

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH
DI KABUPATEN SEMARANG**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

TSANIA NUHA ALFANI

NIM : 30302200270

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

2025

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH
DI KABUPATEN SEMARANG**



Diajukan Oleh :

TSANIA NUHA ALFANI

NIM : 30302200270

Pada tanggal, 7 Juli 2025 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. Dahniarti Hasana, SH., M.Kn.

NIDN : 8954100020

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH
DI KABUPATEN SEMARANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh
Tsania Nuha Alfani
NIM : 30302200270

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 27 Agustus 2025
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.
NIDN : 0606126501

Anggota,

Anggota,

Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN : 0611066805

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.
NIDN : 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Diwajibkan atas kamu berperang, padahal itu tidak menyenangkan bagimu. Tetapi boleh jadi kamu tidak menyenangi sesuatu, padahal itu baik bagimu, dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu, padahal itu tidak baik bagimu. Allah mengetahui, sedang kamu tidak mengetahui”. (Q.S. Al-Baqarah: 216)

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT sebagai wujud atas syukur yang telah memberikan nafas kehidupan, kekuatan dalam lelah, harapan dalam doa, serta kemudahan dalam setiap kesulitan.
2. Kepada kedua orang tua tercinta, Bapak Wahyu Efendi dan Ibu Aini Umul Azizah yang telah memberikan doa, dukungan cinta dan segala pengorbanan yang tidak ternilai, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sarjana.
3. Kepada saudara-saudara tersayang, kakak Farid Alfani Syahputra serta adik-adik penulis Fuad Ardhan Yasyfa Alfani dan Ahmad Haidar Mufasa Alfani yang selalu mendoakan dan memberi dukuangan.
4. Kepada Reswanto Adi Nugroho, seseorang yang selalu memberikan semangat, memberikan dukungan tanpa henti, dan selalu meyakinkan penulis untuk terus maju agar bisa mencapai impian-impiannya.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tsania Nuha Alfani

NIM 30302200270

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DI KABUPATEN SEMARANG” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditusekunderujuk 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, 7 Juli 2025

Yang menyatakan



Tsania Nuha

Tsania Nuha Alfani

NIM : 30302200270

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tsania Nuha Alfani

NIM 30302200270

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DI KABUPATEN SEMARANG

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya 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.

Semarang, 7 Juli 2025

Yang menyatakan



Tsania Nuha

Tsania Nuha Alfani

NIM : 30302200270

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan banyak nikmat, rahmat, serta hidayah dan inayah-Nya, sehingga penyusunan skripsi dengan **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DI KABUPATEN SEMARANG”** dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya dukungan, bimbingan serta doa dari berbagai pihak, maka penulisan skripsi ini tidak terselesaikan. Untuk itu, ijin penulis dengan segala kerendahan hati untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., dan Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Dr. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan serta bimbingan selama masa perkuliahan.
8. Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan sabar dan memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
9. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn, selaku dosen dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana penulis melakukan penelitian dan pengumpulan data.
10. Seluruh Dosen-Dosen Fakultas Hukum Unissula yang telah memberikan ilmu yang begitu berlimpah serta bermanfaat.
11. Teristimewa untuk kedua orang tua penulis, Bapak Wahyu Efendi dan Ibu Aini Umul, terimakasih atas cinta yang tak terukur, doa yang tak pernah putus, dan menjadi penyemangat dalam setiap langkah penulis. Terimakasih atas segala pengorbanan, setiap tetes keringat dalam setiap kerja keras yang dilakukan untuk memberikan yang terbaik bagi penulis.

12. Untuk saudara-saudara tercinta, kakak Farid, adek Ardhan , dan adek Haidar terimakasih untuk dukungan, doa, dan selalu memberikan semangat kepada penulis.
13. Untuk keluarga besar saya, mbah kung, mbah uti, yangkung, yangti, dan seluruh anggota keluarga yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas doa yang diberikan, sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
14. Terimakasih kepada Reswanto Adi Nugroho, yang selalu memberi dukungan untuk terus melangkah maju, menjadi teman bertukar pikiran, tempat berkeluh kesah, dan menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Untuk Bapak Kamdun dan Ibu Suharmonis yang tidak kalah pentingnya bagi penulis, terimakasih atas segala bantuan, dukungan, doa, dan kebersamaan selama ini.
16. Untuk adik sekaligus teman penulis, Harmonika Sekar Anggraini, terimakasih telah menemani keseharian penulis, menjadi tempat berkeluh kesah, dan menjadi saksi penulis dalam menyusun skripsi.
17. Untuk teman-teman penulis, Khansa, Etak, Viona, Alip, Anindya yang telah banyak membantu dan menemani penulis dari bangku sekolah hingga masa perkuliahan.
18. Untuk teman-teman di perkuliahan, Ssfa, Putri, Anin, Ferina, dan teman-teman lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

19. Untuk teman-teman Kelompok Studi Mahasiswa Fakultas Hukum UNISSULA yang telah memberikan banyak pengalaman selama 3 tahun bagi penulis.

20. Untuk Fia Agustina Najati, karena telah mendukung penulis untuk berkembang, dan mencoba hal-hal baru.

21. Untuk teman-teman angkatan 2022 Fakultas Hukum UNISSULA, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

22. *Last but not least*, terimakasih untuk diri saya sendiri karena tidak menyerah dan tetap berjuang dalam keadaan apapun. Terimakasih sudah berusaha sekeras mungkin dan sabar dalam menghadapi banyaknya rintangan dan cobaan. Terimakasih sudah tetap kuat sampai saat ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, khususnya dalam pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Semarang, 9 Mei 2025

Penulis



Tsania Nuha

Tsania Nuha Alfani
30302200270

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Terminologi.....	12
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II	22
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
2. Kewenangan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	31
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.....	37
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	37
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	41
3. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	44
4. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah	45

C. Tinjauan Umum tentang Hibah Tanah menurut Prespektif Islam.....	50
BAB III.....	52
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Mengurus Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Melalui Hibah di Kabupaten Semarang	52
1. Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah melalui Hibah	52
2. Peran PPAT dalam Pengoptimalisasi Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	60
3. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah oleh PPAT	68
B. Kendala yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang dan Solusi yang Dapat Diterapkan	74
1. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang	74
2. Solusi Atas Kendala yang dihadapi PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang	80
BAB IV	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA.....	89
LAMPIRAN	93

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara, salah satunya hibah, yaitu pemberian hak secara cuma-cuma yang bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 KUH Perdata. Hibah tanah wajib dibuat melalui akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pencatatan di Badan Pertanahan Nasional agar sah dan memiliki kekuatan hukum. Banyak masyarakat yang melakukan hibah tanpa melibatkan PPAT, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan melemahkan perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi dan merumuskan solusi untuk meningkatkan efektivitas peran PPAT dalam menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Metode penelitian ini menggunakan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif, jenis dan sumber data menggunakan data primer dan sekunder, metode pengumpulan data menggunakan data primer dengan cara wawancara dan pengumpulan data sekunder dengan cara studi kepustakaan, dan analisis data penelitian menggunakan analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki peran sentral sebagai pembuat akta autentik, penguji keabsahan dokumen, penghubung dengan Kantor Pertanahan, dan edukator bagi masyarakat agar hibah sesuai ketentuan hukum. Kendala yang ditemukan meliputi pemberian keterangan tidak benar, upaya penghindaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pelanggaran hak legitime portie, hingga rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Solusi yang diusulkan mencakup peningkatan verifikasi data, penegakan sanksi pajak, prosedur baku persetujuan ahli waris, pengawasan ketat terhadap PPAT, dan edukasi hukum kepada masyarakat.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Hibah, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

ABSTRACT

The transfer of land rights can be carried out through various means, one of which is a grant (hibah), namely the transfer of rights free of charge, permanent in nature, and irrevocable, as stipulated in Article 1666 of the Indonesian Civil Code. A land grant must be executed through an authentic deed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT) as the basis for registration with the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional, BPN) in order to be valid and legally binding. Many people carry out grants without involving a PPAT, which has the potential to cause disputes and weaken legal protection. This study aims to analyze the role of PPAT in the registration process of land rights transfer through grants in Semarang Regency, as well as to identify the obstacles encountered and formulate solutions to enhance the effectiveness of the PPAT's role in ensuring legal certainty for the parties involved.

This research employs an empirical juridical approach with a descriptive research specification. The types and sources of data consist of primary and secondary data. Primary data were obtained through interviews, while secondary data were collected through literature study. The data analysis in this study uses qualitative analysis.

Based on the results of the study, it can be concluded that the Land Deed Official (PPAT) plays a central role as the maker of authentic deeds, verifier of document validity, liaison with the Land Office, and educator for the public to ensure that grants (hibah) comply with legal provisions. The identified obstacles include the provision of false information, attempts to evade the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB), violations of legitimate parties' rights, and low public legal awareness. The proposed solutions include enhancing data verification, enforcing tax sanctions, implementing standardized procedures for their consent, strengthening oversight of PPAT, and providing legal education to the community.

Keywords: *Transfer of Land Rights, Grant Deed, Land Deed Official.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum pertanahan di Indonesia mengalami perkembangan yang signifikan sejak masa kolonial hingga era modern, dengan puncaknya ditandai oleh lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Dahulu sebelum diberlakukannya UUPA, sistem hukum pertanahan di Indonesia masih bercampur antara hukum adat dan hukum agraria warisan kolonial. Ketika masa penjajahan Belanda diberlakukan *Agrarische Wet 1870*, yang mengizinkan perusahaan-perusahaan asing untuk menguasai tanah di Indonesia melalui sistem *erfpacht* atau hak sewa jangka panjang¹. Hal ini menyebabkan eksploitasi tanah yang luas oleh perusahaan perkebunan Eropa, sementara rakyat peribumi hanya memiliki hak pakai yang sangat terbatas atas tanah yang dimilikinya sendiri². Setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945, pemerintah menyadari bahwa warisan hukum kolonial tersebut tidak sesuai dengan prinsip keadilan yang dicita-citakan dalam UUD 1945, maka diperlukan suatu kebijakan hukum yang membahas tentang pertanahan yang mampu menghapus ketimpangan sosial akibat monopoli tanah oleh pihak asing maupun golongan tertentu, serta memberikan hak kepemilikan yang lebih adil kepada rakyat.

¹ Richard dan Agus Sudrajat, 2024, *Buku Ajar HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah dan Perkembangan*, CV Cendekia Press, Bandung, hlm. 59.

² *Ibid.*

Tanggal 24 September 1960, lahirlah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi tonggak utama dalam reformasi hukum pertanahan di Indonesia³. UUPA bertujuan untuk menggantikan sistem hukum pertanahan nasional yang berdasarkan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945. Salah satu prinsip utama dalam UUPA adalah bahwa tanah, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasi oleh negara digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat⁴. Konsep ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa sumber daya agraria harus dikelola secara adil dan tidak boleh hanya dikuasai oleh segelintir pihak. UUPA juga menghapus dualisme hukum pertanahan antara hukum barat dan hukum adat, sehingga menciptakan sistem hukum agraria yang lebih seragam dan berorientasi pada kepentingan nasional. Dengan adanya UUPA, tanah di Indonesia hanya diakui dalam bentuk hak-hak tertentu, jenis hak-hak tanah tersebut tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu⁵:

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,

³ Noer Fauzi Rachman, 2017, *Petani & Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, INSISTPress, Yogyakarta, hlm. 67.

