

TESIS



Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT

SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

(Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT

SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

(Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)

TESIS

Oleh :

Ahmad Fatkhul Bari

NIM 21302200003

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

**Pembimbing
Tanggal,**



Dr. H. Trubus Wahyudi, S.H., M.H.

NIDN. 8862970018

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN. 0620046701

PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT

SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

(Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)

TESIS

Oleh :

Ahmad Fatkhul Bari

NIM 21302200077

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 27 November 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Anggota



Dr. H. Trubus Wahyudi, S.H., M.H.

NIDN. 8862970018

Anggota



Dr. Shallman, S.H., M.Kn.

NIDK: 8920940022

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : Ahmad Fatkhul Bari

NIM. : 21302200003

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 1 Desember 2025

Yang Menyatakan


Ahmad Fatkhul Bari

21302200003

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Fatkhul Bari

NIM. 21302200003

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

“PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (Studi Kasus Putusan No.0200/PdLG/2019/PA.Pkj)”

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

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti 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.

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبنح الإسلامية

Semarang, 1 Desember 2025

Yang Menyatakan



Ahmad Fatkhul Bari

21302200003

MOTTO

الرَّيِّ قَابِ أَتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوَى الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِ

“...dan (yang) memerdekakan hamba sahaya, dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir, dan orang-orang yang meminta-minta, serta untuk (memerdekakan) hamba sahaya...”

"Yakinkan dengan Iman, Usahakan dengan Ilmu, Sampaikan dengan Amal"

PERSEMBAHAN

Persembahan buat istri saya Siti Ning Maiyah, S.Ag orang tua saya Bapak M. Noor Khamid dan Ibu Menik Mertua, Bapak Kyai Slamet dan Ibu Siti Sopiya serta keluarga besar HMI tercinta



KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karuniaNYA saya mendapat menyelesaikan tesis dengan judul “PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT DI HADAPAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Trubus Wahyudi, S.H., M.H. selaku pembimbing dan selaku penguji dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
9. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis

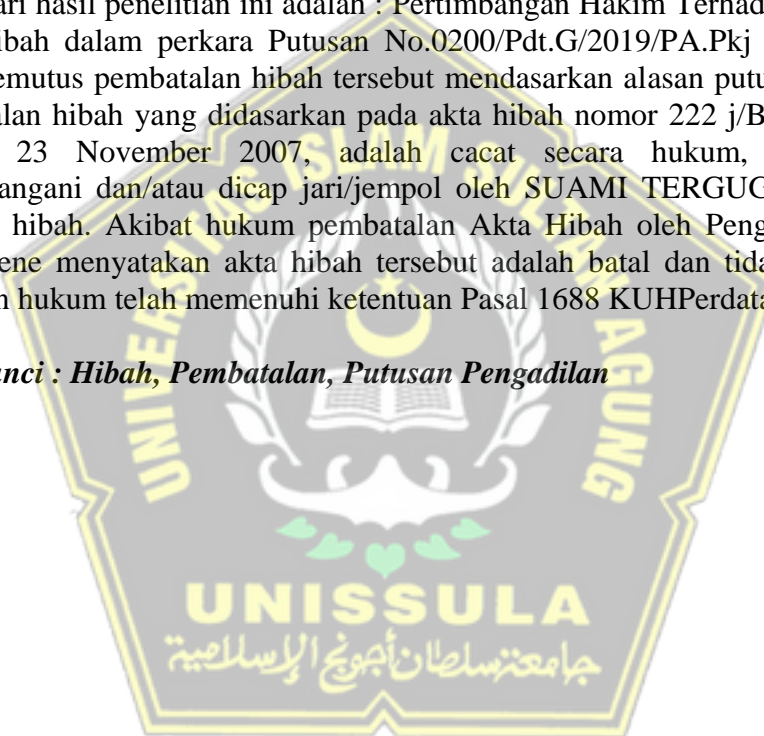
ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan akibat hukum yang ditimbulkan berdasarkan dalam Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj serta contoh akta hibah yang dibuat di hadapan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Jenis dan sumber data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat preskriptif.

Dari hasil penelitian ini adalah : Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah dalam perkara Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj majelis hakim yang memutus pembatalan hibah tersebut mendasarkan alasan putusannya bahwa pembatalan hibah yang didasarkan pada akta hibah nomor 222 j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007, adalah cacat secara hukum, karena tidak ditandatangani dan/atau dicap jari/jempol oleh SUAMI TERGUGAT 2 sebagai pemberi hibah. Akibat hukum pembatalan Akta Hibah oleh Pengadilan Agama Pangkajene menyatakan akta hibah tersebut adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1688 KUHPerdara.

Kata Kunci : Hibah, Pembatalan, Putusan Pengadilan



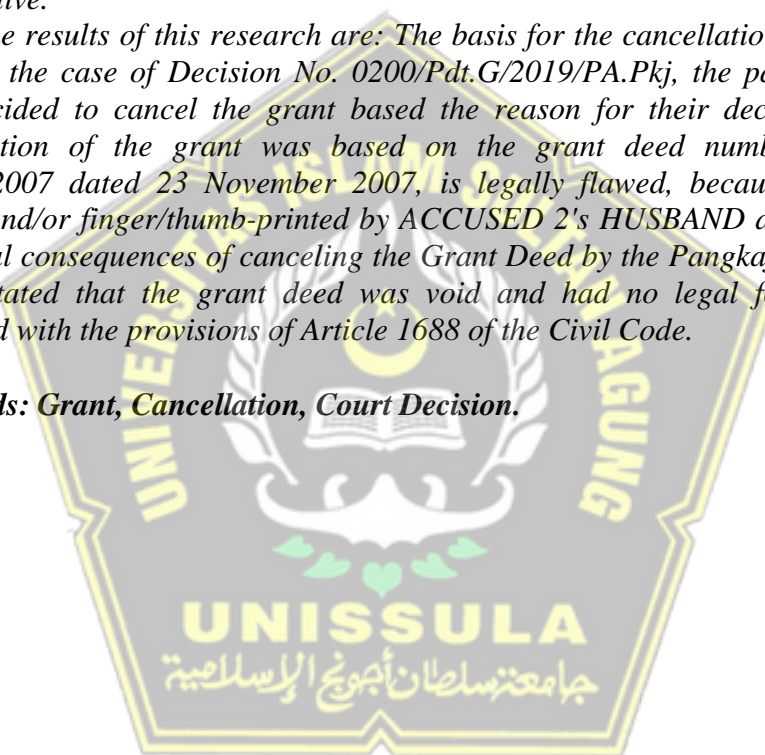
ABSTRACT

This study aims to analyze the judge's considerations regarding the annulment of a deed of gift executed by the Subdistrict Head (Camat) acting as a Temporary Land Deed Official (PPAT Sementara), as well as the resulting legal consequences based on Decision No. 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj, including an example of a deed of gift made before the Subdistrict Head in his capacity as a Temporary Land Deed Official.

The method used in this research is a normative legal research method. The approach method used is a qualitative approach. Types and sources of data using primary and secondary data. The data analysis method used in this research is prescriptive.

The results of this research are: The basis for the cancellation of the Grant Deed in the case of Decision No. 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj, the panel of judges who decided to cancel the grant based the reason for their decision that the cancellation of the grant was based on the grant deed number 222 j/BR /PK/XI/2007 dated 23 November 2007, is legally flawed, because it was not signed and/or finger/thumb-printed by ACCUSED 2's HUSBAND as the grantor. The legal consequences of canceling the Grant Deed by the Pangkajene Religious Court stated that the grant deed was void and had no legal force and had complied with the provisions of Article 1688 of the Civil Code.

Keywords: *Grant, Cancellation, Court Decision.*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Metode Pendekatan	23
3. Jenis dan Sumber Data	25
4. Metode Pengumpulan Data	26
5. Metode Analisis Data	27
H. Sistematika Penulisan	27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	28
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	28
2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	29
3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	38
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	42
5. Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	45
B. Tinjauan tentang Hibah dalam Perspektif Islam	51
1. Pengertian Hibah	51
2. Dasar Hukum Hibah	57
3. Unsur-unsur Hibah	58
4. Bentuk-bentuk Hibah.....	59
5. Jenis-jenis Hibah.....	60
C. Tinjauan Umum tentang Pertanahan	60
1. Pengertian Tanah	60
2. Hak Atas Tanah	63
3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	64
4. Pengertian Pendaftaran Tanah	71
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah	73
6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah.....	77
7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah	79

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	82
A. Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara	82
B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara	96
C. Contoh Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara	100
BAB IV PENUTUP.....	107
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA.....	110



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia harus dan wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia. Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh peraturan pemerintah. Lalu akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang didalamnya memberi kepastian mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut.

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia yang mempunyai peran sangat penting bagi kebutuhan kehidupan. maka harus ditingkatkan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memanfaatkan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, khususnya dalam hal ini pemerintah mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya.

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Secara tegas pada Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 37/1998”) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 24/2016”) disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional – “Menteri”) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus, yaitu:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;

2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan atas resipositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹

Hukum waris di Indonesia masih bersifat pluralistik, karena saat ini berlaku tiga sistem hukum kewarisan, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Hal ini dapat dilihat dari belum adanya hukum nasional yang mengatur khusus mengenai hukum kewarisan. Sehingga setiap penduduk Indonesia menggunakan aturan hukum yang berbeda dalam menentukan pembagian warisan berdasarkan hukumnya sendiri – sendiri.

Seperti halnya juga hukum waris, sampai saat ini di Indonesia masih berlaku lebih dari satu hukum yang mengatur hibah, artinya hibah juga diatur baik oleh hukum Islam, hukum Perdata yang bersumber pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maupun hukum Adat.

¹ Pitlo, 1986, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 1

Pada dasarnya pengaturan masalah hibah menurut ketiga sistem hukum tersebut memiliki unsur – unsur kesamaan, meskipun dalam beberapa hal satu sama lain mengandung pula perbedaan.

Hibah merupakan “pemberian dari seseorang pemberi hibah kepada orang lain sebagai penerima hibah ketika si pemberi hibah (yang punya harta) masih hidup.”² Menurut Pasal 171 butir g Kompilasi Hukum Islam (KHI):

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

Secara sederhana, hibah dapat diartikan sebagai pemberian sebagian atau seluruh dari harta kekayaan seseorang kepada orang lain sewaktu masih hidup dan pemberian hibah kepada penerima hibah sudah berlangsung seketika itu juga. Perbedaan yang menyolok antara peralihan hak milik atas harta kekayaan dengan menggunakan sarana hukum hibah dengan sarana hukum lain seperti jual beli dan tukar menukar, bahwa dalam hibah tidak ada unsur kontra prestasi.

Kemudian terdapat juga hak lain yang harus dikeluarkan terlebih dahulu sebelum harta tersebut dibagikan kepada ahli waris yaitu wasiat. Wasiat merupakan “pernyataan atau perkataan seseorang kepada orang lain untuk memberikan hartanya, membebaskan hutang atau memberikan

² Ibnu Rusyidi, September 2016, “Hibah dan Hubungannya dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol. 4 No. 2, hal. 156

manfaat suatu barang miliknya setelah meninggal dunia.”³ Menurut Pasal 171 butir f Kompilasi Hukum Islam (KHI), “Wasiat adalah pemberian suatu benda dari pewaris kepada orang lain atau lembaga yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.”

Mengenai hal tersebut, Anisitus Amanat, dalam bukunya yang berjudul *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal – Pasal Hukum PerdataBW* menjelaskan bahwa pemberi hibah menyerahkan hak miliknya atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya kepada pihak lain tanpa imbalan apa - apa dari penerima hibah. Barangkali karena tidak adanya kontra prestasi dalam hibah semacam itu, maka pembentuk undang – undang membuat aturan yang mewajibkan penerima hibah untuk memasukkan kembali semua harta yang telah diterimanya itu ke dalam harta warisan pemberi hibah guna diperhitungkan kembali.⁴

Selain hibah dan wasiat, dikenal juga yang disebut dengan hibah wasiat. Adapun yang dimaksud dengan hibah wasiat adalah “penetapan pembagian harta benda milik seseorang semasa hidupnya dan pembagian itu baru berlaku sejak saat matinya si pemberi hibah.”

Perbedaan antara hibah, wasiat dan hibah wasiat yang paling mencolok adalah pada saat pemberlakuannya. Hibah sudah mulai berlaku saat pemberi hibah masih hidup sementara wasiat dan hibah wasiat baru akan berlaku setelah pewasiat atau pemberi hibah sudah meninggal dunia.

