ST. Wahyu Wibowo, S.H., M.Kn., dengan daerah wilayah kerja Kabupaten Klaten dilakukan pada tanggal 17 September 2024 pukul 11:30 WIB.