⁴ *Ibid.*

⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Selain mengatur hak-hak atas tanah, UUPA juga memberikan perhatian terhadap aspek sosial dan ekonomi dalam pemanfaatan tanah. Salah satu prinsip dasar UUPA adalah fungsi sosial tanah, yang berarti bahwa setiap hak atas tanah harus digunakan secara optimal untuk kepentingan masyarakat⁶. Dengan kata lain, kepemilikan tanah tidak dapat dibiarkan terbengkalai tanpa pemanfaatan yang jelas, maka dalam berbagai kebijakan turunannya, pemerintah menetapkan berbagai regulasi yang mencegah penyalahgunaan tanah, seperti pencabutan hak atas tanah yang tidak dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu.

Dalam Islam, kepemilikan dan peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan prinsip keadilan dan kejelasan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Hasyr ayat 7 yang artinya *“Supaya harta itu jangan hanya beredar di anatar orang-orang kaya saja di antara kamu,”* yang menunjukkan bahwa distribusi kekayaan, termasuk tanah, harus dilakukan secara merata dan

⁶ Muhammad Yusrizal, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No 1, hlm. 115.

tidak dimonopoli oleh segelintir pihak. Selain itu, Rasulullah SAW bersabda, *“Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya,”* (HR. Abu Daud, Tirmidzi, dan Ahmad), yang menegaskan bahwa pemanfaatan tanah yang baik dapat menjadi dasar kepemilikan seseorang, maka dari itu hak atas tanah diperlukan pencatatan.

Tanah memiliki nilai penting dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai aset ekonomi maupun sebagai sumber daya utama dalam pembangunan. Sebagai bagian dari kekayaan yang dapat diwariskan dan dialihkan haknya, pengelolaan tanah harus dilakukan dengan sistem yang jelas dan diakui oleh hukum untuk menghindari berbagai permasalahan di kemudian hari. Pendaftaran tanah merupakan proses administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemiliknya⁷. Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya, pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang

⁷ Rahmat Ramadhani, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No 1, hlm. 35.

menggantikan peraturan sebelumnya guna menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih modern dan efektif. Berdasarkan aturan tersebut, dalam upaya mempercepat legalisasi tanah yang belum terdaftar, pemerintah menjalankan dua metode pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan program pemerintah untuk mendaftarkan tanah secara massal di suatu wilayah dengan cara menyeluruh dan serentak⁸. Pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan oleh individual atau per kasus oleh pemilik tanah yang mengajukan permohonan sendiri ke Kantor Pertanahan⁹.

Tanah yang tidak terdaftar seringkali menjadi sumber masalah hukum, seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, penyalahgunaan lahan, atau bahkan penyerobotan tanah oleh pihak yang tidak berhak, maka dari itu pendaftaran tanah juga menjadi alat untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dari potensi sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari. Tanah yang terdaftar juga memiliki manfaat nilai jual beli yang lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum terdaftar, karena calon pembeli akan lebih yakin terhadap legalitas dan kepemilikannya.

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum di mana hak kepemilikan atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak

⁸ Mikha Ch. Kaunang, 2016, Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *e journal fakultas hukum unsrat*, Vol. 5, No 4, hlm. 70.

⁹ *Ibid.*

lain¹⁰. Bentuk peralihan hak atas tanah ada bermacam-macam, diantaranya yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, wakaf, dan lain sebagainya. Proses peralihan tanah yang sering dilakukan di masyarakat adalah hibah¹¹. Hibah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1666 yang menjelaskan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Masyarakat sering melakukan peralihan tanah melalui hibah karena dianggap sebagai bentuk peralihan hak yang lebih sederhana dibandingkan dengan jual beli, tetapi proses hibah tetap harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku agar memiliki kekuatan hukum yang sah.

Hibah atas tanah harus tercatat secara resmi dan sah secara hukum, maka dibutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, yang nantinya menjadi dasar dalam proses pendaftaran perubahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik sebagai bukti peralihan hak atas

¹⁰ Miftahul Khair Patahuddin, 2023, Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, *Lex Administratum*, Vol. 11, No 1, hlm. 2.

¹¹ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 98.

tanah dan hak-hak lainnya yang berkaitan dengan tanah¹². PPAT berperan penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia. Dasar hukum mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lebih rinci dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pmebinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang memberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Tugas utama PPAT adalah menyusun dan menerbitkan berbagai akta peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, akta pemberian hak guna bangunan, akta pemberian hak pakai, dan akta pemberian hak tanggungan. Akta-akta ini menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dalam Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 menegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab atas kebenaran formil dokumen yang dibuatnya serta memastikan bahwa transaksi peralihan hak dilakukan secara sah dan tidak melanggar hukum.

¹² Ratih Mega Puspa Sari, dkk, 2018, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Vol 5, No1, hlm. 243.

PPAT juga wajib menjaga netralitas dan tidak berpihak kepada salah satu pihak yang melakukan transaksi, serta memastikan bahwa semua pihak memahami isi perjanjian yang disepakati.

Meskipun hibah tanah sering dianggap sebagai bentuk peralihan hak yang sederhana, dalam praktiknya, banyak permasalahan yang muncul akibat kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum yang harus ditempuh. Salah satu permasalahan utama dalam hibah tanah adalah tidak adanya bukti hukum yang sah, seperti akta hibah yang dibuat oleh PPAT dan sertifikat tanah yang telah diperbarui atas nama penerima hibah. Banyak masyarakat yang masih mengandalkan kesepakatan lisan atau hanya menggunakan surat pernyataan biasa dalam melakukan hibah, tanpa memahami bahwa tanpa akta autentik, peralihan hak atas tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang menikat. Akibatnya, dalam beberapa kasus, tanah yang ketika ada pihak lain, seperti ahli waris atau pihak ketiga, yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Selain itu, tidak sedikit kasus di mana pemberi hibah mengubah keputusannya setelah hibah diberikan, sehingga menimbulkan kebingungan hukum terkait keabsahan peralihan hak tersebut.

Permasalahan lain yang sering muncul dalam hibah tanah adalah kurangnya pencatatan administrasi yang sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk

hibah, harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional agar mendapatkan sertifikat baru atas nama penerima hibah¹³. Namun, banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya pendaftaran ini, sehingga tanah yang telah dihibahkan tetap tercatat atas nama pemilik lama dalam dokumen resmi. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik hukum di masa depan, terutama jika tanah tersebut diwariskan atau dijual oleh pihak yang tidak berhak. Selain itu, proses hibah tanah seringkali menghadapi kendala dalam hal biaya administrasi dan pajak hibah, yang menyebabkan sebagian masyarakat enggan untuk mengurus dokumen secara resmi. Proses hibah apabila dilakukan dengan benar, hak atas tanah akan terlindungi secara hukum, sehingga dapat menghindari berbagai sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.

Selain permasalahan administratif, hibah tanah juga seringkali menimbulkan konflik dalam lingkup keluarga. Dalam banyak kasus, pemberi hibah dilakukan oleh orang tua kepada salah satu anaknya, tetapi tidak semua ahli waris menyetujui keputusan tersebut. Hal ini dapat memicu sengketa antara anggota keluarga lainnya. Dalam Pasal 211 dan Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam (KHI), disebutkan bahwa hibah yang diberikan kepada anak harus dilakukan secara adil sehingga tidak menimbulkan kecemburuan atau ketidakadilan diantara para ahli waris. Namun, dalam praktiknya, banyak hibah tanah yang dilakukan secara

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

sepihak, tanpa memperhitungkan dampaknya terhadap hubungan keluarga dan hak-hak ahli waris lainnya. Di sisi lain, hibah yang diberikan kepada pihak luar, seperti lembaga sosial atau keagamaan, juga sering kali menjadi sumber sengketa jika ahli waris merasa bahwa hibah tersebut tidak sah atau merugikan ahli waris tersebut. Oleh sebab itu, peran PPAT sangat penting dalam memastikan bahwa setiap hibah tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dapat menghindari perselisihan yang berkepanjangan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH DI KABUPATEN SEMARANG”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengurus proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui hibah di Kabupaten Semarang?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang, serta bagaimana solusi yang dapat diterapkan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam rangka penelitian untuk menyusun penulisan hukum berupa skripsi adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Pejabat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang, termasuk tugas, kewenangan, serta prosedur yang dilakukan untuk meamstikan legalitas dan kepastian hukum dalam peralihan hak tersebut.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang serta merumuskan solusi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi dalam pelaksanaan tugas PPAT guna memastikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat manfaat bagi pembaca dan dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya. Kegunaan penelitian ini dapat dilihat dari dua aspek utama, yaitu secara teoritis dan praktis.

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum, tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah. Penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi akademik dalam mengkaji efektivitas regulasi yang mengatur peralihan hak atas tanah melalui hibah serta kendala yang dihadapi dalam implementasinya.

2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi mahasiswa dan masyarakat.

- a. Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dalam memahami lebih dalam mengenai prosedur peralihan hak atas tanah melalui hibah serta peran PPAT dalam memastikan legalitasnya.
- b. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum dalam hibah tanah agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

E. Terminologi

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa istilah yang perlu dijelaskan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam memahami konsep yang digunakan, antara lain:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹⁴.

2. Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemiliknya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹⁵.

3. Peralihan hak atas tanah

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum dimana hak kepemilikan atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, atau mekanisme hukum lainnya¹⁶.

¹⁴ Salim HS, 2019, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 142.

¹⁵ Rusmadi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, CV Mandar Maju, Bandung, hlm. 432.

¹⁶ Budi Harsono, 2003, *Hukum agraria Indonesia: Hukum tanah nasional*, Djambatan, Jakarta, hlm. 106.

4. Hibah

Hibah adalah pemberian hak atas suatu benda, termasuk tanah, dari satu pihak kepada pihak lain secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)¹⁷.

5. Badan Pemerintahan Nasional (BPN)

BPN adalah lembaga pemerintahan yang bertugas menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan, termasuk pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak atas tanah, serta penyelesaian sengketa pertanahan¹⁸.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam masyarakat dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta pelaksanaannya dalam praktik¹⁹. Pendekatan yuridis empiris menggabungkan penelitian langsung di lapangan sebagai data utama dengan studi terhadap dokumen hukum. Hal tersebut bertujuan untuk

¹⁷ Nor Mohammad Abdoeh, 2020, *Hibah Dalam Tinjauan Khi, Kuh Perdata, Sosiologis Dan Filosofis*, LP2M Press/Ali Geno Berutu, Salatiga, hlm. 31.

¹⁸ Waskito & Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, agraria, dan tata ruang*, Kencana, Jakarta, hlm. 56.

¹⁹ Jonaedi Efendi & Prasetijo Rijadi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 150.

menjamin keakuratan data, karena mengambil sumber data langsung dari objek atau subjek penelitian di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah. Penulis menggunakan penelitian deskriptif guna menggali pemahaman tentang bagaimana hukum pertanahan diterapkan²⁰.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan berasal dari dua jenis sumber, yaitu data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kabupaten Semarang mengenai proses pendaftaran atau tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah. Data ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai prosedur hibah tanah, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya, serta solusi yang

²⁰ *Ibid*, hlm. 152.

dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas proses tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan guna mendukung data primer. Bahan penelitian berupa peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, dan lain sebagainya. Data sekunder terdapat tiga jenis bahan hukum, yaitu:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Beberapa hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

f) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan dan analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi buku-buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang membahas hukum agraria, hukum pertanahan, dan peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang

digunakan dalam penelitian ini dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun artikel dalam media massa.