³ Moh. Syamsul Mu’arif, “Perbandingan Wasiat Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Burgerlijk Wetboek (BW)”, *Jurnal Penelitian dan Kajian Keislaman*, Tafaqquh, Vol. 3, No. 2, hal. 94.

⁴ Anisitus Amanat, 2001, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal – Pasal Hukum Perdata BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 70

Sebenarnya hibah tidak termasuk materi hukum waris melainkan termasuk hukum perikatan yang diatur di dalam Buku Ketiga Bab kesepuluh Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Di samping itu salah satu syarat dalam hukum waris untuk adanya proses pewarisan adalah adanya seseorang yang meninggal dunia dengan meninggalkan sejumlah harta kekayaan. Sedangkan dalam hibah, seseorang pemberi hibah itu masih hidup pada waktu pelaksanaan pemberian hibah.

Menurut Pasal 1666 KUH Perdata, hibah yaitu :

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma – cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.” Hibah hanyalah dapat berupa benda – benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda – benda yang baru akan ada di kemudian hari maka sekadar mengenai itu hibahnya adalah batal (Pasal 1667 KUH Perdata).

Dapat diketahui unsur – unsur hibah sebagai berikut:

- a) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma – cuma, artinya tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah;
- b) Dalam hibah selalu diisyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah;
- c) Yang menjadi objek perjanjian hibah adalah segala macam harta milik penghibah, baik benda berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah;
- d) Hibah tidak dapat ditarik Kembali;

- e) Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup;
- f) Pelaksanaan daripada penghibahan dapat juga dilakukan setelah penghibah meninggal dunia;
- g) Hibah harus dilakukan dengan akta otentik;

Berdasarkan Pasal di atas sangat tegas dijelaskan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah dari orang tua kepada anaknya, artinya kebolehan menarik kembali hibah hanya berlaku bagi orang tua yang menghibahkan sesuatu kepada anaknya, maksudnya agar orang tua dalam memberikan hibah kepada anak-anaknya dengan memperhatikan nilai-nilai keadilan.⁵

Dasar hukum hibah dalam hukum waris Islam terdapat dalam Al-Qur'an dan hadis Rasulullah saw, yang mengartikan bahwa hibah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain.⁶ Dewasa ini telah berkembang pengertian hibah adalah pemberian dari satu negara kepada negara lainnya. Bahkan dapat pula diartikan suatu pemberian dari suatu badan hukum kepada badan hukum lainnya.

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan baik menurut hukum Islam, hukum Perdata KUH Perdata, maupun hukum Adat di Indonesia, hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan tanpa kontra prestasi dari pihak penerima hibah, atau dengan kata lain perjanjian secara cuma –

⁵ Mustamam dan Zulfan AZ, 2020, Analisis Yuridis Tentang Pencabutan Hibah Orang Tua Kepada Anak kandungnya Dalam Perspektif Perspektif Kompilasi Hukum Islam, *Jurnal Hukum Kaidah*, Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, vol. 20, hal. 36

⁶ M. Idris Ramulyo, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 116

cuma. Eman Suparman mengartikan Hibah adalah jenis pemberian yang dilakukan oleh seseorang ketika masih hidup.⁷

Dalam praktik sering ditemui perjanjian yang timbul dari kesepakatan yang mengandung cacat kehendak. Menurut Pasal 1321 KUHPerdata suatu kesepakatan mengandung cacat hukum (*wilsgberek*) jika kesepakatan tersebut dibuat berdasarkan:

1. Paksaan (*dwang*);
2. Kekhilafan (*dwalling*);
3. Penipuan (*bedrog*).

Penipuan, perbuatan curang, tipu muslihat dalam masyarakat sudah sering terdengar, ketiganya ini bertujuan untuk memperdayakan pihak lawannya, supaya pelaku perbuatan ini memperoleh keuntungan dari kecurangan itu. Penyelesaian suatu perjanjian sering didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang atau penipuan (*misrepresentation*).

Menurut ketentuan Pasal 1328 KUHPerdata, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perikatan, sedangkan jika

⁷ Eman Suparman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, hal. 85

tidak dilakukan tipu muslihat itu, pihak lainnya tidak akan membuat perikatan itu. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Permasalahan muncul ketika Penggugat I dan Penggugat II menelusuri harta peninggalan tersebut yang telah dikuasai oleh Tergugat. Dan setelah melakukan penelusuran serta mencari solusi-solusi damai, namun tidak kunjung berhasil, akhirnya Para Penggugat membawa permasalahan harta ini kepada Pengadilan Agama Pangkajene, untuk melakukan gugatan. Hal inilah yang membuat peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian secara rinci dan mendalam.

Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah dalam perkara Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj majelis hakim yang memutus pembatalan hibah tersebut mendasarkan alasan putusannya bahwa pembatalan hibah yang didasarkan pada akta hibah nomor 222 j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007, adalah cacat secara hukum, karena tidak ditandatangani dan/atau dicap jari/jempol oleh SUAMI TERGUGAT 2 sebagai pemberi hibah. Akibat hukum pembatalan Akta Hibah oleh Pengadilan Agama Pangkajene menyatakan akta hibah tersebut adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1688 KUHPerdara.

Berdasarkan rumusan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian Perkara dalam Putusan Nomor No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj tertanggal 13 Agustus 2019 dengan judul **“Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Studi Kasus Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj?
2. Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj?
3. Bagaimana Contoh Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat dihadapan camat selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat dihadapan camat selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Contoh Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

D. Manfaat Penelitian

Baik secara praktis dan secara teoritis maksud serta tujuan dari penulisan adalah dapat memberi manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan berkaitan dengan dasar pembatalan akta hibah yang dibuat di hadapan camat selaku PPAT sementara.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama yang berkaitan dengan dasar pembatalan akta hibah yang dibuat di hadapan camat selaku PPAT sementara.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka

konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.⁸

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan. Arti lainnya dari pembatalan adalah pernyataan batal. Contoh: Pembatalan persetujuan perdamaian.

2. Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

⁸Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

3. Hibah

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga.⁹ Biasanya pemberian – pemberian tersebut tidak pernah dicela oleh sanak keluarga yang tidak menerima pemberian itu, oleh karenapada dasarnya seseorang pemilik harta kekayaan berhak dan leluasa untuk memberikan harta bendanya kepada siapa pun.

4. Camat selaku PPAT sementara

Camat sebagai PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Camat sebagai PPAT Sementara, keberadaannya didasarkan pada wilayah kerja di Kecamatan karena jabatannya dimana yang bersangkutan berkedudukan sebagai kepala wilayah sebagaimana diuraikan dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang

⁹ Eman Suparman. 1995. *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Penerbit Mandar Maju. Bandung. hal. 73

Pemerintah Daerah, pengertian Camat bukanlah kepala wilayah melainkan sebagai perangkat daerah di wilayah/pemangku wilayah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.¹⁰

Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam hal tertentu Kepala Badan Pertanahan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.

Jadi PPAT Sementara adalah Camat yang ditunjuk dan diangkat sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dibidang pertanahan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Penunjukkan Camat selaku PPAT Sementara adalah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹¹

5. Putusan Nomor 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini membahas perkara perdata di Pengadilan Agama Pangkajene dalam Pembatalan Akta Hibah yang dibuat camat selaku PPAT sementara.

¹⁰ Suharjono, 2009, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 33.

¹¹ Badan Pertanahan Nasional, 2006, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bumi Bakti, Jakarta, hal. 10.

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹² Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹³ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁴

“Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran”.

Sejalan dengan hal di atas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah :

1. Teori Keadilan

Keadilan adalah perlakuan yang adil, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, tidak berat sebelah, tidak merugikan seseorang dan memberikan perlakuan yang sama terhadap masing-masing pihak sesuai dengan hak yang dimilikinya. menurut Radbruch bahwa keadilan sudah

¹²Otje Salman dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, 2008, hal. 21

¹³Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, 2010, hal. 18

¹⁴Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hal. 87

cukup apabila kasus-kasus yang sama diperlakukan secara sama¹⁵. Gustav Radbruch pencetus tiga nilai dasar hukum dari Jerman pernah mengatakan bahwa hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut memuat nilai keadilan, kepastian hukum dan kegunaan. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

Keadilan adalah dasar moral hukum serta barometer untuk hukum positif, hukum positif memiliki asal-usul dalam keadilan. Menurut Gustav Radbruch hukum sebagai nilai keadilan memiliki esensi normative dan konstitutif bagi hukum. Bersifat normative karena hukum positif berasal dari keadilan, bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi aspek mutlak hukum, aturan yang tidak termasuk keadilan tidak pantas disebut hukum. Setiap hukum positif dibangun di atas dasar keadilan¹⁶

¹⁵ O. Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 34

¹⁶ Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 74.

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* security, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, didepositifkan, dan menjadi publik.¹⁸ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

¹⁸ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:¹⁹

- 1) Kepastian Hukum; Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkret. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan

¹⁹ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal. 33

dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

- 2) Keadilan; Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistik dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.
- 3) Daya Guna dan Kemanfaatan; Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi

individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁰

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hal.158

perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

b. Asas Kontradiktur Delimitasi

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17, 18 dan 19. Asas kontradiktur delimitasi ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

Tujuan penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dikemudian hari tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya sehingga tanah tersebut aman dari sanggahan mengenai batas-batas yang telah ditetapkan. Hal ini tentu dapat terwujud bila dalam pelaksanaan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir di lokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas.

c. Asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Selain asas kontradiktur delimitasi, setiap pendaftaran tanah di Indonesia memiliki asas dalam pelaksanaannya. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah ini merupakan pengaturan baru karena sebelumnya tidak diatur secara limitatif dalam PP Nomor 10 Tahun 1961.

G. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian tesis ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan

sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²¹

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan Penelitian Hukum Normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²²

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan dan studi kasus. Metode pendekatan yuridis normatif atau penelitian hukum *doctrinal*, yaitu suatu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder. Dilakukan dengan menekankan dan berpegang pada segi-segi yuridis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.²³

²¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

²² Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 35

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta, hal 24.

Dalam penelitian hukum ini penulis menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:²⁴

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Hal ini harus dilakukan oleh peneliti karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian tersebut.

b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum. Pendekatan analitis ini digunakan oleh peneliti dalam rangka melihat suatu fenomena kasus yang telah diputus oleh Pengadilan dengan cara melihat analisis yang dilakukan oleh ahli hukum yang dapat digunakan oleh hakim dalam pertimbangan putusannya. Akan tetapi, dapat juga peneliti menggunakan pendekatan analitis ini untuk menganalisis fenomena lain yang dihadapi dalam penelitiannya.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian hukum normatif bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hal. 185

dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan kasus berbeda dengan studi kasus. Pendekatan kasus, adalah beberapa kasus ditelaah untuk dipergunakan sebagai referensi bagi suatu isu hukum, sedangkan studi kasus (*case study*) adalah studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum (pidana, perdata dan tata negara, dan lain-lain).

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan, dengan materi penelitian yang telah diputus oleh Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan kasus ini mengkaji pertimbangan (*ratio decidendi* atau *reasoning*) dari hakim dalam memutus suatu perkara. Kasus-kasus yang ditelaah tersebut dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun kasus yang terjadi di negara-negara di luar Indonesia.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data atau data sekunder diperinci dalam berbagai macam tingkatan yaitu:²⁵

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer, bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Op.Cit. hal. 141-169

- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- 3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 4) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Putusan Perdata No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum yang terdiri atas buku atau jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin) hasil penelitian hukum, kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

c. Bahan Non Hukum

Bahan Non Huk adalah bahan penelitian yang terdiri atas buku teks bukan hukum yang terkait dengan penelitian seperti buku politik, buku ekonomi, data sensus, laporan tahunan perusahaan, kamus bahasa dan ensiklopedia umum. Bahan ini menjadi penting karena mendukung dalam proses analisis hukumnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Penelitian Hukum Normatif atau kepustakaan Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non-hukum. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang banyak di-

lakukan penelusuran bahan hukum tersebut dengan melalui media internet.²⁶

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.²⁷

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Kajian Teoritis, pada bab ini berisi landasan teori yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta tanah,

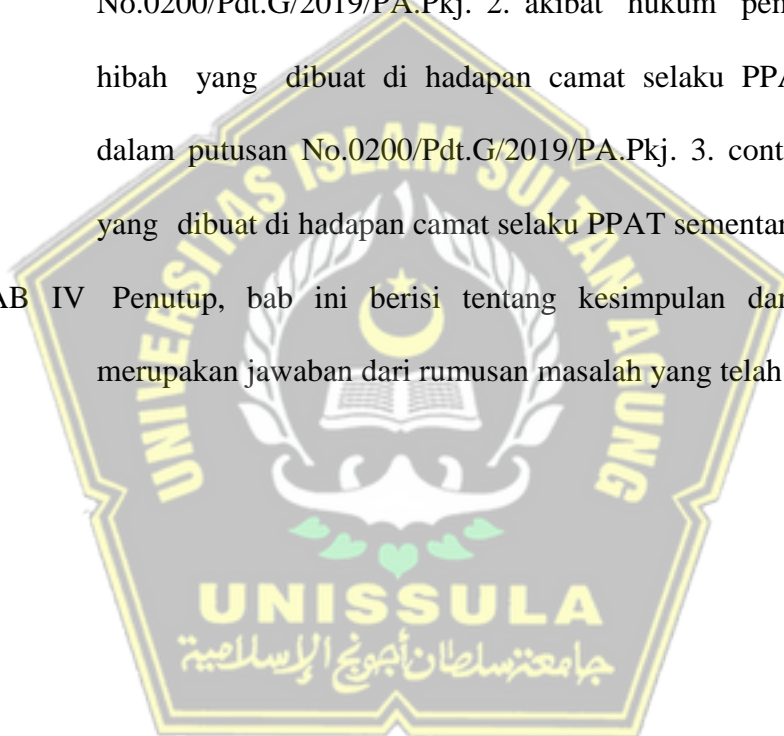
²⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.* hal. 160

²⁷ *Ibid.*, hal. 36

Tinjauan Umum tentang Hibah dan Tinjauan Umum tentang
Pertanahan.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini berisi perumusan masalah diuraikan tentang hasil penelitian mengenai 1. pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat di hadapan camat selaku PPAT sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj. 2. akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat di hadapan camat selaku PPAT sementara dalam putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj. 3. contoh akta hibah yang dibuat di hadapan camat selaku PPAT sementara.

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

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

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian mengenai PPAT termuat dalam beberapa ketentuan, diantaranya dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat aturan bahwa “PPAT ialah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian PPAT dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT ialah 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.”

PPAT yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3):

- 1) PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- 2) PPATS yaitu Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT;
- 3) PPAT khusus yaitu pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara.²⁸

2. Tugas, Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang dituntut profesional dan mandiri dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya. Pada dasarnya tugas PPAT ialah membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota untuk melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pembuatan akta peralihan hak, akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak atas tanah baru, dan pembagian hak bersama dan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam

²⁸ Yeni Puspita Dewi, Tina Marlina, Irma Maulida³, Oktober 2020, *Kekuatan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)*, VOL. 11, NO. 2, hal. 89, <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>

mengadakan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan tersenggaranya tertib administrasi pertanahan.²⁹

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 memuat aturan bahwa:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa:

“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”.

Pasal 3 PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 juga memuat aturan mengenai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya;

²⁹ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal. 98

- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum ialah perbuatan-perbuatan yang di lakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak berupa peralihan hak, dan pemberian hak.³⁰

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas tertuang dalam Pasal 2 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tersebut kewenangan PPAT untuk membuat akta terbatas pada 8 (delapan) jenis akta yang bentuknya telah ditetapkan, yaitu:

- 1) Jual Beli;
- 2) Tukar – Menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- 8) Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sementara itu dalam kaitannya dengan prosedur pembuatan akta jual beli tanah dan/atau bangunan, dalam Pasal 84 dan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta pembuatan akta PPAT dapat di lakukan secara elektronik.” Jika dikaitkan dengan ketentuan perpajakan seorang PPAT tunduk kepada ketentuan dalam Pasal 24 Ayat (1) UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas

³⁰ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 340

UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, memuat aturan bahwa:

“PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB).”

Apabila pembeli sebagai wajib pajak tidak membayar BPHTB maka secara otomatis akta tidak dapat ditandatangani oleh PPAT, itu berarti jika tidak ada akta jual beli maka perbuatan hukum tidak pernah terjadi di mata hukum.

Kewajiban PPAT yang ditetapkan dalam Pasal 45 Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT memuat aturan bahwa:

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat karena diberhentikan dengan hormat dari jabatannya dan diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - b) PPAT yang berhenti sebagai PPAT kepada PPAT yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, bupati/walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban-kewajiban lain bagi PPAT dalam melaksanakan jabatannya yaitu:

1. PPAT dan PPATS sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk Pasal 15 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;
2. Dalam hal pengangkatannya, PPAT wajib melaporkan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atas pengangkatannya sebagai PPAT Pasal 16 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;
3. Setelah pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari, PPAT wajib menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada

kepala kantor wilayah BPN provinsi, bupati/walikota, ketua pengadilan negeri, dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi wilayah kerja PPAT yang bersangkutan serta melaksanakan jabatannya secara nyata Pasal 19 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;

4. PPAT wajib berkantor di satu kantor dalam wilayah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala BPN RI atau pejabat yang ditunjuk. Pasal 46 ayat (1) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006 jo. Pasal 20 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998;
5. Setiap hari kerja PPAT wajib membuat satu buku daftar akta PPAT yang diisi setiap hari dan ditutup dengan garis tinta paraf PPAT yang bersangkutan Pasal 26 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;
6. PPATS yang berhenti sebagai PPATS wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang menggantikannya Pasal 27 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;
7. PPAT Khusus Sementara yang berhenti sebagai PPAT Khusus wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Khusus yang

menggantikannya Pasal 27 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;

8. Apabila PPAT meninggal dunia, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah PPAT meninggal dunia ahli waris/keluarga atau pegawainya wajib melaporkan kepada Kepala Pertanahan kabupaten/kota setempat Pasal 28 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998;
9. PPAT wajib membuka kantor setiap hari kerja, kecuali hari libur resmi yang jam kerjanya paling sedikit sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat Pasal 47 ayat (1) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006;
10. Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT Pasal 47 ayat (3) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006;
11. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan

kolom-kolom yang ditetapkan Pasal 56 ayat (1) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006;

12. Pada hari terakhir PPAT yang sedang menjalankan cuti, berhenti dari jabatannya atau diberhentikan untuk sementara waktu, PPAT wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut Pasal 56 ayat (5) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006.

Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya ada hal-hal tertentu yang tidak dapat di lakukan oleh PPAT, hal tersebut ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Jika larangan tersebut dilanggar, maka akan membawa akibat hukum baik terhadap PPAT maupun terhadap perbuatan yang di lakukan. Larangan-larangan tersebut yaitu:

1. PPAT dilarang membuat akta, di mana salah satu pihak atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;
2. PPAT tidak diperkenankan membuat akta yang di dalamnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak oleh para pihak. Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;

3. PPAT dilarang membuat akta yang memerlukan izin dari pejabat atau instansi yang berwenang tanpa memperoleh izin pengalihan hak
Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;
4. PPAT dilarang membuat akta yang objek perbuatan hukumnya sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/ atau data yuridisnya
Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;
5. PPAT dilarang membuat akta diluar wilayah kerjanya mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 3 ayat (1) Perkabpn No. 23 Tahun 2009 jo. Perkabpn No. 1 tahun 2006;
6. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi Pasal 7 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No. 37 Tahun 1998:
 - a. Advokat, konsultan atau penasihat hukum;
 - b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
 - c. Pejabat Negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK);
 - d. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
 - e. Surveyor berlisensi;
 - f. Penilai tanah;
 - g. Mediator; dan/atau
 - h. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
7. PPAT yang belum mengucapkan sumpah jabatan tidak dapat menjalankan jabatannya sebagai PPAT Pasal 18 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998;
8. PPAT dilarang membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainn diluar dan/atau di dalam wilatah kerjanya dengan maksud memberikan pelayanan kepada masyarakat Pasal 46 ayat (3)

Perkabpn No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006;

9. PPAT/PPATS dilarang membuat akta untuk diri sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah/semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, dan atau menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan bertindak atas diri sendiri maupun menjadi kuasa pihak lain Pasal 23 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998;
10. Selama PPAT diberhentikan untuk sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (1) huruf c atau menjalani cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, tugas dan kewenangan PPAT dapat dilaksanakan oleh PPAT pengganti atas permohonan PPAT yang bersangkutan Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998;
11. PPAT dan PPATS dilarang mengenakan jasa honorarium melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 jo. PP No.37 Tahun 1998.

3. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, di mana pengangkatannya di lakukan untuk suatu daerah kerja tertentu. Sebelum melaksanakan tugas jabatannya, PPAT dan PPATS wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Untuk keperluan pengangkatan sumpah tersebut, PPAT dan PPATS wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT dengan jangka waktu 3 bulan sejak tanggal Surat Keputusan Pengangkatan. Kemudian Kepala Kantor Pertanahan wajib mengambil sumpah jabatan tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan dari PPAT atau PPATS. Sumpah jabatan tersebut dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh PPAT terkait, kepala kantor pertanahan kabupaten/kotam dan saksi.

a. Pengangkatan PPAT

Syarat untuk diangkat menjadi PPAT ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, memuat aturan:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- 3) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- 4) Tidak pernah diatuhi 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;
- 5) Sehat jasmani dan rohani;
- 6) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- 8) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

b. Pemberhentian PPAT

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena Pasal 10 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998:

- a) Permintaan sendiri;
- b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk;
- c) Merangkap jabatan sebagai:
 - 1) Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
 - 2) Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
 - 3) Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK) ;
 - 4) Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
 - 5) Surveyor berlisensi;
 - 6) Penilai tanah;
 - 7) Mediator; dan/atau
 - 8) Jabatan lainnyayang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.
- 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 yang memundurkan diri atas permintaan diri sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT, sedangkan PPAT yang diberhentikan secara hormat, diberhentikan secara tidak hormat dan diberhentikan sementara di lakukan setelah PPAT terlebih dahulu mendapat kesempatan mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatan karena Pasal 10 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998:

- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
- b) 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.

3. Pelanggaran berat yang dilakukan oleh PPAT yang dimaksud Pasal 10 ayat (3) huruf a PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998, antara lain:

- a) Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c) Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang ditentukan oleh PP No. 37 tahun 1998;
- d) Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya di dalam/ atau di luar wilayah kerjanya;
- f) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g) Membuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak;
- h) Membuat akta mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun yang objeknya masih sengketa;
- i) PPAT tidak membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak;
- j) PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum;
- k) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat, pemberhentian sementara, atau dalam keadaan cuti.

4. PPAT diberhentikan sementara karena Pasal 10 ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.

37 Tahun 1998:

- a) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat, pemberhentian sementara ini berlaku sampai ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- 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/kotayang 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.

4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1868 BW, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dibuatnya akta itu sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Akta autentik merupakan bukti pokok di bidang keperdataan, pada umumnya orang dengan sengaja menyediakan bukti berupa tulisan autentik ataupun tulisan di bawah tangan yang dapat digunakan apabila dikemudian hari timbul suatu perselisihan. Dari alat bukti tertulis tersebut, ada bagian berharga yang perlu dibuktikan yaitu pembuktian akta. Di mana suatu akta merupakan dokumen tertulis dan

telah ditandatangani oleh pihak- pihak yang membuatnya dan berfungsi sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu.³¹

Menurut Habib Adjie, salah satu syarat dalam pembuatan akta yaitu harus ada keinginan para pihak. Tanpa adanya keinginan para pihak, Notaris\PPAT tidak akan membuat akta untuk siapapun.³²

Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat oleh dan atau pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya ditempat di mana akta itu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dengan memerhatikan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai akta autentik, suatu akta harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum;
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³³

Kata yang dibuat oleh dan yang di hadapan seorang pejabat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 BW mengandung makna adanya dua macam akta autentik yaitu: 1) Akta Berita Acara (*relaas acte*) atau Akta Pejabat (*ambtelijke acte*) ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang di lakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan pejabat umum sendiri didalam

³¹ Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 157

³² Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris & PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 101

³³ *Ibid*, hal. 127-130

menjalankan tugas jabatannya. 2) *Partij acte* atau disebut juga akta para pihak, di mana akta tersebut dibuat atas permintaan para pihak berdasarkan pernyataan, keterangan, hal-hal yang berkaitan tentang hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang dipersyaratkan oleh para pihak, yang kemudian ditegaskan dalam suatu akta autentik oleh pejabat umum.