4. Metode Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui metode wawancara. Penulis melakukan wawancara langsung dengan PPAT untuk mendapatkan informasi langsung mengenai prosedur dan kendala dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang. Selain wawancara penulis juga mengumpulkan data melalui studi kepustakaan dengan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Dengan menggunakan metode pengumpulan data yang beragam, penelitian ini diharapkan dapat memperoleh hasil yang lebih komperhensif dan mendalam mengenai peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian ini berfokus di wilayah Kabupaten Semarang, tepatnya Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., dengan subyek penelitian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode penelitian yang mendeskripsikan objek atau subjek yang diteliti di lapangan secara mendalam.

Penelitian ini mengumpulkan informasi atau data setepat mungkin mengenai fakta atau fenomena terkini. Penulis menggunakan penelitian deskriptif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan disusun dalam bentuk skripsi yang menguraikan dan menganalisis permasalahan yang terbagi kedalam empat bab. Setiap bab dilengkapi dengan sub-bab untuk memperjelas pembahasan serta memudahkan pemahaman. Struktur penulisan ini disusun secara ringkas dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian yang menjelaskan alasan pemilihan topik serta urgensinya dalam kajian hukum. Dalam bab ini juga disertakan perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pembahasan bab ini mencakup tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang meliputi landasan hukum serta definisi PPAT, klasifikasi PPAT,

tugas dan kewenangannya, hak serta kewajiban yang melekat, hingga jenis-jenis akta yang dibuat oleh PPAT. Bab ini juga memninjau konsep peralihan hak atas tanah, yang meliputi definisi tanah, tujuan serta asas pendaftaran tanah, berbagai jenis tanah, serta pemahaman mengenai peralihan hak atas tanah. Selanjutnya, tinjauan mengenai hibah tanah yang mencakup pengertian hibah dari hal-hal umum sampai hal-hal khusus. Bab ini juga meninjau mengenai sertifikat tanah, termasuk definisinya serta proses penerbitannya. Sebagai pelengkap, tinjauan mengenai tanah dalam prespektif islam juga diuraikan untuk memberikan wawasan terkait bagaimana konsep kepemilikan dan peralihan hak atas tanah dalam hukum islam.

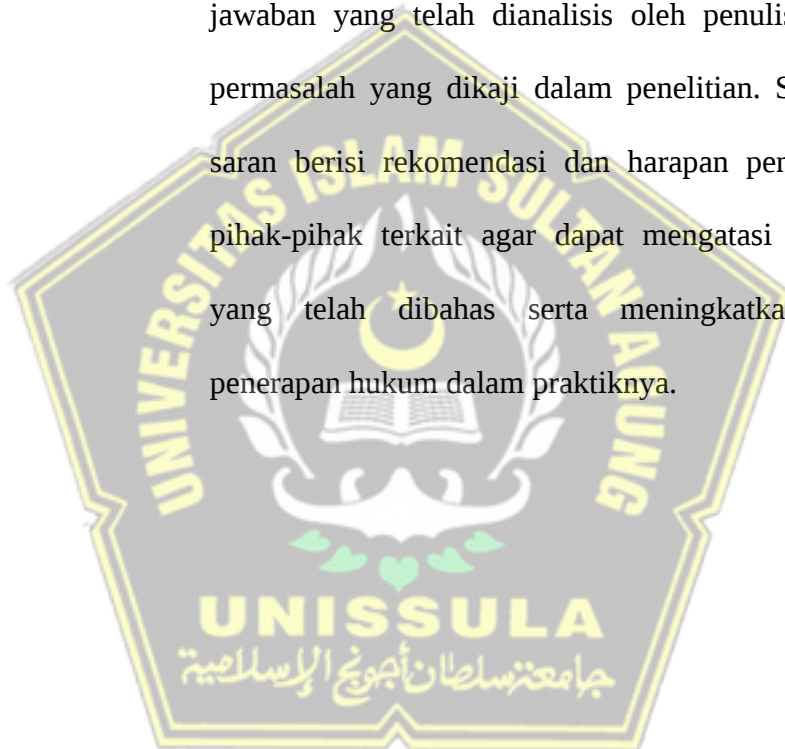
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil berdasarkan rumusan masalah yang diperoleh dari penelitian lapangan serta analisisnya berdasarkan teori dan peraturan hukum yang telah dikaji sebelumnya. Pembahasan ini mengenai peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang. Pembahasan ini juga mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam

proses peralihan hak atas tanah melalui hibah, serta solusi atas hambatan yang akan mengatasi kendala tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian penutup dari keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini, yang mencakup kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi rangkuman jawaban yang telah dianalisis oleh penulis berdasarkan permasalahan yang dikaji dalam penelitian. Sementara itu, saran berisi rekomendasi dan harapan penulis terhadap pihak-pihak terkait agar dapat mengatasi permasalahan yang telah dibahas serta meningkatkan efektivitas penerapan hukum dalam praktiknya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT didefinisikan sebagai “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”²¹. Definisi ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sah dan menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah.

Peraturan tersebut diundangkan pada 22 Juni 2016, dengan tujuan untuk meningkatkan peran PPAT serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam hal pendaftaran tanah,. Perubahan yang dilakukan terhadap PP Nomor 37 Tahun 1998

²¹ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

bertujuan untuk memperjelas tugas, kewenangan, serta mekanisme pengangkatan dan pengawasan terhadap PPAT. Perubahan dilakukan juga sebagai bentuk implementasi peraturan tersebut, diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, yang merupakan revisi atau Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan ini mulai berlaku sejak 16 Mei 2006 dan berfungsi sebagai pedoman dalam menjalankan tugas-tugas PPAT sesuai dengan regulasi yang berlaku.

PPAT dibagi menjadi tiga kelompok yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang

berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian ini diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab dalam pembuatan berbagai akta yang menjadi dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum memiliki cukup PPAT resmi. Keberadaan PPAT Sementara bertujuan untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah tetap berjalan dengan baik, terutama di daerah yang belum memiliki PPAT yang memadai. Dalam praktiknya, jabatan PPAT Sementara biasanya dipegang oleh camat, sesuai dengan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

PPAT Khusus adalah pejabat yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dalam

membuat akta tertentu yang berkaitan dengan pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT Khusus berperan dalam menangani pembuatan akta tanah yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah, seperti program sertifikasi tanah gratis, redistribusi tanah, atau proyek nasional yang membutuhkan pengalihan hak atas tanah dalam skala besar.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), dengan tugas utama untuk menyusun akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT hanya dapat diangkat setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan dinyatakan lulus dalam proses seleksi. Akta yang diterbitkan oleh PPAT meliputi berbagai jenis perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan, serta kuasa membebankan hak tanggungan.

Dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, PPAT berbeda dengan pegawai negeri sipil (PNS). Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, yang

kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999, pegawai negeri sipil adalah individu yang memenuhi persyaratan tertentu, diangkat oleh pejabat yang berwenang, serta diberikan tugas dalam suatu jabatan pemerintahan atau tugas negara lainnya dengan menerima gaji dari pemerintah. Berbeda dengan PNS, PPAT adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, diangkat oleh kepala BPN, dan diberikan tugas untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam urusan tertentu yang berkaitan dengan pendaftarantahan. PPAT tidak menerima gaji dari pemerintah dan bertanggung jawab dalam melayani masyarakat yang membutuhkan jasa pembuatan akta autentik dalam peralihan hak atas tanah.

Keberadaan PPAT dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Dengan adanya PPAT, setiap transaksi pertanahan yang melibatkan peralihan hak dapat terdokumentasi secara sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini tidak hanya memberikan perlindungan bagi pemilik tanah tetapi juga mencegah terjadinya sengketa tanah yang sering kali terjadi akibat transaksi yang tidak terdokumentasi dengan baik. Oleh karena itu, pengawasan terhadap kinerja PPAT perlu diperkuat agar setiap akta yang dibuat benar-benar sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memberikan manfaat hukum yang maksimal bagi masyarakat.

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

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan memperoleh bantuan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lain yang ditugaskan untuk menjalankan kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini maupun peraturan perundang-undangan terkait. Dalam pasal tersebut tidak dijelaskan secara rinci mengenai jenis-jenis kegiatan yang menjadi tugas utama PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Untuk memperjelas peran tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah memberikan definisi lebih spesifik mengenai tugas pokok dan kewenangan PPAT. Dalam Pasal 2 ayat (1) dinyatakan “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.” Artinya PPAT memiliki tugas pokok yaitu melakukan sebagian

proses pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini kemudian menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud mencakup berbagai transaksi dan tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut meliputi

- 
- 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.

PPAT memiliki perbedaan dengan Notaris, terutama dalam hal cakupan wilayah kerja. Untuk melakukan tugas pokok yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, PPAT hanya dapat menjalankan kewenangannya dalam satu wilayah kota atau kabupaten, sedangkan Notaris memiliki cakupan kerja lebih

luas, yaitu dalam satu provinsi, selama perbuatan hukum yang dilakukan masih berada dalam wilayah hukum tempat kedudukannya.

Menurut A.P. Parlindungan, PPAT Khusus memiliki tugas utama dalam melaksanakan perbuatan hukum yang berkaitan dengan Hak Guna Usaha (HGU), khususnya dalam proses mutasi hak. Mutasi HGU mencakup berbagai bentuk peralihan hak, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), serta lelang²².

PPAT memiliki kewenangan utama dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Berdasarkan kewenangan tersebut, PPAT bertanggung jawab dalam pembuatan akta peralihan hak dan akta pembebanan hak. Jenis tugas dan wewenang PPAT mencakup dua aspek utama. Pertama, pembuatan dan pengurusan akta-akta peralihan hak, yang meliputi jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Kedua, pembuatan dan pengurusan akta-akta pembebanan hak, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan kewenangan ini, PPAT berperan dalam menjamin legalitas transaksi pertanahan serta memastikan bahwa setiap proses peralihan dan pembebanan

²² A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm 71.

hak dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) menjelaskan perihal akta autentik yang berbunyi “akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat di mana akta dibuat”. Agar suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik, dokumen tersebut harus memenuhi unsur-unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:

- a. bentuk akta harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- b. akta harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusunnya, serta
- c. akta tersebut harus disusun di tempat yang sesuai dengan wilayah kerja pejabat pembuatnya.

Ketiga unsur ini harus terpenuhi agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam suatu perbuatan hukum.

PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib mematuhi kode etik PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tercantum dalam Pasal 28 ayat (2) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jo Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT, kepala BPN memiliki kewenangan untuk memberhentikan PPAT dengan tidak hormat apabila terbukti melanggar kode etik profesi.

Kode etik profesi PPAT yang saat ini berlaku merupakan hasil keputusan Kongres IV Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang diselenggarakan pada 31 Agustus – 1 September 2007. Dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Profesi PPAT disebutkan bahwa “Kode Etik PPAT dan untuk selanjutnya akan 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 setiap dan semua anggota Perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti”. Kewenangan untuk mengawasi serta menindak pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT berada di bawah Majelis Kehormatan, yang terdiri dari Majelis Kehormatan Daerah dan Majelis Kehormatan Pusat.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengangkatan PPAT adalah penetapan pemerintah yang dilaksanakan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk bagi seseorang yang memenuhi syarat sebagai PPAT dalam suatu wilayah kerja

tertentu. Hal ini tertulis dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, Pengangkatan Kembali, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan.

Pengangkatan PPAT dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, dengan memenuhi sejumlah persyaratan yang ditetapkan. Salah satu perubahan yang muncul akibat berlakunya PP No. 24 Tahun 2016 adalah terkait persyaratan dalam pengangkatan PPAT. Pada bagian Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 2016 dijelaskan bahwa perubahan mengenai syarat pengangkatan PPAT mencakup beberapa aspek.

Sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016, ketentuan mengenai syarat pengangkatan PPAT diatur dalam Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998. Kemudian ketentuan tersebut diperbarui dan diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;

- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Proses pengangkatan PPAT sejak diberlakukannya PP No. 37 Tahun 1998 beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Perkaban No. 1 Tahun 2006 hingga berlakunya PP No. 24 Tahun 2016 beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Permen ATR/Ka. BPN No. 20 Tahun 2018, proses pengangkatan PPAT telah mengalami empat kali perubahan. Perubahan yang sampai saat ini berlaku berlandaskan

pada PP No. 24 Tahun 2016 jo. Permen ATR/Ka. BPN No. 20 Tahun 2018, sebagai berikut:

- a. Lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- b. Mengikuti kegiatan peningkatan kualitas.
- c. Magang selama 1 (satu) tahun pada Kantor Pertanahan dan kantor PPAT sebelum mengikuti ujian.
- d. Mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Menteri secara online atau manual.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya tidak terlepas dari ketentuan pemberhentian. Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan PPAT diberhentikan oleh Menteri dengan mempertimbangkan beberapa faktor. Sesuai Pasal 10 ayat (1), (2), (3), (4) bahwa pemberhentian PPAT dapat dikategorikan kedalam 3 jenis, yaitu diberhentikan dengan hormat, diberhentikan dengan tidak hormat, dan diberhentikan sementara.

Pasal 10 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah

- dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);
 - d. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau
 - e. Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat diatur dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b. Ditjatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Pemberhentian sementara PPAT tercantum dalam Pasal 10 ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016 yang berbunyi PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:

- a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
- e. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- f. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
- g. Melakukan perbuatan tercela.

Pemberhentian sementara PPAT akan berlaku hingga adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT yang sedang dalam proses hukum tidak menjalankan tugasnya sebelum adanya kepastian

hukum²³. Pemberhentian PPAT yang disebabkan oleh alasan tertentu, sebagaimana disebutkan dalam ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri agar perlindungan hukum bagi PPAT terlaksana secara adil dan transparan²⁴.

PPAT yang mengundurkan diri atas permintaan sendiri masih memiliki peluang untuk diangkat kembali menjadi PPAT diatur dalam Pasal 10 ayat (7). Hal ini menunjukkan bahwa keputusan untuk berhenti dari jabatan tidak selalu bersifat permanen, selama yang bersangkutan masih memenuhi syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tata cara pemberhentian PPAT diatur lebih lanjut melalui Peraturan Menteri²⁵.

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata "*Cadaster*", dalam bahasa Belanda disebut "*Kadaster*". Istilah ini merupakan istilah teknis yang digunakan untuk mencatat informasi mengenai luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah, termasuk hak-hak lain yang melekat padanya. Kata "*Cadaster*" sendiri berasal dari bahasa Latin

²³ Pasal 10 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

²⁴ *Ibid*, Pasal 10 ayat (6)

²⁵ *Ibid*, Pasal 10 ayat (8)

"*Capistratum*", yang berarti daftar atau catatan yang dibuat untuk keperluan pajak tanah pada masa Kekaisaran Romawi (*Capotatio Terrens*). Menurut A.P Parlindung, *kadaster* berfungsi sebagai alat pencatatan yang memberikan gambaran serta identifikasi tanah, dan juga sebagai sistem pencatatan yang berkesinambungan (*Continuous Recording*) terhadap hak-hak atas tanah.²⁶

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di seluruh wilayah Indonesia, ketentuan lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang mengatur pendaftaran tanah pada awalnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang disahkan pada tanggal 8 Juli 1997, dan berlaku secara efektif mulai tanggal 8 Oktober 1997.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA mencakup beberapa kegiatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu:

- a. Pengukuran prepetaan dan pembukuan tanah;

²⁶ A.P Parlindung, *Op Cit.*, hlm 18-19.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

UUPA belum secara eksplisit mengatur definisi pendaftaran tanah. Meskipun dalam pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, namun undang-undang ini tidak memberikan pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Kurangnya definis tentang pendaftaran tanah, maka ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah. Baru kemudian terbitlah PP No. 10 Tahun 1961, namun PP No. 10 Tahun 1961 hanya menjelaskan tentang pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁷ Maka dari itu PP No.10 Tahun 1961 diperbarui melalui PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan lebih rinci terkait pendaftaran tanah.

Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengartikan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

²⁷ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju Bandung, hlm 138.

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁸

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek yang dapat didaftarkan, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Untuk tanah Negara yang menjadi objek pendaftaran tanah, proses pendaftarannya dilakukan dengan mencatat bidang tanah tersebut ke dalam daftar tanah. Wilayah administrasi terkecil dalam tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan. Namun, khusus untuk tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, serta Tanah Negara, wilayah tata usaha

²⁸ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

pendaftarannya ditetapkan pada tingkat Kabupaten/Kota. Hal ini bertujuan untuk memastikan pengelolaan dan pencatatan hak atas tanah dilakukan secara terstruktur dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, beberapa asas yang dimaksud adalah:

a. Asas sederhana

Asas ini menekankan agar ketentuan dan prosedur pendaftaran tanah dapat dengan mudah dipahami oleh masyarakat yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah,

b. Asas aman

Asas ini mengharuskan pendaftaran tanah dapat memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah, sehingga status kepemilikan yang terdaftar menjadi lebih terjamin dan terlindungi dari sengketa atau klaim yang tidak sah.

c. Asas terjangkau

Asas ini menekankan agar biaya dan prosedur yang diterapkan agar lebih terjangkau supaya dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat.

d. Asas mutakhir

Asas ini menuntut agar data-data dalam pendaftaran tanah dipelihara atau diperbarui secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan data di lapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini mengacu pada prinsip transparansi mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas serta luas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftar. Data ini juga mencakup informasi terkait keberadaan bangunan atau bagian dari bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Sedangkan data yuridis adalah keterangan terkait status hukum dari bidang tanah atau satuan rumah susun yang didaftar, termasuk identitas pemegang hak dan hak-hak lain yang melekat pada tanah tersebut.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama yang tertulis dalam Pasal 19 UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah yang berwenang. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mencakup beberapa aspek, yaitu

- a. Kepastian mengenai pemegang hak, baik orang atau badan hukum;
- b. Kepastian mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah; serta
- c. Kepastian mengenai jenis tanah yang berlaku.

Tujuan pendaftaran tanah kemudian dibahas lebih rinci dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memiliki tiga tujuan utama, sebagai berikut:

- a. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lainnya yang terdaftar. Dengan adanya pendaftaran, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya melalui dokumen resmi yang sah.
- b. Pendaftaran tanah bertujuan menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan berbagai perbuatan hukum terkait tanah atau satuan rumah susun yang telah terdaftar. Informasi ini sangat penting untuk mendukung transaksi tanah, investasi, serta perencanaan pembangunan.
- c. Pendaftaran tanah dilakukan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, sehingga seluruh data pertanahan

dapat terdokumentasi dengan baik, mengurangi potensi konflik serta meningkatkan transparansi dalam pengelolaan tanah.

3. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Urip Santoso menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa hak atas tanah tersebut digunakan sebagai kepentingan bangunan selain pertanian, lalu kata “mengambil manfaat” memiliki arti bahwa hak atas tanah tersebut dipergunakan sebagai kepentingan selain bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.²⁹

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak kepemilikan atas tanah dari satu pihak ke pihak lain secara sah menurut peraturan perundang-undangan. Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hubah,

²⁹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.82.

pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”³⁰

Muhammad Yamin Lubis menyatakan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.³¹

Hal tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa/perbuatan hukum yang dapat mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum yang lainnya, sehingga menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut.

4. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan bermacam-macam cara seperti jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar,

³⁰ Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 pasal 37 ayat 1.

³¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op Cit*, hlm. 27.

wakaf, dan peralihan hak lainnya. Berikut penjelasan terkait peralihan hak atas tanah:

a. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli

Jual beli merupakan salah satu cara untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengartikan jual beli sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berjanji membayar harga yang barang tersebut.³²

Subjek jual beli ada dua yaitu penjual dan pembeli, yang memiliki kewajiban dan haknya masing-masing, penjual sebagai pihak yang memiliki kewajiban yang harus dilakukan terhadap pembeli dan pembeli sebagai pihak yang menerima hak atas kewajiban yang dilakukan oleh penjual. Hal tersebut termasuk sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).³³

Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

³³ Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dianggap sah secara hukum apabila pembeli telah melunasi seluruh harga tanah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Akta Jual Beli (AJB) belum dibuat, selama pembeli telah membayar lunas dan menguasai tanah, maka peralihan hak secara hukum dianggap sah. Hal ini sejalan dengan asas tunai, yang menegaskan bahwa hak atas tanah berpindah seketika setelah pembayaran dilakukan secara lunas.³⁴

b. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan

Pewarisan merupakan proses pemindahan hak kepemilikan atas suatu benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli waris yang ditunjuk, baik berdasarkan wasiat maupun keputusan pengadilan. Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 menekankan terkait kewajiban untuk melakukan pemeliharaan terhadap data pendaftaran tanah apabila terdapat perubahan data, baik data fisik maupun

³⁴ Hukum Expert, <https://hukumexpert.com/klinik/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 13 Maret 2025 pk. 22.10.

data yuridis, bunyi Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:³⁵

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

c. Peralihan hak atas tanah melalui hibah

Hibah menurut Pasal 1666 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dimana pemberi hibah disaat hidupnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang kepada penerima hibah untuk dimanfaatkan. Setiap orang dan/atau badan hukum berhak menerima hibah, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa pihak tersebut tidak cakap secara hukum.³⁶

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak langsung terjadi saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima. Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta

³⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 36

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1666.

yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan perundnag-undangan yang berlaku.³⁷

Pasal 1684 KUHPPerdata menyatakan bahwa hibah yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang diberikan oleh penghibah tidak dapat diterima. Dalam Pasal 1685 KUHPPerdata menyatakan bahwa jika hibah diberikan kepada anak dibawah umur yang masih berada dalam pengasuhan orang tua, maka barang yang dihibahkan harus diterima oleh orang tua tersebut. Ketentuan serupa berlaku bagi individu yang berada dibawah perwalian atau pengampuan, di mana hibah harus diterima oleh wali atau pengampu yang telah mendapatkan izin dari Pengadilan Negeri.

Berdasarkan Pasal 1672 KUHPPerdata, pemberi hibah memiliki hak untuk menarik kembali barang yang telah dihibahkan jika penerima hibah beserta keturunannya meninggal lebih daahulu. Namun, hak ini hanya dapat dilakukan apabila sebelumnya telah ada perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

³⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37.

C. Tinjauan Umum tentang Hibah Tanah menurut Prespektif Islam

Agama Islam adalah ajaran yang memberikan panduan secara global dan diturunkan sebagai pedoman bagi umat Islam dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Salah satu bentuk mendekatkan diri kepada Allah serta upaya mengurangi kesenjangan sosial, menumbuhkan rasa solidaritas, dan meningkatkan kepedulian sosial adalah melalui hibah.³⁸ Kata hibah berasal dari bahasa Arab, yang diadopsi ke dalam bahasa Indonesia sebagai bentuk masdar dari kata *wahaba*, yang berarti pemberian. Dengan kata lain, hibah mencerminkan kesadaran untuk berbuat kebaikan.