Bentuk yang telah ditetapkan berarti bahwa pada saat dibuatnya akta tersebut harus sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pejabat umum harus memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta yang dibuat oleh PPAT ialah akta yang dibuat dalam wilayah kerjanya mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu:

1. Akta PPAT sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Akta PPAT akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meliputi letak tanah yang berada di wilayah kerja bersangkutan.³⁴

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan dan atau perjanjian yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang. Kewenangan lain PPAT diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun

³⁴ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 125-126

2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, memuat aturan bahwa:

“Peraturan perundang-undangan ialah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum, sehingga aturan tersebut diakui kebenarannya dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.”

Dasar aturan lain dalam membuat akta bagi Notaris/PPAT ialah Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004) Setelah diberlakukannya undang- undang tentang Jabatan Notaris, maka segala kegiatan Notaris dalam pembuatan akta berpatokan pada aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

5. Penunjukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Camat menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan (yang selanjutnya disebut PP No. 19 Tahun 2008):

“pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintahan di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintahan dari bupati/walikota untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan”.

Berdasarkan Pasal 24, 25, dan 26 PP No. 19 Tahun 2008 memuat aturan bahwa untuk dapat diangkat menjadi camat harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Pegawai Negeri Sipil;
- b. Menguasai bidang ilmu pemerintahan dibuktikan dengan ijazah diploma/sarjana pemerintahan;
- c. Pernah bertugas di desa, kelurahan, atau kecamatan paling singkat 2 (dua) tahun;
- d. Serta persyaratan lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 10 PP No. 17 Tahun 2018 tentang Kecamatan, camat dalam memimpin kecamatan bertugas:

- a. Menyelenggarakan urusan pemerintahan umum ditingkat kecamatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan urusan pemerintahan umum;
- b. Mengordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- c. Mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketentraman ketertiban umum;
- d. Mengoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah;
- e. Mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum;
- f. Mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat kecamatan;
- g. Membina dan mengawasi penyelenggaraan pemerintahan desa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur desa;
- h. Melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota yang tidak dilaksanakan oleh unit kerja perangkat daerah kabupaten/kota yang ada di kecamatan;
- i. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain menjalankan tugas tersebut, camat juga dilimpahkan kewenangan oleh bupati/walikota untuk melaksanakan pemerintahan menangani sebagian urusan otonomi daerah dalam aspek:

- a. Perizinan;
- b. Rekomendasi;
- c. Koordinasi;
- d. Pembinaan;

- e. Pengawasan;
- f. Fasilitas;
- g. Penetapan;
- h. Penyelenggaraan;
- i. Kewenangan lain yang dilimpahkan.

Pasal 1 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan bahwa “PPATS ialah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Pengangkatan camat sebagai PPATS diatur dalam Pasal 5 ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 memuat aturan:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPATS atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPATS;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Terdapat 2 (dua) penunjukan PPATS dalam suatu daerah yaitu: 1) Penunjukan camat dan/atau kepala desa karena jabatannya yang ditunjuk sebagai PPATS. Penunjukan ini dilakukan apabila masih tersedia formasi PPAT di wilayah tersebut; dan 2) Penunjukan camat dan/atau kepala desa

sebagai PPATS karena belum ada PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Wilayah Kerja PPATS meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah, hal ini yang menjadi dasar pengangkatannya bagi camat dan/atau kepala desa yang telah ditunjuk sebagai PPATS sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Kepala badan menetapkan keputusan penunjukan camat sebagai PPATS kemudian dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah pelaksanaannya. Untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPATS bersangkutan wajib mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPATS kepada kepala badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah. Dalam hal penunjukan kepala desa sebagai PPATS dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil dan keputusan penunjukan camat sebagai PPATS didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menandatangani keputusan pengangkatan atas nama kepala badan.

Keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai PPATS diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan camat

dan/atau kepala desa sebagai PPATS disampaikan kepada pemangku kepentingan. Berkenaan dengan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPATS, setelah menerima keputusan untuk diangkat sebagai PPATS, camat dan/atau kepala desa yang bersangkutan wajib melapor paling lambat 3 (tiga) bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Jika dalam jangka waktu tersebut PPATS yang telah diangkat tidak melapor, maka keputusan pengangkatan sebagai PPATS yang bersangkutan batal demi hukum.

Camat yang telah dilantik sebagai Kepala Kecamatan dan telah diangkat sebagai PPATS wajib untuk melaporkan pengangkatannya dan mengambil sumpah jabatan. PPAT yang belum diambil sumpah jabatan, belum berhak untuk membuat akta. Sementara, pengambilan sumpah jabatan bagi kepala desa untuk menjadi PPATS dilakukan oleh dan di bawah pimpinan Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Desa yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan keberadaan kepala desa di daerah terpencil, sehingga kepala desa tidak dapat diharapkan untuk melapor ke Kantor Pertanahan.

PPATS memiliki tugas dan kewenangan yang sama seperti PPAT Notaris sebagaimana diatur dalam PP No.24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 dan Perkabpn No.23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Perkabpn No. 1 Tahun 2006. Apabila hanya terdapat seorang PPAT disuatu wilayah kecamatan maupun desa yang ditunjuk sebagai PPATS, baik camat maupun kepala desa maka wakil

camat atau sekretaris desa dapat membuat akta, apabila PPATS itu sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Hal ini dapat dilakukan jika wakil camat atau sekretaris desa telah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPATS yang bersangkutan. Khusus untuk kepala desa yang telah diangkat sebagai PPATS dapat dibuatkan akta oleh sekretaris desa meskipun camat yang wilayahnya meliputi desa itu dapat membuat akta tersebut. Peraturan ini berlaku untuk desa-desa yang letaknya benar-benar terpencil.

Dalam rangka meningkatkan kemampuan PPATS dalam melaksanakan tugasnya, maka bagi camat ataupun kepala desa yang akan diangkat sebagai PPATS karena jabatannya, diwajibkan mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN RI. Akan tetapi, camat maupun kepala desa yang akan ditunjuk karena belum ada PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dikecualikan dari pendidikan dan pelatihan tersebut.

PPATS berhenti melaksanakan tugas PPAT ketika tidak lagi menjabat sebagai camat atau kepala desa. Jika formasi PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan telah terpenuhi di suatu wilayah kabupaten/kota, maka terhadap camat yang baru dilantik tidak lagi diangkat sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada dikurangi dari jumlah formasi yang telah ditentukan atau formasinya diadakan

perubahan. Apabila disebabkan oleh suatu hal sakit maupun cuti sehingga tugasnya tidak dapat dilaksanakan, maka yang menjabat sebagai PPATS adalah pegawai yang secara sah mewakili dirinya selaku camat.³⁵

PPATS yang tidak lagi menjadi PPATS menyerahkan protokol PPAT kepada PPATS yang akan menduduki jabatan berikutnya di kecamatan yang bersangkutan. Apabila tidak ada PPATS yang menggantikannya, maka protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian menyerahkan kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berkantor di kecamatan yang bersangkutan.

B. Tinjauan tentang Hibah dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Hibah

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak yang lain dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya biasanya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.³⁶ Hibah yaitu memberikan barang dengan tidak ada tukarannya dan tidak ada sebabnya.³⁷ Kata hibah berasal dari *hubub ar-rih* yang berarti hembusan angin. Dan kata ini digunakan untuk menunjuk pemberian dan kebajikan kepada orang lain, baik dengan harta maupun lainnya.

Menurut syariat, hibah adalah akad yang berisi pemberian sesuatu oleh seseorang atas hartanya kepada orang lain ketika dia masih hidup

³⁵ Efendi Perangin, 1990, *Praktek Jual Beli*, Cet. 1, Rajawali, Jakarta, hal. 5.

³⁶ Eman Suparman, 2005, *Hukum Waris Indonesia Islam Perspektif Islam, Adat dan BW*, PT Reflika Aditama, Bandung, hal. 81

³⁷ Sulaiman Rasjid, 1954, *Fiqh Islam*, At Tahiriyah, Jakarta, hal. 326

tanpa imbalan apapun. Hibah dalam pengertian KHI terdapat pada bab 1 ketentuan umum Pasal 171. Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Kesesuaian antara Fiqh Islam dengan Pasal-Pasal KHI tentang hibah terlihat pada beberapa hal antara lain; Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki. Ketentuan usia 21 tahun tidak terdapat dalam fiqh Islam, merupakan ijtihad Ulama Indonesia dan ketentuan ini sejalan KUHPdata Pasal 330. Hubungan hukum yang muncul antara pemberi hibah dan penerima hibah merupakan hubungan hukum karena adanya perjanjian antara pemberi hibah selaku debitur dan penerima hibah selaku kreditur.³⁸

Hibah menimbulkan hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah meskipun hubungan tersebut merupakan hubungan yang sepihak (pemberi hibah memberikan barang hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tanpa meminta imbalan apapun). Hal tersebut berarti pemberi hibah hanya memiliki kewajiban saja tanpa memiliki hak. Dalam memberikan hibah hendaknya dicermati terlebih dahulu perihal kepatutan dan kepantasan si penerima hibah untuk menerima hibah tersebut, agar nantinya tidak timbul permasalahan seperti pembatalan

³⁸ Widya Anggraeni, 2006, *Tanggung Gugat Pemberi Hibah Akibat Pembatalan Hibah*, Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 47

hibah yang menyebabkan hubungan hukum antara kedua pihak menjadi bermasalah.

Dalam KUHPerdara telah dijelaskan bahwa hibah yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali. Namun pemberi hibah dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah apabila penerima hibah telah melakukan hal-hal seperti yang tercantum dalam Pasal 1688 KUHPerdara. Hibah pada prinsipnya dalam fiqih Islam tidak boleh dicabut. Hal di atas dituangkan dalam KHI Pasal 212. Terdapat pengecualian bolehnya dicabut apabila penghibahnya itu orang tua pada anaknya.

Hal ini dapat dimaklumi bahwa orang tua menghibahkan harta pada anaknya, sekalipun ditarik, maka harta tersebut juga pada akhirnya akan menjadi warisan untuk anaknya. Pada Pasal 210 ayat (1): Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau, lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki, Pasal 210 ayat (2): Harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah, Pasal 211: Hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan.

Adapun makna hibah menurut para fuqoha mempunyai beberapa arti dalam beberapa mazhab: ³⁹

a. Menurut Mazhab Hanafiyah

³⁹ Abdurahman Al-Jaziry, 1987, *Kitab Fiqhi 'ala al-Mazhabai al Arba'ah*, Dar Al-Fikr, Maktabat At-Tijariyah, Beirut, hal. 290

Hibah itu adalah memberikan suatu kepemilikan suatu benda pada seketika/tanpa menjanjikan imbalan.

Berdasarkan definisi tersebut terkandung suatu pengertian bahwasanya seseorang yang memiliki suatu benda dengan kepemilikan yang benar, ia diperbolehkan dan dibenarkan memberikan benda tersebut kepada orang lain tanpa digantungkan dengan imbalan yang diambil oleh si pemilik dari orang yang telah diberi.

b. Menurut Mazhab Maliki

Hibah itu adalah memberikan milik suatu zat tanpa adanya imbalan, untuk yang diberi saja.

Berdasarkan pengertian di atas mengandung arti bahwa seseorang yang mempunyai suatu benda kepemilikan yang sah, ia diperbolehkan memberikan milik tersebut kepada orang lain tanpa imbalan yang diambil sebagai pernyataan rela kepada orang lain yang diberi sekaligus melepaskan harapan pahala akhirat. Kata-kata “sesuatu zat” maksudnya mengeluarkan pemberian milik yang berupa kemanfaatan seperti pinjaman, wakaf dan sejenisnya. Selanjutnya kata-kata “tanpa imbalan” adalah mengeluarkan jual beli dan sejenisnya dari muamalat yang mensyaratkan tidak adanya imbalan. Perkataan “kepada orang yang diberi” adalah mengeluarkan atau membedakan shadaqah dengan hibah, karena shadaqah memberikan milik dikarenakan Allah SWT semata-mata

atau memberikan milik dengan tujuan mengharapkan keridhoan orang yang memberi dan keridhoan Allah SWT sekaligus.

c. Menurut Mazhab Imam Syafi'i

Hibah itu dipergunakan untuk 2 (dua) arti yaitu, pertama arti '*amm*' yang mencakup hadiah, shadaqah, hibah dan kedua arti yang khusus untuk hibah saja dan dikatakan hibah mempunyai rukun-rukun.