Menurut Imam Taqiya Al-Din Abi Bakr Ibnu Muhammad Al-Husaini, hibah adalah pemberian atau hadiah yang diberikan kepada orang lain untuk dimiliki sepenuhnya, tanpa mengharapkan imbalan atau penggantian apa pun.³⁹ Hadiah yang dimaksud adalah pemberian dari seseorang kepada orang lain tanpa adanya imbalan serta tidak disertai syarat apa pun, dengan tujuan untuk memuliakan penerimanya.

Al-Quran dan hadis banyak mengajarkan pentingnya berbagi sebagian harta kepada orang-orang yang membutuhkan serta menganjurkan sikap tolong-menolong. Pada dasarnya memberi merupakan bagian dari fitrah manusia, termasuk dalam bentuk hibah, yaitu

³⁸ Chuzaimah T Yanggo, Hafis Anshari, 2004, *Problematika Hukum Islam Konteporer*, Pustaka Firdaus, Jakarta, hlm.104.

³⁹ Handi Suhendi, 2014, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Press, hlm.43.

memberikan harta kepada pihak yang membutuhkan, baik kepada keluarga sedarah, kerabat, maupun orang lain, tanpa mengharapkan balasan. Anjuran untuk memberikan sebagian harta atau hibah kepada yang membutuhkan juga ditegaskan dalam Al-Quran, salah satunya dalam QS.Al-Baqarah 2:177, yang berbunyi:

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ

الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

Artinya : “Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat, melainkan kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari Akhir, malaikat-malaikat, kitab suci, dan nabi-nabi; memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang miskin, musafir, peminta-minta, dan (memerdekakan) hamba sahaya; melaksanakan salat; menunaikan zakat; menepati janji apabila berjanji; sabar dalam kemelaratan, penderitaan, dan pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa kebaikan merupakan wujud iman kepada Allah SWT. hari akhir, para malaikat-malaikat, kitab-kitab, serta para nabi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam rangka pengumpulan data lapangan, penulis telah melakukan wawancara mendalam di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kabupaten Semarang yaitu Kantor Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. pada tanggal 28 Mei 2025 guna mencari tau sejauh mana PPAT berperan dalam mengurus proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah tanah dan apa saja kendala yang dihadapi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah dan solusinya.

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Mengurus Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Melalui Hibah di Kabupaten Semarang

1. Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah melalui Hibah

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. dijelaskan bahwa pengertian hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

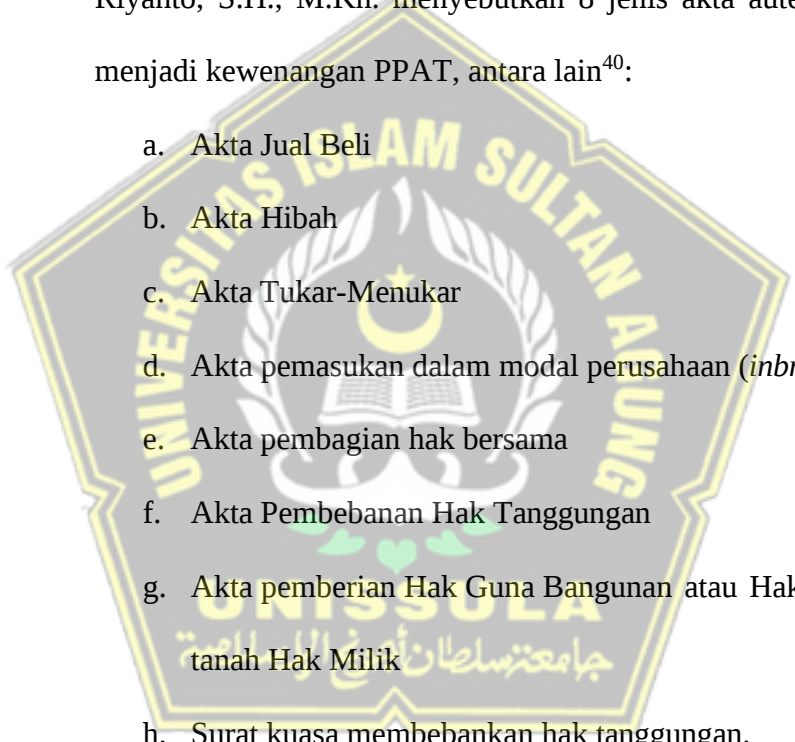
“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Hibah dapat diartikan sebagai pemberian sukarela dari seseorang kepada orang lain yang bersifat permanen. Ciri utama dari hibah yang membedakannya dari jenis peralihan hak lainnya adalah adanya unsur cuma-cuma atau tanpa imbalan, dan bersifat final, artinya pemberi hibah tidak dapat menarik kembali barang atau harta yang telah diberikan.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah merupakan proses hukum di mana seseorang (pemberi hibah) secara sukarela menyerahkan hak milik atas tanah kepada pihak lain (penerima hibah) tanpa imbalan apa pun, dan bersifat tetap (tidak dapat ditarik kembali) selama pemberi masih hidup. Hibah sebagai bentuk peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh PPAT agar sah dan memiliki kekuatan hukum. Hal ini selaras dengan pernyataan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., bahwa PPAT memegang peran dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.

Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peran sebagai *gatekeeper* legalitas dalam setiap proses peralihan hak atas tanah. Dijelaskan pula bahwa kewenangan PPAT tercantum dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. menyebutkan 8 jenis akta autentik yang menjadi kewenangan PPAT, antara lain⁴⁰:

- 
- a. Akta Jual Beli
 - b. Akta Hibah
 - c. Akta Tukar-Menukar
 - d. Akta pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*)
 - e. Akta pembagian hak bersama
 - f. Akta Pembebanan Hak Tanggungan
 - g. Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas tanah Hak Milik
 - h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. menekankan pada peralihan hak atas tanah melalui hibah memerlukan peran PPAT dalam proses pembuatan akta autentik. Akta hibah yang dibuat oleh PPAT menjadi dokumen formal yang menjadi dasar

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Semarang.

bagi Kantor Pertanahan untuk mencatat peralihan hak ke dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya bertindak sebagai penulis akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib administrasi pertanahan yang memastikan bahwa setiap pemindahan hak memiliki dasar hukum yang kuat dan sah.

PPAT sebagai pejabat resmi yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, PPAT bertugas menjadi penghubung dengan Kantor Pertanahan. Hal ini disampaikan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. lewat wawancaranya. PPAT menjamin bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan sesuai dengan aturan perundang-undangan, sehingga hak tersebut memiliki landasan hukum yang kuat dan terlindungi dari klaim atau sengketa di kemudian hari. Proses pelaksanaan perjanjian hibah yang dilakukan di Kantor PPAT Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H. M.Kn. para pihak diwajibkan mengajukan permohonan pembuatan akta hibah dan melengkapi sejumlah dokumen berupa:

- a. KTP Pemberi Hibah
- b. KTP Penerima hibah
- c. Kartu Keluarga (KK) Pemberi hibah
- d. KK Penerima hibah
- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terbaru

- f. Sertifikat asli
- g. Surat pernyataan hibah
- h. Pernyataan dari ahli waris lain yang tidak menerima hibah telah menyetujui serta ikhlas

PPAT juga memiliki peran sebagai penguji dan pengawas dokumen-dokumen yang diajukan oleh para pihak. PPAT berfungsi sebagai penjamin kebenaran materiil dan formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kebenaran Formil adalah terpenuhinya semua persyaratan hukum dan prosedur dalam pembuatan suatu dokumen, sedangkan kebenaran materiil mengacu pada kecocokan isi dokumen dengan fakta sebenarnya di lapangan. Dalam praktiknya, PPAT harus memastikan bahwa pihak yang memberikan hibah adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut, tidak berada dalam sengketa, tidak dalam keadaan pailit, serta cakap secara hukum. PPAT juga harus memverifikasi keaslian sertifikat tanah dan memastikan tidak ada hak tanggungan atau beban lain yang melekat. Apabila terdapat catatan atau keterangan tertentu dalam buku tanah yang tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka pihak pemberi hibah wajib menyelesaikan atau menghapus catatan tersebut terlebih dahulu. Jika catatan tersebut berupa blokir, maka blokir tersebut harus dihapus atau dicabut sebelum proses hibah dapat dilanjutkan.

Dengan kata lain PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa hibah dilakukan dengan itikad baik dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tugas ini sangat penting mengingat potensi penyalahgunaan hibah, seperti untuk menghindari pajak atau memanipulasi kepemilikan.

PPAT juga berfungsi sebagai konsulatif kepada para pihak, terutama yang awam terhadap hukum pertanahan. Banyak masyarakat yang masih belum memahami implikasi hukum dari hibah, termasuk konsekuensi pajak, batasan pemberi hibah, dan dampak terhadap hak waris. Dalam hal ini, PPAT berkewajiban menjelaskan kepada para pihak mengenai hak dan kewajibannya, serta dampak jangka panjang dari peralihan hak melalui hibah. Melalui konsultasi ini, PPAT membantu menciptakan kesepahaman dan mencegah munculnya persoalan hukum di kemudian hari.

Pandangan penulis terhadap hasil penelitian tersebut, dapat dikemukakan dalam pembahasan sebagai berikut, hasil wawancara di Kantor PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. menunjukkan bahwa hibah sebagaimana diatur Pasal 1666 KUHPdata adalah pemberian sukarela yang bersifat permanen dan tidak bisa ditarik kembali. Hibah bisa berupa tanah, bangunan, kendaraan, atau benda berharga lainnya, namun dalam hal

pertanahan, hibah tanah menjadi bentuk umum dilakukan, terutama dalam lingkup keluarga. Pasal 1666 KUHPer juga mempertegas bahwa hibah hanya sah jika dilakukan selama pemberi masih hidup, dan diterima oleh penerima hibah. Agar hibah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari, maka harus dituangkan dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai peraturan yang berlaku. Menurut penulis, keharusan membuat akta autentik di hadapan PPAT bukan hanya soal memenuhi prosedur, melainkan juga melindungi semua pihak dari risiko penipuan atau manipulasi data. PPAT dituntut memeriksa dokumen dan kondisi lapangan dengan teliti sebelum menandatangani akta, sehingga hak atas tanah benar-benar berpindah secara sah. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum atau *rechtszekerheid* dalam hukum agraria yang dikemukakan Boedi Harsono, yaitu bahwa salinan akta resmi dan catatan publik yang akurat menjadi dasar utama untuk menjamin hak milik tanah.⁴¹

Menurut penulis, proses hibah tidak bisa dianggap sebagai hal yang sederhana atau cukup dilakukan dengan kesepakatan lisan. Meskipun hibah adalah pemberian sukarela tanpa imbalan,

⁴¹ Boedi Harsono, 1989, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 45.

namun karena menyangkut hak milik atas tanah, maka proses ini harus dilakukan secara resmi agar sah di mata hukum. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang telah dilakukan. dalam buku karya subekti juga menyatakan bahwa akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan paling lengkap dalam hukum perdata karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan undang-undang.⁴²

Peran PPAT tidak hanya sebagai pembuat akta saja, tetapi juga sebagai pihak yang menjaga agar proses hibah berjalan sesuai aturan. PPAT bertanggung jawab memastikan dokumen seperti KTP, sertifikat tanah dan pernyataan dari ahli waris telah lengkap dan sah. PPAT juga wajib menjelaskan kepada masyarakat mengenai kewajiban pajak, hak ahli waris, dan risiko hukum jika hibah dilakukan secara sembarangan. Sebagaimana dijelaskan oleh Maria S.W. Sumardjono, pentingnya akta resmi dalam peralihan hak atas tanah adalah untuk mejamin kepastian hukum bagi para pihak dan memberika perlindungan hukum terhadap hak yang telah dialihkan.⁴³

Dalam setiap proses peralihan hak baik itu jual beli, hibah, waris, maupun tukar menukar tanggung jawab PPAT tidak hanya

⁴² Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 23.

⁴³ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan*, Atma Jaya, Yogyakarta, hlm. 51.

menyusun akta autentik, tetapi juga menghitung nilai objek pajak sesuai tarif yang ditetapkan dalam Perda Nomor 13 Tahun 2023, menahan penerbitan akta hingga bukti pelunasan pajak (SSPD) diserahkan, dan memastikan bahwa data transaksinya akurat serta mencerminkan kondisi pasar. PPAT juga berperan mengedukasi wajib pajak tentang kewajiban fiskal mereka, memberikan pedoman nilai pasar standar, dan menjalankan audit internal berkelanjutan untuk mendeteksi anomali transaksi.

2. Peran PPAT dalam Pengoptimalisasi Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Perubahan paradigma penyelenggaraan pemerintah memberikan dampak pada seluruh urusan pemerintahan di Indonesia, termasuk urusan keuangan. Pemerintah membuat skema pembagian untuk menciptakan keadilan antara pusat dan daerah, di mana daerah memperoleh dana dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), daerah didorong menggali potensi lokal seperti wisata, sumber daya alam, terutama pajak daerah, agar dapat membiayai kebutuhan operasional dan investasi pembangunan tanpa menunggu anggaran pusat. Pajak daerah awalnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997, lalu diperbarui menjadi UU Nomor 34 Tahun 2000, dan diubah lagi menjadi UU Nomor 28 Tahun 2009 yang memindahkan dua pajak pusat yaitu, Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ke ranah pemerintah daerah. Pada 1 Januari 2010, daerah mulai memungut BPHTB dan PBB, meski ketentuan tersebut dicabut setelah setahun berjalan, akhirnya BPHTB diatur kembali melalui UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Meskipun mekanisme pemungutan BPHTB sempat mengalami penyesuaian kebijakan, peran PPAT kemudian menjadi semakin penting sebagai pengawal legalitas.

Sebagai *gatekeeper* legalitas dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, PPAT bertanggung jawab membantu untuk menghitung dan memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan ketentuan nasional dan peraturan daerah. Kewenangan PPAT untuk memungut BPHTB, diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menjelaskan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai hak atas tanah, memiliki peran dalam proses pemungutan BPHTB terkait dengan perbuatan hukum yang diatur dalam akta tersebut. Sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, BPHTB tidak hanya dipungut saat terjadinya jual beli, tetapi juga dikenakan pada setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak

atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyebutkan:

(1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

(2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;

12. pemekaran usaha; atau

13. hadiah; dan

b. pemberian hak baru karena:

1. kelanjutan pelepasan hak; atau

2. di luar pelepasan hak.

Terdapat beberapa jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak dikenai objek BPHTB yang diatur dalam Pasal 11 Ayat (4) Perda Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, antara lain:

a. Pengalihan hak kepada kantor pemerintahan pusat, instansi daerah, penyelenggaran negara, atau lembaga negara lain selama tanah atau bangunan tersebut dicatat sebagai aset negara atau aset daerah.

b. Perolehan hak oleh negara untuk kepentingan penyelenggaran pemerintahan atau pelaksanaan pembangunan umum.

c. Pengalihan hak kepada badan atau perwakilan lembaga internasional. Asalkan tidak menjalankan kegiatan komersial diluar fungsi resmi perwakilan lembaga tersebut, sesuai peraturan menteri keuangan.

d. Perolehan hak oleh perwakilan diplomatik dan konsulat dengan prinsip timbal balik antarnegara.

- e. Konversi hak atau pengalihan lain tanpa mengubah nama pemegang hak, seperti pengalihan hak milik menjadi hak guna usaha.
- f. Perolehan hak melalui wakaf, yaitu pemberian tanah atau bangunan untuk kepentingan ibadah atau sosial.
- g. Pengalihan hak untuk penggunaan fasilitas ibadah, seperti masjid, gereja, pura, atau vihara.
- h. Pengalihan hak kepada masyarakat berpenghasilan rendah, terutama untuk rumah pertama sesuai kriteria yang ditetapkan oleh Bupati.

Kriteria rumah pertama bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini diatur lebih lanjut oleh Bupati, selaras dengan kebijakan nasional mengenai kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi kelompok tersebut.

Atas ketentuan pengecualian tersebut, untuk perolehan hak pada umumnya diberlakukan tarif BPHTB menurut Pasal 14 Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dipotong menjadi 2,5% untuk pemerintah provinsi dan 2,5% untuk pemerintah kabupaten. Setiap PPAT wajib mengkaji dokumen transaksi seperti akta jual beli atau hibah dan menghitung

NPOP berdasarkan harga yang tercantum di akta atau Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP) jika ada. Perhitungan ini juga mengacu pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga nilai pajak yang tertera dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) benar-benar mencerminkan harga transaksi. Ketelitian PPAT dalam menghitung NPOP dan besaran pajak sangat penting agar tidak terjadi kekeliruan yang merugikan pemerintah daerah ataupun wajib pajak, dan agar penerimaan BPHTB dapat dioptimalkan untuk pendanaan pembangunan lokal.

Proses pemungutan BPHTB di Kabupaten Semarang diatur lebih rinci dalam Pasal 93 Perda Nomor 13 Tahun 2023, yang menetapkan bahwa setiap pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan harus diawali dengan pengisian dan penyerahan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) kepada Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD). SSPD wajib diisi lengkap oleh wajib pajak atau PPAT sebagai kuasanya, memuat data nilai perolehan objek pajak sesuai angka dalam akta, serta ditandatangani oleh wajib pajak dan bendahara penerimaan daerah. BKAD kemudian melakukan verifikasi data dengan mencocokkan nilai perolehan dengan basis data NJOP dan tarif yang berlaku sebelum mengeluarkan bukti pelunasam. Hanya setelah menerima bukti lunas SSPD, PPAT

dapat memnandatangani dan menerbitkan akta autentik peralihan hak, yang kemudian menjadi dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Hak atas tanah atau bangunan yang diterima melalui hibah wasiat atau karena waris kepada anggota keluarga sedarah garis lurus baik orang tua maupun anak, atau kepada pasangan pewaris, mendapat fasilitas bebas BPHTB sampai nilai objek pajak sebesar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) hal ini diatur dalam Pasal 13 Ayat (5) Perda Nomor 13 Tahun 2023. Artinya, setiap peralihan hak dalam keluarga dekat ini tidak dipungut pajak hingga batas Rp. 400.000.000,00. Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menetapkan angka pembebasan yang lebih tinggi jika diperlukan demi menyesuaikan kondisi fiskal dan kebijakan lokal. Hal ini bertujuan mempermudah proses pewarisan dan meringankan beban pajak bagi keluarga yang membuat peralihan hak waris di wilayah setempat.

Sebelum menerbitkan akta peralihan hak baik dalam bentuk jual beli, hibah, ataupun tukar menukar PPAT harus menolak menerbitkan akta jika bukti pelunasan BPHTB belum lengkap. Penggunaan SSPD yang telah ditandatangani wajib pajak dan bendahara penerimaan daerah, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perda Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah, menjadi syarat mutlak. Jika SSPD asli tidak diserahkan, PPAT tidak memiliki wewenang untuk menandatangani akta, sehingga surat autentik tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan. Prosedur ini memastikan semua transaksi peralihan hak tercatat sah, mencegah praktik pengemplangan pajak, dan memaksa pihak-pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban perpajakan sebelum memperoleh jaminan hukum atas tanah yang bertransaksi.

Peran PPAT tidak berhenti pada pemungutan, PPAT juga berfungsi sebagai edukator bagi masyarakat. Dalam setiap konsultasi pembuatan akta, PPAT menjelaskan hak dan kewajiban wajib pajak menurut Pasal 6 Perda Nomor 13 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, termasuk cara menghitung BPHTB, tenggat waktu pembayaran sebelum akta diterbitkan, serta besaran denda keterlambatan sebesar 2% per bulan. Penjelasan ini membantu pemilik tanah memahami konsekuensi jika menunda pembayaran, seperti potensi akta ditahan atau dikenai denda, dan mendukung budaya patuh pajak. Dengan pemahaman yang meningkat, masyarakat lebih proaktif dalam menyelesaikan kewajiban BPHTB, mempercepat proses pembuatan akta, dan pada akhirnya, meningkatkan penerimaan pajak daerah.

Pemanfaatan teknologi informasi, khususnya sistem e-SSPD, membuat proses administrasi BPHTB jauh lebih efisien. PPAT menggunakan aplikasi resmi dari Dinas Pendapatan Daerah yang terintegrasi dengan Disdukcapil dan BPN untuk menghasilkan kode billing secara real time setelah memasukkan nilai pajak. Wajib pajak kemudian dapat membayar secara online atau melalui bank terdekat tanpa harus mengantri panjang. Laporan otomatis dari e-SSPD juga langsung masuk ke sistem Kantor Pertanahan, memudahkan PPAT dan petugas BPN melacak status pembayaran. Sistem ini, meminimalkan kesalahan input manual, mempercepat penerbitan akta, dan mempermudah audit internal.

3. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah oleh PPAT

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak serta merta berpindah hanya dengan kesepakatan lisan tetapi harus memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor PPAT Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H. M.Kn., mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah dilakukan dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan peraturan perundang undangan, dimulai dari pengajuan permohonan para pihak untuk pembuatan akta hibah. Pendaftaran akta hibah tanah oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) merupakan proses penting yang harus dijalankan sesuai ketentuan hukum agar peralihan hak atas tanah dapat diakui secara sah oleh negara. Pembuatan akta hibah tidak bisa dilakukan secara sembarangan, karena menyangkut peralihan hak milik yang bersifat tetap dari satu pihak ke pihak lain tanpa imbalan. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Ini menunjukkan bahwa hibah dilakukan secara legal dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Meskipun dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan secara langsung definisi akta autentik, namun pengertiannya dapat ditemukan dalam pasal 1868 KUHP. Menurut pasal tersebut, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk dan tata cara sebagaimana diatur oleh undang-undang, disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan, dan dilakukan ditempat yang menjadi wilayah tugas pejabat tersebut.

Sebuah akta hanya bisa dikatakan sebagai akta autentik jika memenuhi syarat-syarat kumulatif seperti yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPer, yaitu:

- a. Bentuk akta ditentukan oleh undang-undang
- b. Akta dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa
- c. Akta itu dibuat di tempat di mana akta dibuatnya.

Proses pembuatan akta hibah diawali dengan penyampaian niat hibah oleh pemberi hibah kepada PPAT, lengkap dengan dokumen pendukung. PPAT pertama-tama memeriksa kelengkapan dokumen tersebut dan memastikan identitas serta status hukum tanah melalui verifikasi ganda baik mengecek data Disdukcapil, memeriksa keaslian sertifikat maupun melakukan survei lapangan jika perlu agar tidak ada informasi palsu atau ketidaksesuaian fisik dan yuridis. Proses tersebut guna memastikan kebenaran formil dan materiil. Sebelum pembuatan akta hibah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas dan keabsahan data guna pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan, berkas yang harus dilengkap terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan haknya;

- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. Surat kuasa tertulis dan penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- f. Bukti identitas penerima hak;
- g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
- h. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dalam hal bea tersebut terutang;
- j. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 jo Peraturan

Pemerintah Nomor 79 tahun 1999 jo Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2008.⁴⁴

Seluruh dokumen ini akan diperiksa untuk memastikan tidak ada konflik hukum atau cacat administratif dalam proses peralihan hak.