Pengertian hibah secara umum adalah memberikan sesuatu harta benda secara sadar atau pikiran waras sewaktu masih hidup. Arti dari "memberikan kepemilikan" dalam pengertian diatas membedakan suatu uluran tangan yang tiada memberikan milik, seperti jaminan atau jamuan. Selanjutnya arti "secara sadar" adalah membedakan pemberian secara paksa, seperti milik yang dicapai melalui jual beli. Suatu hidup mengartikan bahwa membedakanya dengan wasiat. Jadi orang yang dengan sadar memberikan hartanya secara cuma-cuma atau tanpa imbalan apapun yang dilakukan semasa hidupnya, maka ia disebut *mustahadiq* (orang yang bersedekah), *muhdi* (orang yang memberikan hadiah), dan *muhib* (orang yang memberikan hibah). Kesemuanya itu dilakukan pada saat pemberi tersebut masih hidup.

d. Menurut Mazhab Hambali

Pemberian milik yang dilakukan oleh orang dewasa yang pandai telah berhak menggunakan sejumlah harta yang diketahui atau tidak diketahui namun sulit mengetahuinya, harta tersebut memang ada,

dapat diserahkan dalam kondisi tidak wajib dalam keadaan masih hidup dan tanpa imbalan.

Kata-kata hibah yang berbunyi “pemberian milik yang dilakukan oleh orang dewasa yang pandai” maksudnya apabila seseorang mempunyai harta, kemudian ia memberikan kepada orang lain dengan syarat ia memang orang yang berkeahlian dalam membelanjakan harta, maka perbuatan yang dilakukannya dibenarkan.

Perkataan “yang diketahui atau tidak diketahui namun sulit mengetahuinya” maksudnya bahwa harta yang diberikan itu seharusnya dapat diketahui.

Berdasarkan hukum Islam, hibah termasuk bagian dari muamalat dan mengenai sumber-sumber hukum Islam adalah Al-Quran dan sunnah nabi. Di samping sunnah dan Al-Quran sebagai sumber dari segala lainnya yaitu ijma dan qiyas.

Menurut hukum Islam, dalam hal melakukan hibah terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

- a. Ijab, yaitu pernyataan tentang pemberian tersebut dari pihak yang memberikan;
- b. Qabul, yaitu pernyataan dari pihak yang menerima pemberian hibah itu;
- c. Qabdlah, yaitu penyerahan milik itu sendiri, baik dalam bentuk sebenarnya maupun secara simbolis.

Hibah dalam hukum Islam dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, bahkan telah ditetapkan secara tegas bahwa hukum Islam, pemberian berupa harta yang tidak bergerak seperti contoh tanah dapat dilakukan secara lisan tanpa mempergunakan suatu dokumen tertulis. Akan tetapi jika selanjutnya dikehendaki bukti-bukti yang cukup tentang terjadinya peralihan bukti-bukti yang cukup tentang peralihan hak milik, maka pemberian itu dapatlah dinyatakan dalam bentuk tulisan. Jika pemberian tersebut dilakukan dalam bentuk tertulis bentuk tersebut terdapat dua macam, yaitu:

- a. Bentuk tertulis yang tidak perlu didaftarkan, jika isinya hanya menyatakan telah terjadinya pemberian;
- b. Bentuk tertulis yang perlu didaftarkan, jika surat itu merupakan alat dari penyerahan pemberian itu sendiri. Artinya, apabila pernyataan dan penyerahan benda yang bersangkutan kemudian disusul oleh dokumen resmi tentang pemberian, maka yang demikian itulah yang harus didaftarkan.

2. Dasar Hukum Hibah

Hibah sebagai salah satu bentuk tolong menolong dalam rangka Kebajikan antar sesama manusia sangat bernilai positif. Ulama' Fiqh sepakat bahwa hukum hibah adalah sunnah, berdasarkan firman Allah SWT:

وَجَهَ اللَّهُ َاتِ ذَا الْقُرْبَىٰ حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ ذَٰلِكَ خَيْرٌ لِّلَّذِينَ يُرِيدُونَ
وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ

Artinya: “Maka berikanlah kepada kerabat yang terdekat akan haknya, demikian (pula) kepada fakir miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan. Itulah yang lebih baik bagi orang-orang yang mencari keridhaan Allah; dan mereka itulah orang-orang beruntung, (QS. Ar Rum ayat 38)”

لَا: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ابْنِ عُمَرَ وَابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَا فِيهَا، إِلَّا الْوَالِدَ فِيمَا يُعْطِي وَلَدَهُ لَا يَحِلُّ لِرَجُلٍ أَنْ يُعْطِيَ عَطِيَّةً ثُمَّ يَرْجِعَ

Artinya: “Ibnu ‘Umar dan Ibnu ‘Abbas r.a. berkata: Rasulullah Saw. bersabda: Tidak halal bagi seseorang yang telah memberikan sesuatu pemberian kemudian menariknya kembali, kecuali orang tua yang menarik kembali hibah yang sudah memberikannya.”

Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa setiap pemberian atau hadiah dari orang lain jangan ditolak, walaupun harga pemberian tersebut tidak seberapa. Selain itu pemberian hadiah dapat menghilangkan kebencian antara sesama, khususnya antara pemberi dan penerima hadiah.

3. Unsur-unsur Hibah

Perjanjian sepihak (unilateral) yaitu satu pihak (pemberi hibah) sajalah yang berprestasi, sedangkan pihak lainnya (penerima hibah) tidak memberi kontra prestasi.⁴⁰

⁴⁰ Umi Rochayatun, *Hibah*, diakses dari umirochayatun.blogspot.co.id/2014/01, tanggal 5 Oktober 2024.

- a. Subyek-subyek hibah yaitu manusia-manusia hidup bahkan bayi dalam kandungan, berdasarkan Pasal 2 Ayat (2) KUHPerdara dapat menerima hibah dengan diwakili oleh orang tuanya;
- b. Objek yang menurut Pasal 1667 KUHPerdara hanya benda-benda yang dapat dihibahkan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, sedangkan Ayat (2) Pasal tersebut menetapkan bahwa hibah mengenai benda yang baru yang akan ada dikemudian hari adalah batal demi hukum;
- c. Dengan cuma-cuma yaitu pihak penerima hibah tidak berkewajiban untuk memberi kontra prestasi;
- d. Adanya asas “tidak dapat ditarik kembali” yang berarti bahwa penghibahan tidak dapat ditarik kembali oleh si penghibah dengan tiada izin pihak lain.

4. Bentuk-bentuk Hibah

Menurut Pasal 1682 KUHPerdara, hibah harus berbentuk akta notaris yang aslinya harus disimpan oleh notaris yang bersangkutan, jika tidak demikian maka hibah adalah batal demi hukum. Akan tetapi menurut Pasal 1687 KUHPerdara pemberian hibah yang berupa barang bergerak yang bertubuh atau surat piutang atas tunjuk (*aan toonder*) tidak perlu dilakukan dengan akta notaris, melainkan cukup dengan penyerahan nyata kepada penerima hibah.

5. Jenis-jenis Hibah

- a. Hibah formal, yaitu hibah yang harus berbentuk akta notaris mengenai barang-barang yang tak bergerak (kecuali tanah yang harus dalam bentuk akta PPAT) berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Hibah materiil, yaitu segala pemberian atas dasar kemurahan hati yang menguntungkan penerima hibah dan bentuknya tidak terikat kepada bentuk tertentu, misalnya : penjualan rumah yang nilainya Rp.150.000.000, - (seratus lima puluh juta rupiah) dengan harga Rp.140.000.000, - (seratus empat puluh juta rupiah), sehingga yang Rp.10.000.000, - (sepuluh juta rupiah) dianggap sebagai hibah;
- c. Hibah wasiat (*legaat*), yaitu hibah mengenai barang-barang yang hak miliknya baru beralih kepada penerima hibah setelah pemberi hibah meninggal.

C. Tinjauan Umum tentang Pertanahan

1. Pengertian Tanah

Istilah tanah (*agrarian*) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedangkan dalam UUPA mempunyai arti sangat yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas

tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam bahasa latin, Ager berarti tanah atau sebidang tanah, Agrarius berarti perladangan, persawahan dan pertanian.⁴¹ Pengertian Tanah menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi.

Lingkup hukum agrarian berkaitan dengan pengertian hukum agrarian dalam administrasi pemerintah di Indonesia. Sebutan Agraria dilingkungan administrasi pemerintah dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undang yang memberikan landasan hukum bagi para penguasa dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahan. Lingkup pengertian agrarian dan hukum agrarian dalam UUPA meliputi, bumi air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, bahkan meliputi ruang angkasa, yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan. Maka dengan demikian pengertian dari tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan, permukaan bumi yang ada di bawah air termasuk air laut.⁴² Dari kesimpulan tersebut dapat diuraikan lingkup agrarian sebagai berikut:

⁴¹ Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta, hal. 1

⁴² Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-12, Djambatan, Jakarta, hal. 6

- a) Bumi meliputi juga landasan kontinen Indonesia. Landas kontinen adalah dasar laut dan tanah dibawahnya diluar perarairan wilayah Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4. Tahun 1960 sampai kedalaman 200 meter atau lebih, dimana masih mungkin diselenggarakan eksplorasi dan eksploitasi kekayaan alam;
- b) Pengertian air adalah Air adalah semua air yang terdapat pada, di atas ataupun di bawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada didarat;
- c) Kekayaan alam yang terkandung didalam bumi termasuk minyak bumi, gas alam, mineral dan batubara. Minyak bumi adalah hasil proses alami berupa hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dalam temperature atmosfer berupa fasa cair atau padat, termasuk aspal, lilin mineral atau ozokerit, dan bitumen yang diperoleh oleh proses penambangan, tetapi tidak termasuk batubara atau endapan hidrokarbon yang dalam kondisi tekanan dan temperature atmosfer berupa fasa gas.

Dalam Ruang lingkup hukum agraria dapat juga dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur dalam Pasal 4 UUPA”yaitu atas dasar hak adanya macam-macam hak atas permukaan

bukti yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum” Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas dimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan yang dalam pengertian yuridis, yaitu terbatas berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi.

2. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah terdapat pada Pasal-Pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 14 ayat (1), (2), Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53, Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut:

- a. Atas dasar hak mengenai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini peraturan-peraturan hukum yang tinggi.

3. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴³ Ciri-ciri dari Hak Milik adalah:

- 1) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- 2) Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 3) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syarat Bank Negara, perkumpulan koperasi Pertanian, badan Keagamaan dan badan sosial;
- 4) Terjadinya hak milik karena hukum adat dan penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan Undang-undang;
- 5) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Bangunan

⁴³ *Ibid*, hal. 292

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 hari dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berebeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan Hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria. ” Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan pemerintah. Ciri-ciri dari Hak Guna Bangunan adalah:

- 6) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- 7) Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 8) Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan pemerintah;
- 9) Hak Guna Bangunan setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak harus didaftarkan di Kantor

peralihan setempat pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat;

- 10) Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria dapat dirumuskan dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Unsur yang harus dilengkapi untuk mempunyai Hak Guna Bangunan adalah didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan Unsur kedua ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah negara, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan ketentuan mengenai Hak Milik Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara Pengelolaan, diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 dan Pasal

23 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 menentukan bahwa pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan Kewenangan Pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas Tanah Negara, Khususnya ketentuan dalam Pasal 4, Pasal 9 dan Pasal 13.

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 34 undang-undang Pokok Agraria, Dalam rumusan Pasal ini Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas hak pengelolaan atau diatas hak Milik. Terhadap Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas tanah hak Milik, karena pemberian tersebut lahir dari perjanjian maka sebagai konsekuensinya dari sifat perjanjian itu sendiri, yang menurut ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya berlaku diantara pihak, yaitu pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak milik tersebut, setiap tindakan yang berhubungan dengan Hak Guna Bangunan diatas bidang tanah tersebut, termasuk peralihannya.

Hak Guna Bangunan atas Negara dengan hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Pengelolaan atau diatas tanah hak Milik.