Setelah seluruh persyaratan terpenuhi, PPAT akan menyusun akta hibah yang memuat identitas lengkap pemberi dan penerima hibah, uraian tentang objek hibah, pernyataan hibah yang bersifat tidak dapat ditarik kembali, serta klausul lain seperti jaminan bahwa tanah bebas sengketa. Setelah draft akta selesai, PPAT mengundang pemberi dan penerima hibah, lalu PPAT membacakan seluruh isi akta secara tertib, mencatat pernyataan itikad baik, kemudian menandatangani, memberi cap jabatan, dan mensahkan akta tersebut sebagai dokumen autentik. Akta ini dibuat dan ditandatangani dengan disaksikan oleh minimal dua orang saksi, sesuai dengan prinsip terang dan tunai dalam hukum perdata. Prinsip terang berarti dilakukan dihadapan pejabat resmi, dan prinsip tunai berarti penyerahan hak dan dokumen dilakukan pada saat yang sama. Akta hibah ini akan menjadi bukti hukum tertulis yang sah sebagai dasar untuk mendaftarkan perubahan data hak kepemilikan di Kantor Pertanahan. Pasal 38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang

⁴⁴ dpcpermahijogja.wordpress.com.

Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak karena hibah harus disampaikan kepada kantor pertanahan dengan melampirkan akta hibah dari PPAT dan seluruh dokumen persyaratan administratif.

Setelah akta hibah selesai dibuat, PPAT mengajukan berkas permohonan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota sesuai lokasi bidang tanah. Pendaftaran membutuhkan kurang lebih tujuh hari sejak berkas permohonan di daftarkan ke Kantor Pertanahan, pendaftaran ini dilakukan agar perubahan status peralihan kepemilikan dapat dicatat secara resmi di dalam buku tanah, dan penerbitan sertifikat baru atas nama penerima hibah dapat dilakukan. Proses ini meliputi tahapan seperti pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya, serta pemberian bukti yang sah, kegiatan ini diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan pentingnya pendaftaran tanah demi kepastian hukum.

PPAT juga bertanggung jawab memastikan bahwa data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam dokumen telah sesuai dengan keadaan sebenarnya. Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik menyatakan “Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah

susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.” Sedangkan data yuridis diatur dalam Pasal 1 angka 9 Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yang berbunyi “Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, Pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.” Keakuratan informasi ini sangat penting agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Ketidaksesuaian data dapat menyebabkan pendaftaran ditolak atau berujung pada konflik hukum antara pihak-pihak yang berkepentingan.

B. Kendala yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang dan Solusi yang Dapat Diterapkan

1. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang telah dilakukan oleh penulis di kantor PPAT Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. di Kabupaten Semarang, terdapat kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kabupaten Semarang. Kendala yang

pertama adalah baik pemberi hibah maupun penerima hibah menyampaikan keterangan yang tidak benar misalnya memberikan keterangan yang tidak benar mengenai identitas seperti nama, alamat, atau kewarganegaraan. Pelaksanaan syarat administrasi dalam proses hibah mencakup kelengkapan dokumen seperti KTP, Kartu Keluarga, dan surat keterangan hubungan keluarga, namun seringkali muncul kendala karena keterangan yang tidak benar mengenai berkas tidak lengkap atau bahkan dipalsukan. Ketidaklengkapan dokumen ini berisiko membatalkan keabsahan akta hibah, karena akta tersebut hanya sah jika seluruh persyaratan formil terpenuhi. Penerima hibah juga seringkali memberikan keterangan tidak benar mengenai hubungan keluarga atau status hukumnya dengan pemberi hibah. Ketika akta hibah dibuat berdasarkan data yang tidak akurat ini, dokumen tersebut kehilangan kekuatan hukum karena akta autentik harus mencerminkan kebenaran materiil, yaitu fakta-fakta yang sesuai keadaan sebenarnya. Akta yang mengandung cacat materiil ini dapat berakibat merugikan semua pihak dari pemberi hibah, penerima hibah, bahkan pihak ketiga. Misalnya, jika identitas pemberi hibah ternyata palsu hak milik penerima hibah atas tanah tersebut menjadi tidak sah, sehingga ahli waris seperti anak

kandung bisa kehilangan bagian warisan yang semestinya menjadi hak ahli waris tersebut.

Kendala yang kedua adalah di Kabupaten Semarang, banyak pemilik tanah yang berupaya menghindari kewajiban pajak hibah termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan cara menyusun perjanjian hibah secara informal atau mengklaim nilai tanah yang jauh di bawah harga pasar. Dalam praktik di lapangan, PPAT sering menemukan akta hibah yang menyebutkan luas tanah lebih kecil atau harga hibah yang sangat rendah hanya agar besaran pajak yang harus dibayarkan turut mengecil. Beberapa pihak bahkan memilih mengurus hibah di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT dan Kantor Pertanahan, sehingga tidak tercatat secara resmi. Akibatnya, potensi penerimaan daerah dari BPHTB menurun, sementara penerima hibah rentan menghadapi risiko gugurnya akta jika kelak terbukti nominal atau data fisik yang tercantum tidak sesuai kenyataan.

Kendala yang ketiga adalah dalam kasus hibah waris, sering ditemukan kendala terkait pelaksanaan *legitime portie*. Padahal, menurut undang-undang, *legitime portie* adalah bagian warisan yang mutlak harus diberikan kepada ahli waris garis lurus, dan pemberi waris tidak berhak menghibahkan porsi ini kepada orang lain atau memasukkannya dalam wasiat. Artinya, meskipun

seseorang ingin membagi warisannya dengan hibah kepada orang yang masih hidup, pemberi hibah tidak boleh mengambil atau mengurangi bagian ahli waris yang berhak atas *legitime portie* tanpa persetujuan ahli waris tersebut. Secara hukum, hak *legitime portie* tidak dapat dihapuskan begitu saja oleh pemberi waris, bagian ini harus diberikan tetap diberikan ahli waris yang tidak ikut menerima hibah. Besarnya hak ini umumnya adalah satu per tiga dari seluruh harta peninggalan, kecuali jika para pihak dalam perjanjian waris sepakat atas pembagian lain yang masih menghormati ketentuan undang-undang. Jika pemberi hibah ingin melibatkan ahli waris lain, pemberi hibah harus mendapatkan persetujuan tertulis dari ahli waris tersebut sebelum akta hibah dibuat. Tanpa persetujuan itu, PPAT tidak bisa melanjutkan pembuatan akta, karena akan melanggar prinsip hukum yang melindungi hak minimum ahli waris. Apabila pemberi hibah tidak memperoleh persetujuan tertulis dari ahli waris yang tidak ikut menerima hibah, maka hak mutlak ahli waris tersebut tetap harus dipenuhi. Meskipun pemberi hibah melanjutkan proses hibah. Hal ini diperkuat oleh Pasal 1151 KUHP, yang menyatakan bahwa :
“Jika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris-ahli waris yang tidak menerima hibah maka ahli waris-ahli waris itu berhak menuntut dari penerima hibah bagian yang semestinya

menjadi hak mereka, dengan tidak mengurangi hak-hak yang telah mereka peroleh dengan hibah itu”.

Dengan kata lain, pemberi hibah boleh melaksanakan hibah, tetapi tidak boleh menghapus hak minimum ahli waris yang tidak menerima hibah.

Pelaksanaan perjanjian hibah sering kali tidak mulus, karena berbagai kendala baik pada aspek formil maupun materiil. Hambatan-hambatan yang dialami oleh PPAT dapat muncul dari faktor internal maupun eksternal. Hambatan dari faktor internal dapat berupa:

- a. Kompetensi PPAT dalam menyusun akta hibah sering kali belum memadai, karena PPAT memerlukan pengetahuan, keterampilan, dan sikap profesional yang terus diperbarui melalui pelatihan dan pendidikan lanjutan, kurangnya kesempatan pengembangan diri atau motivasi untuk memperdalam kompetensi menyebabkan akta yang dihasilkan kurang sempurna;
- b. Pengawasan terhadap kinerja Notaris dan PPAT masih lemah, tanpa pemeriksaan rutin oleh Majelis Pengawas Wilayah PPAT, BPN, atau lembaga berwenang lain, pelanggaran prosedur dan standar dapat terjadi tanpa terdeteksi, sehingga merugikan masyarakat;

- c. Minimnya sosialisasi kepada publik tentang pentingnya memeriksa keaslian akta autentik termasuk akta hibah menyebabkan banyak orang tidak menyadari risiko penyalahgunaan dokumen resmi.

Sementara itu, dari sisi eksternal, kendala utama adalah:

- a. Rendahnya penegakan hukum, dimana Notaris atau PPAT yang melanggar aturan jarang mendapatkan sanksi tegas, sehingga efek jera tidak tercipta;
- b. Selain itu, kesadaran masyarakat mengenai akta autentik masih kurang, sehingga masyarakat cenderung menerima dokumen hibah apa adanya tanpa memverifikasinya terlebih dahulu, padahal akta yang tidak sah dapat menimbulkan kerugian hukum dikemudian hari.

Rendahnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya legalisasi perjanjian hibah secara hukum. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa pemberian hibah cukup dilakukan secara lisan atau melalui surat pernyataan biasa tanpa melibatkan PPAT atau pencatatan resmi di Kantor Pertanahan. Hibah yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik dan tidak didaftarkan secara sah berisiko menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari, baik antar ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Kurangnya kesadaran hukum ini menyebabkan masyarakat cenderung menunda atau

mengabaikan proses legalisasi hibah, sehingga PPAT harus bekerja lebih keras memberikan edukasi dan pendampingan kepada para pihak agar memahami bahwa perjanjian hibah harus memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dilindungi oleh warga negara.

2. Solusi Atas Kendala yang dihadapi PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Kabupaten Semarang

Atas kendala yang penulis temukan dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah di Kantor PPAT Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., penulis memberikan beberapa solusi, antara lain perihal keterangan tidak benar yang diberikan, pihak terkait perlu memperketat pengecekan identitas dan status hubungan keluarga para pihak dalam pembuatan akta hibah dengan menerapkan langkah pengecekan berulang. PPAT dapat meminta salinan akta kelahiran, akta perkawinan, atau akta kematian sebagai pelengkap KTP dan Kartu Keluarga, kemudian memeriksa keaslian dokumen tersebut melalui konfirmasi langsung ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Guna memastikan kebenaran dokumen materiil, verifikasi lapangan berupa pengecekan alamat yang tercantum dalam dokumen terhadap kondisi sebenarnya juga perlu dilakukan, misalnya dengan survey cepat atau meminta surat keterangan RT/RW setempat. Dengan demikian, seluruh data yang

dimasukkan ke dalam akta autentik akan mencerminkan fakta sebenarnya, meminimalkan risiko akta gugur karena keterangan yang tidak benar, dan mendukung terciptanya akta hibah yang memiliki legalitas di pengadilan di kemudian hari. Peningkatan akurasi dan efesiensi pemeriksaan dokumen materiil dengan menggunakan *checklist digital* dengan basis data instansi pemerintah perlu diimplemetasikan. Sisitem ini memungkinkan PPAT mengunggah berkas persyaratan seperti KTP, KK, dan surat keterangan keluarga, lalu langsung melakukan validasi online melalui portal Disdukcapil atau aplikasi verifikasi BPN. Jika terjadi ketidaksesuaian atau keganjilan, misalnya nomor identitas tidak terdaftar, sistem akan otomatis menandai berkas tersebut dan mengeluarkan notifikasi perbaikan. PPAT harus menolak permohonan pembuatan akta hingga semua poin verifikasi dalam *checklist* terpenuhi, kemudian menyampaikan daftar perbaikan tertulis yang lengkap kepada para pihak, sehingga para pihak mengetahui persis kekurangan yang harus diperbaiki sebelum proses berjalan lebih lanjut.

Untuk menanggulangi praktik menghindari BPHTB melalui penetapan harga hibah dibawah nilai pasar, pemerintah perlu menetapkan pedoman nilai pasar minimal per meter persegi di setiap zona berdasarkan NJOP terkini, yang wajib dipakai PPAT

saat menghitung Bea Perolehan, selanjutnya sistem e-SSPD harus diintegrasikan dengan peta digital SIG agar setiap pengajuan akta hibah disertai verifikasi luas dan batas bidang tanah secara otomatis, sehingga klaim ukuran palsu cepat terungkap. Sanksi administratif yang lebih tegas, seperti denda tambahan 100% dari selisih pajak yang terutang, harus diatur dalam peraturan daerah untuk menciptakan efek jera, dan hasil penindakan perlu dipublikasikan untuk memberi peringatan. Selain itu, kolaborasi dengan LSM dan organisasi profesi melalui lokakarya, workshop, dan materi edukasi digital akan meningkatkan kesadaran masyarakat bahwa pelaporan nilai hibah yang benar bukan hanya kewajiban, tetapi juga memastikan kepastian hukum dan keberlanjutan pembangunan daerah.

Penegakan hak *legitime portie* ahli waris garis lurus dalam kasus hibah waris memerlukan prosedur persetujuan tertulis yang baku dan wajib dilampirkan ke dalam berkas permohonan akta. Surat persetujuan tersebut harus bermaterai, mencantumkan identitas lengkap ahli waris yang bersangkutan, serta ditandatangani dihadapan PPAT atau pejabat catatan sipil. Dokumen ini kemudian dicatat dalam notulen pembuatan akta sebagai lampiran resmi. Apabila persetujuan tidak diperoleh, PPAT wajib menghentikan proses hingga persetujuan diperoleh, PPAT

wajib menghentikan proses hingga persetujuan tertulis itu diterbitkan. Proses ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1151 KUHPer, menjamin bahwa hal yang dihibahkan adalah hanya boleh satu pertiga dari harta peninggalan.

Pengawasan terhadap PPAT harus diperketat dengan melakukan pemeriksaan secara rutin dan melibatkan Majelis Pengawas Wilayah PPAT dan BPN. Pemeriksaan ini meliputi pengecekan acak pada beberapa akta hibah yang sudah diterbitkan, memastikan semua dokumen persyaratan lengkap, dan memverifikasi bahwa setiap langkah pembuatan akta sudah sesuai prosedur yang ditetapkan. Hasil pemeriksaan kemudian dirangkum dalam laporan bulanan yang dirahasiakan identitas pihak terkait, tetapi disajikan secara ringkas supaya publik tahu seberapa baik kualitas layanan lembaga. Jika ditemukan pelanggaran prosedur atau kode etik, akan ada sanksi administratif, mulai dari surat teguran hingga pencabutan izin kerja. Pelaksanaan sanksi secara konsisten akan menciptakan efek jera, membuat PPAT selalu bekerja profesional demi melindungi kepentingan masyarakat.

PPAT bertugas tidak hanya menyusun akta hibah, tetapi juga menjadi pengajar bagi masyarakat yang kurang memahami pentingnya dokumen ini. PPAT harus turun langsung untuk memberikan sosialisasi bahwa betapa pentingnya hibah tanah harus

dituangkan dalam akta resmi dan langkah-langkah untuk mengurus dokumen yang menjadi persyaratan pendafatarn akta. Upaya edukasi ini sekaligus membangun kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan, meminimalkan konflik di masa depan, dan memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui hibah terlaksana sesuai aturan yang berlaku.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah dijabarkan penulis, pembahasan tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peralihan hak atas tanah melalui hibah merupakan proses hukum yang harus dilaksanakan dengan memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan perundang-undangan, di mana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. PPAT berhubungan langsung dengan masyarakat mengenai hubungan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak atas tanah hak milik.

Mekanisme peralihan hak atas tanah melalui hibah adalah sebagai berikut:

- 1) Proses hibah dimulai dari dengan penyampaian niat hibah oleh pemberi hibah kepada PPAT, lengkap dengan dokumen pendukung.
- 2) Lalu pemeriksaan dokumen dan identitas, baik pemberi maupun penerima hibah, serta validasi status hukum tanah yang dihibahkan. Semua dokumen pendukung seperti

sertifikat, KTP, KK, bukti pembayaran BPHTB dan PPh, serta surat pernyataan hibah harus lengkap dan akan diverifikasi kebenarannya oleh PPAT.

3) Setelah dokumen lengkap PPAT menyusun akta hibah lalu membacakan akta hibah secara terang dan tunai di hadapan para pihak dan dua orang saksi, sebelum ditandatangani dan disahkan.

4) Setelah akta selesai, PPAT bertanggung jawab menyampaikan permohonan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan sesuai dengan lokasi tanah.

5) Setelah pendaftaran dilakukan, Kantor Pertanahan akan mencatat perubahan kepemilikan di buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru atas nama penerima hibah.

6) PPAT juga wajib memastikan kebenaran data fisik dan yuridis tanah, seperti luas, batas, status kepemilikan, dan adanya beban hak lain. Hal ini penting untuk menghindari konflik hukum akibat data yang tidak akurat.

2. Kendala yang terjadi saat proses peralihan hak atas tanah melalui hibah adalah sebagai berikut:

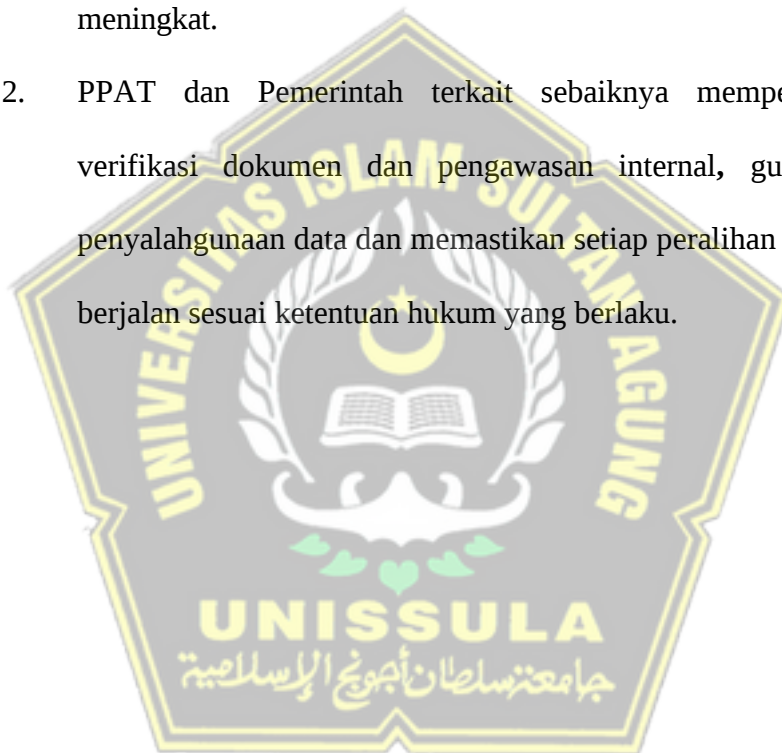
1) Ketidaksesuaian data dan informasi yang disampaikan oleh pemberi maupun penerima hibah.

- 2) Upaya penghindaran kewajiban membayar BPHTB oleh masyarakat menjadi hambatan besar bagi PPAT. Masyarakat seringkali menetapkan harga hibah di bawah nilai pasar atau mengurus hibah tanpa melibatkan PPAT secara resmi.
- 3) pelanggaran terhadap hak mutlak (*legitime portie*) ahli waris garis lurus. Tanpa persetujuan tertulis dari ahli waris yang tidak menerima hibah, akta yang diterbitkan PPAT dapat dianggap melanggar hukum, dan berpotensi digugat di kemudian hari.
- 4) Dari sisi internal, PPAT menghadapi tantangan dalam hal keterbatasan kompetensi, kurangnya pengawasan profesional, dan minimnya pelatihan lanjutan. Hal ini mengakibatkan rendahnya kualitas akta yang dihasilkan.
- 5) Dari sisi eksternal, penegakan hukum terhadap PPAT yang melanggar masih lemah, serta kesadaran hukum masyarakat tergolong rendah.
- 6) Minimnya edukasi dan sosialisasi hukum pertanahan kepada masyarakat menjadi penyebab mendasar dari lemahnya pemahaman publik mengenai pentingnya akta hibah.

B. Saran

Berikut adalah saran yang dapat penulis berikan dari penelitian yang telah penulis lakukan :

1. Perlu dilakukan peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya legalisasi hibah melalui akta autentik dan kewajiban pembayaran BPHTB agar kesadaran hukum masyarakat meningkat.
2. PPAT dan Pemerintah terkait sebaiknya memperkuat sistem verifikasi dokumen dan pengawasan internal, guna mencegah penyalahgunaan data dan memastikan setiap peralihan hak atas tanah berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Q.S. Al-Baqarah 177

Q.S. Al-Hasyr: 7

Buku

Abdoeh, Nor Mohammad, 2020, *Hibah Dalam Tinjauan KHI, KUH Perdata, Sosiologi Dan Filosofis*, LP2M Press/Ali Geno Berutu, Salatiga.

Darmawan, A., *Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan*, Yogyakarta, 2014.

Efendi, Jonaedi & Prasetyo Rijadi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta.

Harsono, Boedi, 1989, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum agraria Indonesia: Hukum tanah nasional*, Djambatan, Jakarta.

_____, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

HS, Salim, 2019, *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Murad, Rusmadi, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, CV Mandar Maju, Bandung.

- Mahendra, A.A, Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2001.
- Parlindung, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Perangin-angin, Effendi, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rachman, Noer Fauzi, 2017, *Petani & Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*, INSIST Press, Yogyakarta.
- Richard & Sudrajat A, 2024, *Buku Ajar HUKUM AGRARIA INDONESIA: Sejarah dan Perkembangan*, CV Cendekia Press, Bandung.
- Santoso, Urip, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Suhendi, Handi, 2014, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Press.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Menuju Kepastian Hukum Pertanahan*, Atma Jaya, Yogyakarta.
- Waskito & Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan, agraria, dan tata ruang*, Kencana, Jakarta.
- Yanggo, Chuzaimah T dan Hafis Anshari, 2004, *Problematika Hukum Islam Konteporer*, Pustaka Firdaus, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Jurnal dan Karya Ilmiah

Kaunang, Mikha Ch, 2016, Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, e journal fakultas hukum unsrat, Vol. 5, No 4.

Patahuddin, Miftahul Khair, 2023, Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lex Administratum, Vol. 11, No 1.

Ramadhani, Rahmat, 2021, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol 2, No 1.

Sari, Ratih Mega Puspa, Sidik Purnama, Gunarto, 2018, Peranan PPAT Dalam
Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Vol 5, No1, hlm. 243.
Yusrizal, Muhammad, 2017, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah
Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *DE LEGA LATA*:
Jurnal Ilmu Hukum, Vol 2, No 1.

Website

Hukum Expert, <https://hukumexpert.com/klinik/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 13
Maret 2025 pkl. 22.10.

dpcpermahijogja.wordpress.com

Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku
Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Semarang.