Ketentuan mengenai pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan juga diatur dalam ketentuan yang sama seperti halnya peralihan Hak milik dan hak Guna Usaha, yaitu mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 46 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁴

c. Hak Pakai

Hak atas Tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak pakai. Rumusan umum mengenai Hak pakai sebagai hak atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut, “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat diberikan Selama jangka waktu yang ditentukan atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, Dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

⁴⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal. 207-208

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Pakai juga mengatur sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Hapusnya Hak pakai ketentuan ini terdapat pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa hapusnya Hak pakai antara:

- 1) Hapusnya Hak Pakai karena berakhirnya jangka waktu pemberiannya;
- 2) Hapusnya Hak Pakai karena tidak terpenuhinya syarat pemegangnya;
- 3) Hapusnya Hak Pakai karena pencabutan hak;
- 4) Hapusnya Hak Pakai karena penyerahan sukarela;
- 5) Hapusnya Hak Pakai karena dilantarkan;
- 6) Hapusnya Hak pakai karena kemusnahan tanahnya;
- 7) Hapusnya Hak pakai karena pemegang Haknya tidak memenuhi kewajiban;

- 8) Hapusnya Hak Pakai karena pemegang Haknya tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian pemberian Haknya.

d. Hak Sewa

Hak Sewa adalah Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Ciri-ciri dari Hak sewa adalah:

- 1) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
 - c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat mengandung unsur-unsur pemerasan.
- 2) Yang dapat menjadi Pemegang hak sewa adalah, Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Maka pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkeseinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai 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. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pertama kali (*initial registrasion*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintence*) Pasal 11 PP No 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

Perdaftaran tanda tangan untuk pertama kalinya adalah Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pendafrtan tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendafrtan tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁴⁵

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁴⁶

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanahkan oleh Pasal 19 UUPA, , bahwa pendaftaran tanah dilakukan diseluruh

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 474-475

⁴⁶ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, November 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, hal. 289.

wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁴⁷

5. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran tanah dibagi menjadi 4 langkah yang penting yaitu:

a. Pengumpulan dan Pengolahan tanah data fisik dan yuridis

Pengumpulan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pengukuran data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi:

1) Pembuatan peta dasar Pendaftaran

Pembuatan peta dasar pendaftaran tanah secara sistematis merupakan awal dari kegiatan. Peta dasar pendaftaran ini digunakan baik untuk tanah yang belum didaftarkan maupun pada tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut setiap tanah yang didaftarkan tersebut dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Dan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas satu bidang tanah;

⁴⁷ Mira Novana Ardani, Juni 2019, *Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I, hal. 53

2) Penetapan Batas-Batas bidang Tanah

Dalam penetapan Batas-Batas bidang tanah terlebih dahulu diukur luas tanahnya, lalu ditentukanlah letaknya, batas-batasnya dan ditempatkanlah tanda batas disetiap sudut-sudutnya dalam penetapan batas-batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Maksudnya adalah apabila tanah tersebut adalah didaftarkan diupayakan batas-batas bidang tanah ditentukan oleh pemegang hak atas tanah dengan disetujui oleh pemegang hak atas tanah lainnya yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut;

3) Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran.

Setelah ditetapkan batas-batas suatu tanah maka dipetakan dalam petadasar pendaftaran, untuk tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan peta tersendiri;

4) Pembuatan Daftar Tanah;

5) Pembuatan Surat Ukur.

Sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu untuk:

a) Hak-hak Baru

- 1) Hak-hal baru disini maksudnya adalah hak-hak yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya PP 24/1997.

Untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan data yuridisnya dibuktikan dengan, Penetapan dan Asli akta PPAT;

- 2) Hak pengelolaan diberikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- 3) Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta ikrar wakaf yang apabila dilihat dari obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran pertama kali walaupun sebenarnya bidang tanah tersebut sudah didaftarkan dengan hak lain sebelumnya;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, hak ini sama dengan tanah wakaf tersebut diatas apabila dilihat dari objeknya maka pendaftaran pertama kali walaupun hak atas tanah yang didirikan bangunan tersebut sudah memiliki hak sebelumnya;
- 5) Pemberian Hak Tanggungan diberikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b) Hak-hak Lama

Untuk pembuktian hak-hak lama diatur didalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 ayat 24 ayat (1) yang menyatakan bahwa, Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konersi hak-hak lama dibuktikan dengan alat- alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau

pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

b. Penerbitan Surat tanda Bukti hak

Surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah adalah sertifikat, seperti yang dinyatakan dalam PP 24/ 1997 tentang pendaftaran tanah adalah:

- 1) Surat Tanda bukti Hak;
- 2) Alat bukti yang kuat;
- 3) Isinya adalah data yuridis dan data fisik tanah.

c. Penyajian data fisik dan yuridis

Sesuai dengan asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah maka informasi mengenai data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan secara visual maupun tertulis yang diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Selanjutnya disebut permenag/KBPN no 3 tahun 1997 Pasal 187.

d. Penyimpanan pendaftaran umum dan dokumen

Penyimpanan dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal yang berupa nomor menurut selesainya urutan penyelesaiannya pekerjaan dan simpan dikantor pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara standart atau tempat lain yang ditentukan oleh menteri. Hal ini dinyatakan dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Pasal 24 dan permenag/KBPN 3/ 1997.

6. Pemeliharaan dan Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftarkan, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftarkan Pada Pasal 36 ayat (2) PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Didalam Pasal 6 PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dicantumkan bahwa dalam melaksanakan tugas pendafrtan tanah, kepada Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat Pembuat akta tanah (PPAT).

PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT tersebut wajib memperhatikan syarat-syarat yang ada sehingga akta yang dibuatnya dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan, sekaligus dapat membuktikan telah terjadi perbuatan hukum yang sah. Syarat tersebut misalnya adalah harus meminta sertifikat yang diperlukan.

7. Alat Bukti Pendaftaran Tanah

Dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama:

a. Alat Bukti hak baru

Menurut ketentuan Pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas Hak Milik.

- 2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas tanah Hak Milik;
- 3) Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- 4) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- 6) Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan.

Alat-alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti.

b. Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut Pasal 24 ayat 1 PP No.24 tahun 2007 tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut: Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengusai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara

sporadik dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya:

- 1) Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschijving ordonantie* (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikorvesi menjadi hak milik;
- 2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijving ordonantie* (staatblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftarannya tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- 4) Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1959;
- 5) Surat keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhi sesuai kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- 6) Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian.

Alat pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi alat kesaksian.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Putusan Nomor 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj

1. Posisi Kasus

Kasus Perkara Putusan Pengadilan Agama Pangkajene Nomor 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj, ada beberapa Pihak Penggugat yaitu Pengugat 1 dan Pengugat 2, Pihak Tergugat yaitu Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4. Bahwa Suami ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 2018, dengan meninggalkan harta warisan, berupa:

1. Tanah dan bangunan rumah dengan Persil 0048 B Blok 83 Kohir SPPT, 1998.7, seluas kurang lebih 100 m² (seratus meter persegi), terletak di Kampung Bujung Tangaya, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Lorong
 - Sebelah timur : Rumah milik Djumaing.G.
 - Sebelah selatan : Rumah milik Yapo Ambo
 - Sebelah barat : Lorong
2. Tanah Empang, dengan SHM No : 37, luas 38048 M² (tiga puluh

delapan ribu empat puluh delapan meter persegi), terletak di Kampung Jollo, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, dengan bata-batas:

- Sebelah utara : Tanah milik Lugu
- Sebelah Timur : Tanah milik Dg Parani
- Sebelah selatan : Tanah milik H. Miri
- Sebelah barat : Tanah milik H. Lepu.

Tanah dan bangunan rumah tersebut, berasal dari AYAH yang meninggal sekitar tahun 1982 dan memiliki isteri yang bernama ISTRI PIHAK, meninggal sekitar tahun 2001, Orang Tua dari ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 dan Para Pihak Penggugat/PENGGUGAT 1 dan PENGGUGAT 2.

Pada tanggal 15 Desember 1975, ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, menerbitkan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor: 37, dengan luas 38.048 M² (tiga puluh delapan ribu empat puluh delapan meter persegi), tanpa sepengetahuan dan seizin Pihak Penggugat.

Setelah ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 meninggal dunia pada tanggal 08 Desember 2018, di Kampung Bujung Tangaya, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten pangkep, telah terungkap adanya Akta Hibah yang diterbitkan oleh Camat Bungoro/PPAT, (Drs. Achmar Hisbulwatan /Tergugat III), yakni Nomor: 222i/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, berupa

tanah dan bangunan rumah, seluas 100 M² (seratus meter persegi), terletak di Kampung Bujung Tangaya, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten pangkep dan Akta Hibah No: 222i/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, berupa tanah empang seluas 38.048 M² (tiga puluh delapan ribu empat puluh delapan meter persegi) terletak di Kampung Jolla, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkep, oleh ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 2/Tergugat II, sebagai Pemberi Hibah dan TERGUGAT1/Tergugat I, sebagai Penerima Hibah.

Semasa hidup ANAK 5, pernah menyampaikan kepada pihak Penggugat, bahwa tanah empang telah disertifikatkan dan digarapnya, tidak akan dihibahkan kepada siapa saja termasuk TERGUGAT 1/Tergugat I, karena mereka sadar, tanah empang tersebut adalah harta bawaan, atau harta yang diperoleh dari orang tuanya : AYAH, dimana Pihak Penggugat juga memiliki hak yang sama, berbekal dengan penyampaian ANAK 5 tersebut, maka Pihak Penggugat Melalui Kuasa Hukumnya, mencermati, serta mengamati secara seksama, atas Akta Hibah No: 222 i/BR/PK/XI/2007, dan Akta Hibah No: 222 j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, yang dibuat di hadapan, Drs. Achmar Hisbulwatan/Tergugat III, Camat Bungoro, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN

Provinsi Sulawesi Selatan tanggal 17 Juni 2002, Nomor: 173 tahun 2002, terdapat kejanggalan sebagai berikut:

- Isteri ALM. Binti H.Ambo Lato/Tergugat II, isteri dari ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, tidak berhak untuk turut memberikan hibah kepada TERGUGAT 1/Tergugat I, karena, harta yang dihibahkan bukan harta miliknya, akan tetapi harta yang dihibahkan adalah harta bawaan ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 yang diperoleh dari orang tuanya AYAH;
- Akta Hibah 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007; tersebut tidak ditandatangani/cap jempol oleh Pemberi Hibah, dalam hal ini almarhum ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2;
- Akta Hibah Nomor: 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007 dan hibah Nomor Akta 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007; Tanda tangan saksi atas nama: Supardi dan Sukri S.Ag, tidak identik.
- Akta Hibah Nomor : 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007 dan hibah Nomor Akta 222 j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, cap jempol atas Surat Pernyataan ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, tidak identic;
- Surat Keterangan No: 126/DBLC/KB/XI/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bulu Cindea (TERGUGAT

4/Tergugat IV), mengetahui oleh Camat Bungoro (Drs. Achmar Hisbulwatan/Tergugat III) dimana Surat Pernyataan ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, lokasi tanah empang dengan nomor SPPT: 1995.7 dengan luas 38.048 M2, yang terletak di Kampung Bujung Tangaya, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkep, keliru terhadap Lokasi dimana Kampungnya yang sebenarnya adalah Kampung Jollo.

Dengan beberapa indikasi kejanggalan tersebut, maka dapat dipastikan akan proses penerbitan Akta Hibah Nomor : 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, terkait dengan SHM No 37, dengan luas 38.048 M2 (tiga puluh delapan ribu empat puluh delapan meter persegi), terletak di Kampung Jollo, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan dapat diduga DIPALSUKAN, sedangkan Akta Hibah Nomor : 222i/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, terkait dengan rumah dan bangunan dengan Persil 0048 B Blok 83 Kahir SPPT.1998.7, seluas kurang lebih 100 m2 (seratus meter persegi), terletak di Kampung Bujung Tangaya, Desa Bulu Cindea, Kecamatan Bungoro, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, adalah cacat hukum, karena TERGUGAT 2/Tergugat II, meskipun isteri dari ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, tidak berhak ikut serta memberi Hibah kepada TERGUGAT 1/Tergugat I, karena harta

yang dihibahkan adalah harta bawaan yang diperoleh ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2, asalnya dari AYAH (Pewaris).

Harta yang dapat dihibahkan adalah merupakan milik sempurna dari orang yang memberi hibah, hal ini mengandung arti bahwa hibah tidak sah apabila dilakukan atas barang orang lain. Untuk muslim tunduk pada Pasal 209 Kompilasi Hukum Islam, penegasan SKB MA dan Menteri Agama No. 07/KMA/1985 dan Qs Al-Ahzab (33): 4-5, bahwa pemberian hibah harus taat pada ketentuan batas maksimum sebesar 1/3 dari seluruh harta pemberi hibah. Dengan demikian, pemberian hibah harus memperhatikan persetujuan dari para ahli waris dan tidak melanggar hak mutlak mereka. Hak mutlak adalah bagian warisan yang telah ditetapkan oleh undang-undang untuk masing-masing ahli waris (lihat Pasal 913 BW).

Perbuatan Tergugat I menguasai dan menggarap tanah empang dengan SHM No:37, tersebut adalah perbuatan melawan hukum, dimana dapat diduga surat yang digunakan, berupa Akta Hibah Nomor: 222j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, tersebut adalah PALSU.

Tergugat I telah menggunakan Surat Akta Hibah tersebut yang diduga Palsu, dengan teganya melaporkan suami Pihak Penggugat/PENGGUGAT 1 yakni Damang dan suami PENGGUGAT 2, yakni Abd. Rauf pada Penyidik Kepolisian Resort

Pangkep tanggal 04 Januari 2019 Nomor: BP/09/III/2019/SatSabhara yang pada pokoknya para Terdakwa melanggar Pasal 2 Jo Pasal 6 ayat (1) Perpu Nomor 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau menguasai. Dengan Putusan perkara No: 3/Pid.C/2019/Pn.Pkj: Menjatuhkan Pidana masing-masing 1 (satu) bulan, Menetapkan Pidana tersebut tidak usah di Jalani kecuali jika dikemudian hari ada putusan yang menentukan lain disebabkan karena Terpidana melakukan suatu tindak pidana sebelum masa percobaan selama 3 (tiga) bulan berakhir. Dengan Putusan Pidana yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Pangkep, menunjukkan adanya kebijakan dan pengakuan secara diam-diam oleh Hakim, terkait dengan hak perdata pihak Penggugat, dimana hukuman suami Pihak Penggugat PENGGUGAT 1 (Damang) dan suami PENGGUGAT 2 (Abd.Rauf), sangat ringan dibanding dengan ancaman pidana pada Pasal tersebut diatas.

Perbuatan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kerugian, dengan perhitungan sejak menggunakan Akta Hibah 222 i/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007 dan 222 j/BR/PK/XI/2007, tertanggal 23-11-2007, dengan prediksi Rp 985.600.000. (sembilan ratus delapan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah).

2. Analisis Kasus

Hibah menurut Pasal 1666 KUH Perdata yaitu:

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

Dalam Pasal 1667 KUH Perdata dijelaskan:

“hibah hanyalah boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencangkup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada.”

Maksud dari Pasal- Pasal di atas, dapat diketahui unsur-unsur dari hibah, yaitu:

- a. hibah merupakan perjanjian sepihak, perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi dengan cuma-cuma, maksudnya tidak adanya kontra prestasi dari si penerima hibah;
- b. hibah tidak dapat ditarik kembali;
- c. pemberi hibah mempunyai maksud yang menguntungkan bagi pihak penerima hibah;
- d. hibah harus dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup, akan tetapi pelaksanaannya dapat dilakukan setelah pemberi hibah meninggal dunia;
- e. obyek hibah adalah apapun dari harta kekayaan milik pemberi hibah, baik berupa benda berwujud ataupun tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak selama barang tersebut ada ketika terjadi pelaksanaan hibah.

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 171 huruf (g)

“hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.”

Selanjutnya menurut Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam pada ayat

(1) menyatakan bahwa:

“orang yang berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki.”

Selanjutnya pada ayat (2) menyatakan bahwa:

“harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah. Dengan demikian apabila seseorang yang menghibahkan harta yang bukan haknya, maka hibah tersebut menjadi batal.”

Terdapat syarat-syarat yang harus dilakukan terhadap pemberian hibah agar perjanjian hibah sah dan dapat dilaksanakan. Syarat-syarat tersebut yaitu:⁴⁸

1. Syarat-syarat bagi pemberi hibah, yaitu:
 - a. barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah; tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain.
 - b. pemberi hibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan oleh sesuatu alasan;
 - c. pemberi hibah merupakan orang yang cakap bertindak menurut hukum;
 - d. tidak adanya paksaan yang diterima oleh pemberi hibah dalam memberikan hibah.

⁴⁸ Suharwadi Chairiumam Pasaribu, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 35

2. Syarat-syarat bagi penerima hibah:

Seorang penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilaksanakan. Adapun yang dimaksudkan dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir, dan tidak dipermasalahkan apakah dia sudah dewasa, anak-anak atau kurang akal. Sehingga pemberian hibah kepada bayi yang masih dalam kandungan adalah tidak sah.

3. Syarat-syarat bagi barang yang boleh dihibahkan, yaitu:

- a. Barangnya sudah ada;
- b. Barangnya memiliki suatu nilai;
- c. Barang tersebut bisa dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan;
- d. Barang yang dihibahkan bisa dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.

Adanya syarat-syarat tersebut dalam pemberian hibah, sehingga menimbulkan hak serta kewajiban berkenaan hibah yang diberikan. Timbulnya hak seperti dalam hal pemberi hibah berhak menggunakan sejumlah uang dari harta atau benda yang dihibahkannya asalkan hal tersebut sudah diperjanjikan sebelumnya pada saat hibah terjadi. Selain itu, pemberi hibah dapat pula mengambil kembali barang yang diberikannya apabila penerima hibah meninggal dunia terlebih dahulu daripada si pemberi hibah. Hal ini pun harus dinyatakan atau diperjanjikan terlebih dahulu pada saat penghibahan. Meskipun

sebenarnya hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah yang diberikan orang tua ke anaknya akan tetapi terdapat pengecualian yang dapat dilakukan pemberi hibah sehingga penghibah dapat menarik kembali pemberiannya. Sebagaimana hal tersebut telah dimasukkan dalam akta hibah atau terdapat dalam pengaturan KUH Perdata yang menyatakan terdapat hal-hal lain dalam hal penerima hibah tidak memenuhi kewajibannya.

Setelah terjadinya pemberian hibah terhadap hartanya kepada penerima hibah, maka seketika pada saat itu pemberi hibah tidak mempunyai kewajiban yang mengikat pada dirinya. Berbeda dengan penerima hibah, dalam KUH Perdata memungkinkan bagi si penerima hibah untuk melaksanakan kewajiban pada penerima hibah seperti dalam hal pelunasan hutang-hutang dari penghibah, dengan pengecualian harus dinyatakan secara tegas dalam akta hibah. Ataupun terdapat persyaratan untuk penerima hibah dengan memberikan tunjangan nafkah kepada penghibah jika dirinya jatuh miskin. Dalam hal pemberian hibah dari orang tua kepada anak-anaknya, salah satu maksud dari pemberian tersebut adalah agar tidak terjadi perselisihan terhadap anak-anaknya di kemudian hari mengenai harta warisan. Kewajiban dari seorang anak karena dasar kasih sayang orang tuanya tersebut adalah memperhatikan orang tua secara baik.

Dikarenakan konsep pemberian hibah yang dilakukan secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Maka, dalam hal

membatalkan perbuatan hukum hibah haruslah melalui prosedur yang benar agar status kepemilikan hak atas tanah dapat secara jelas diketahui. Oleh karena itu terhadap hibah terhadap tanah dan bangunan harus dilakukan dalam bentuk akta autentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut Habib Adjie dua ketentuan mengenai pembatalan akta PPAT, ada 2 (dua) ketentuan, yaitu:⁴⁹

1. Pembatalan dilakukan sebelum dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan;
2. Pembatalan setelah dilakukan atau dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan.

Pembatalan yang dilakukan sebelum terjadinya pendaftaran ke kantor pertanahan, cukup dilakukan dengan suatu akta notaris (akta pihak) karena akta perbuatan tersebut dalam akta PPAT merupakan perbuatan perdata para pihak. Bila pembatalan dilakukan pembatalan setelah adanya proses pendaftaran di kantor pertanahan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 pembatalan tersebut harus dengan putusan pengadilan.⁵⁰ Sejalan pada prinsip hukum perdata, pada saat dilaksanakan pembatalan, semua keadaan tersebut wajib dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum yang tersebut dalam akta yang bersangkutan.

⁴⁹ Habib Adjie, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 95.

⁵⁰ *Ibid.*

Berdasarkan beberapa temuan di atas duduk perkara pembatalan akta hibah yang tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Pangkajene NO.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj sudah sesuai di mana hakim memutuskan pembatalan hibah yang dilakukan oleh Pengugat 1 dan Penggugat 2 terhadap Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, dan Tergugat 4 dikarenakan obyek sengketa 4.2 sebagaimana yang terurai dalam Berdasarkan fakta konkrit dalam persidangan, mengenai harta yang menjadi milik dari alm. ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 adalah terdiri obyek sengketa 4.1 dan obyek sengketa 4.2, atau disebut dengan obyek sengketa 1.1 dan obyek sengketa 1.2, sehingga oleh Majelis Hakim telah dapat disimpulkan bahwa dengan memperhitungkan secara keseluruhan dari harta yang menjadi milik dari ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 dari aspek luasnya maupun jumlahnya terhadap obyek yang telah dihibahkan oleh ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2 kepada TERGUGAT 1/Tergugat 1 yakni terhadap obyek sengketa 4.1 atau obyek sengketa 1.1 seluas kurang lebih 100 m² berdasarkan akta hibah nomor 222j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007 yang diterbitkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Bungoro Kabupaten Pangkep, adalah patut dipertimbangkan telah memenuhi syarat penghibahan yang tidak melebihi 1/3 sebagaimana ditentukan dalam Pasal 210 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam.

Adapun berkaitan dengan obyek sengketa 4.2 sebagaimana yang terurai dalam fakta konkrit atau obyek sengketa 1.2, dimana obyek sengketa tersebut yang dihibahkan oleh SUAMI TERGUGAT 2 kepada TERGUGAT 1/Tergugat I berdasarkan akta hibah 222 j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007, tidak terdapat suatu tanda tangan dan/atau cap jari/jempol dari pemberi hibah (SUAMI TERGUGAT 2) kepada TERGUGAT 1/Tergugat I, karena itu menurut pendapat Majelis Hakim dengan mengutip Pasal 1869 KUHPerdara yang menegaskan bahwa:

“suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakapnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Dimana dari ketentuan Pasal tersebut patut dimaknai bahwa salah unsur dari suatu akta autentik memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan atau suatu akta autentik tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik apabila cacat dalam bentuknya meskipun ditandatangani oleh para pihak. Sehingga apabila suatu akta autentik yang tidak ditandatangani dan/atau dicap jari/jempol oleh salah satu pihak sebagaimana dalam fakta, maka dengan sendirinya akta tersebut tidak memiliki kekuatan sebagai akta autentik. Oleh karenanya, berkaitan dengan obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 tersebut di atas, yang sesuai fakta adalah cacat secara hukum, karena tidak ditandatangani dan/atau dicap jari/jempol oleh SUAMI TERGUGAT 2

sebagai pemberi hibah, maka obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 harus dikembalikan dalam keadaan sebagaimana semula..

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1688 KUHPdata angka 1 tersebut yang menyebutkan suatu hibah tidak dapat dicabut dan karena itu pula tidak dapat dibatalkan kecuali jika syarat-syarat hibah itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah.

B. Akibat Hukum Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Di hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dalam Putusan Nomor 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj

Pada dasarnya setiap orang dapat menghibahkan (barang milik) sebagai penghibah kepada siapa yang dikehendaki ketika penghibah dalam keadaan sehat walafiat. Hibah dilakukan oleh penghibah tanpa pertukaran apapun dari penerima hibah. Hibah dilakukan secara sukarela demi kepentingan seseorang atau demi kemaslahatan umat.⁵¹

Si pemberi hibah yang telah berkehendak secara sukarela menghibahkan barang milik kepada penerima hibah kemudian melaksanakan proses dalam tata cara dalam Hukum Islam maupun KUHPdata untuk mensahkan proses hibah tersebut.

PPAT dalam Penelitian ini yang dimaksud adalah PPAT sementara berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 37/1998”) sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

⁵¹ Sudarsono. 1991, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, hal. 103

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PP 24/2016”) disebutkan bahwa Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional – “Menteri”) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus.

Dengan adanya hibah, maka akan timbul hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah walaupun hubungan hukum tersebut sifatnya sepihak yang artinya si pemberi hibah hanya punya kewajiban saja tanpa mempunyai hak, hendaknya dalam memberikan hibah pada seseorang dilihat terlebih dahulu kepatutan dan kepantasan dari si penerima hibah untuk menerima hibah tersebut, sehingga tidak timbul pembatalan hibah yang menyebabkan hubungan hukum antara kedua pihak bermasalah.

Ketentuan mana yang jika digunakan tafsir hukum gramatikal, ketentuan tersebut tidak memberikan makna yang jelas dan tegas mengenai apa saja syarat-syarat hibah itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Apakah syarat-syarat yang dimaksudkan tersebut terkait dengan suatu perikatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai kausa halal yang harus terpenuhi dalam syarat perikatan, ataukah memberikan ruang

kepada hakim untuk bebas dan merdeka dalam memberi makna dan tujuan hukum dalam norma itu sebagaimana yang dapat diperoleh dalam beberapa ketentuan norma hukum yang antara lain syarat yang harus terpenuhi adalah sebagai berikut:

1. Obyek hibah tidak boleh melebihi dari $\frac{1}{3}$ harta (Pasal 210 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 76 K/AG/1992 tanggal 23 Oktober 1993);
2. Obyek hibah harus menjadi hak penghibah (Pasal 210 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam);
3. Obyek hibah bukan merupakan harta warisan yang belum dibagi atau dalam sengketa (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 332 K/AG/2000 tanggal 3 Agustus 2005);
4. Obyek yang dihibahkan oleh pemberi hibah pada saat dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian harus ada persetujuan seluruh ahli warisnya (Pasal 213 Kompilasi Hukum Islam).

Oleh karena itu, dari 4 (empat) unsur yang telah terurai di atas, maka jika terdapat proses penghibahan yang demikian, pembatalan atas suatu hibah dapat dilakukan karena tidak memenuhi syarat ketentuan hukum yang mengaturnya, sehingga dalam kaitannya dengan fakta persidangan dimana obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 yang dihibahkan oleh SUAMI TERGUGAT 2 kepada TERGUGAT 1/Tergugat I, dan telah dipertimbangkan bahwa penghibahan atas obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 yang

didasarkan pada akta hibah nomor 222 j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007, adalah cacat secara hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1688 KUHPerdata pada dasarnya sesuatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan, kecuali: (1) Tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana hibah dilakukan, (2) Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah; (3) Apabila si penerima menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelahnya si penghibah jatuh dalam kemiskinan, (4) Apabila penuntutan kembali dilakukan oleh si pemberi hibah dan dikabulkan maka semua perbuatan si penerima hibah dianggap batal (Pasal 1690 KUHPerdata). Karena itu, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa unsur-unsur untuk dinyatakan hibah tersebut adalah batal telah memenuhi ketentuan Pasal 1688 KUHPerdata, dan selanjutnya obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 tersebut harus dikembalikan dalam keadaan sebagaimana semula serta menjadi harta warisan bagi ahli waris ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2.

C. Contoh Akta Hibah Yang Dibuat Di Hadapan Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

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

C A M A T

**KECAMATAN BUNGORO KABUPATEN PANGKAJENE DAN
KEPULAUAN**

Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan

Nomor : 222i Tahun 2007 Tanggal 23-11-2007

Jalan Padoang Doangan, Kec. Pangkajene, Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan, Sulawesi
Selatan 90614



AKTA HIBAH

Nomor : 222i/BR/PK/XI/2007

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

C A M A T

KECAMATAN BUNGORO KABUPATEN PANGKAJENE DAN KEPULAUAN

**Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi
Selatan**

Nomor : 222j/BR/PK/XI/Tahun 2007 Tanggal 23-11-2007

Jalan Padoang Doangan, Kec. Pangkajene, Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan, Sulawesi
Selatan 90614

AKTA HIBAH

Nomor : 222j/BR/PK/XI/2007

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, S e l a s a tanggal (**Dua Puluh Tiga**) bulan (**November**) tahun (**Dua Ribu Tujuh**) /
23-11-2007.

Hadir di hadapan saya *Drs. Achmar Hisbulwatan* yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor
Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan, tanggal 15 nomor 21 Tahun 2005
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang selanjutnya disebut PPATS, yang
dimaksud dalam Pasal 7 dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Bungoro dan berkantor di Jalan Padoang
Doangan, Kec. Pangkajene, Kabupaten Pangkajene Dan Kepulauan, Sulawesi Selatan dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

1. Nama : H Anzusman
 Tempat/Tanggal Lahir : Pangkajene, 29 Oktober 1956
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Alamat : Bujung Tangaya, RT.001/RW.002, Bulu Cindea, Kec. Bungoro

Selanjutnya disebut sebagai : **PIHAK PERTAMA**-----

2. Nama : Sumarlan
 Tempat/Tanggal Lahir : Pangkajene, 11 Juni 1989
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Alamat : Bujung Tangaya, RT.003/RW.005, Bulu Cindea, Kec. Bungoro

Selanjutnya disebut sebagai : **PIHAK KEDUA**-----

Para penghadap **PIHAK PERTAMA** saya kenal dan yang lain diperkenalkan para penghadap kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

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

- Sebahagian Hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : **37 Tahun**

2007 sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur tanggal **25 Juli 2007** Nomor **01325/2007** seluas **38.048 M2** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NTB): 730712005012345 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 73.07.120.05.012-345.0

Terletak di :

- Provinsi : Sulawesi Selatan
- Kota/Kabupaten : Pangkajene dan Kepulauan
- Kecamatan : Bungoro
- Kelurahan : Bulu Cindea
- Jalan : Bujung Tangaya

dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Lugu
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Dg Parani
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik H. Miri
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik H. Lepu.

Hibah ini meliputi pula : Segala sesuatu yang tumbuh, berdiri serta tertanam diatas tanah tersebut tanpa terkecuali. -----

Selanjutnya semua diuraikan dalam Akta ini disebut **“Objek Hibah”**. -----

Pihak Pertama dan Pihak kedua menerangkan bahwa penghibahan ini dilakukan dengan syarat-syarat, sebagai berikut: -----

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

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

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

Objek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai segala kerusakan dan / atau cacat yang tampak dan / atau yang tidak tampak.

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

Mengenai hibah ini telah diperoleh izin memindahkan hak dari Camat Tanggal 23 November 2007 Nomor IPH/123/XI/2007.

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

Pihak kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataan tanggal 28 Oktober 2007

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

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

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

Pemberi Hibah telah memberi kuasa kepada penerima hibah untuk menghadap dan mengurus balik nama atas tanah tersebut, untuk menghadap kepada segenap instansi yang berwenang.

----- Pasal 7 -----

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

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan Akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh PIHAK PERTAMA DAN PIHAK KEDUA.

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

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui hibah dalam akta ini.

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan **Saksi-saksi :**

1. Nama : Supardi
2. Nama : Sukri, S.Ag

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPATS, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.

PIHAK KEDUA



(H ANZUSMAN)

Persetujuan Istri :



(IZZATUL MUNA)

PIHAK PERTAMA



(SUMARLAN)



SAKSI :

Supardi

SUPARDI

SAKSI :

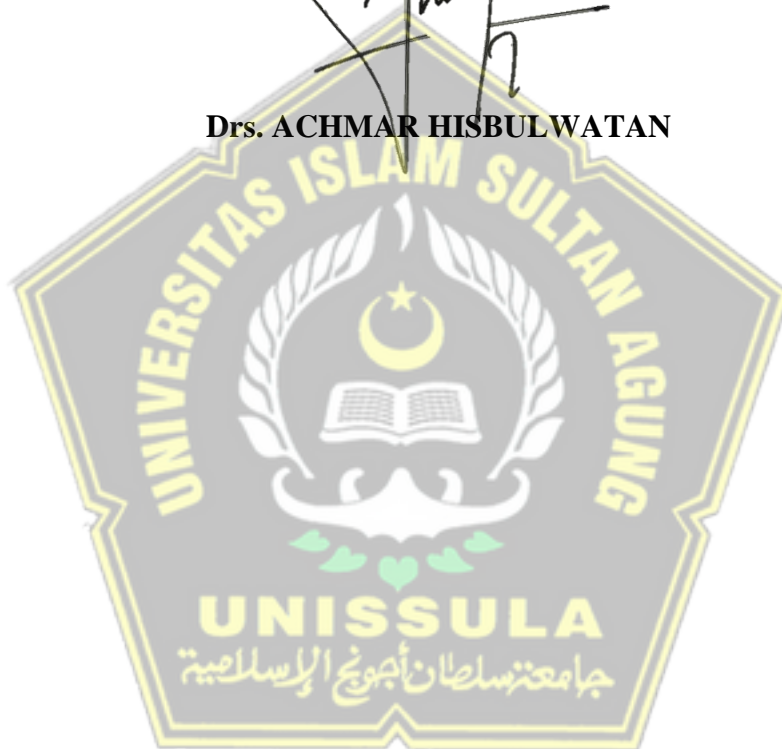
Sukri

SUKRI, S.Ag

Pejabat Pembuatan Akta Tanah Sementara

7 May 20

Drs. ACHMAR HISBULWATAN



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang penulis telah uraikan tersebut maka dapatlah ditarik suatu simpulan sebagai berikut :

1. Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah dalam perkara putusan Putusan No.0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj majelis hakim yang memutus pembatalan hibah tersebut mendasarkan alasan putusannya bahwa pembatalan hibah sesuai fakta dalam persidangan dimana obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 yang dihibahkan oleh SUAMI TERGUGAT 2 kepada TERGUGAT 1/Tergugat I, dan telah dipertimbangkan bahwa penghibahan atas obyek sengketa 4.2 atau obyek sengketa 1.2 yang didasarkan pada akta hibah nomor 222 j/BR/PK/XI/2007 tanggal 23 November 2007, adalah cacat secara hukum, karena tidak ditandatangani dan/atau dicap jari/jempol oleh SUAMI TERGUGAT 2 sebagai pemberi hibah;
2. Akibat hukum pembatalan Akta Hibah oleh Pengadilan Agama Pangkajene terhadap akta tersebut diatas, Pengadilan mengabulkan gugatan atas pembatalan akta hibah yang di periksa di Pengadilan Agama Pangkajene dan menyatakan akta hibah tersebut adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1688 KUHPerdara, dan selanjutnya obyek sengketa 4.2 atau obyek

sengketa 1.2 tersebut harus dikembalikan dalam keadaan sebagaimana semula serta menjadi harta warisan bagi ahli waris ALMARHUM SUAMI TERGUGAT 2

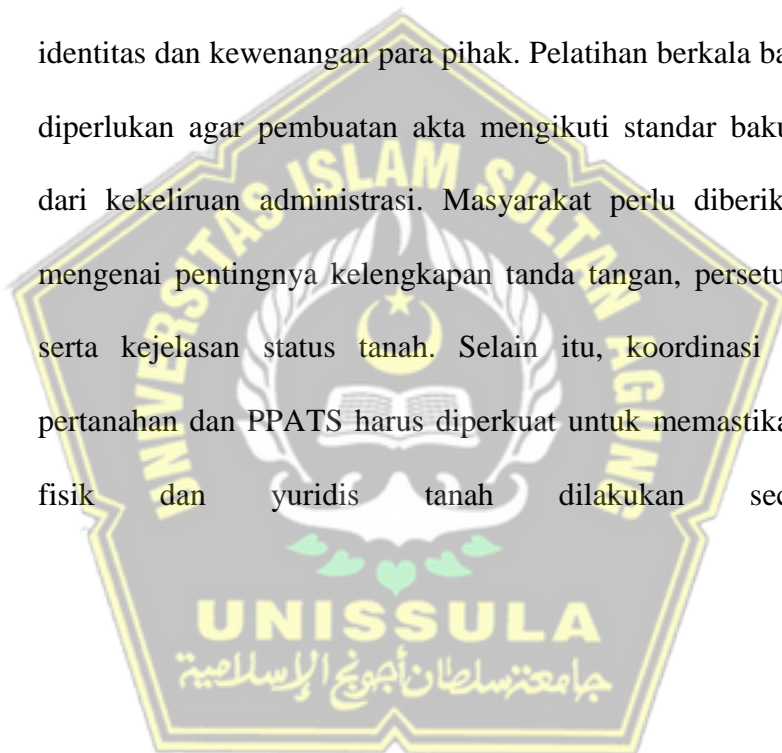
3. Akta hibah yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara pada dasarnya merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Contoh akta hibah sebagaimana diuraikan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa akta hibah harus memuat identitas para pihak, uraian objek hibah, surat ukur, sertifikat, NIB, NOP, batas-batas tanah, pernyataan hibah, serta saksi-saksi yang memenuhi syarat. Dengan pemenuhan seluruh syarat formil dan materiil tersebut, akta hibah yang dibuat memperoleh keabsahan penuh dan terhindar dari risiko pembatalan oleh pihak manapun di kemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas, saran dalam penelitian ini adalah :

1. Terhadap Camat selaku PPAT sementara untuk memperlancar pelaksanaan peralihan, Camat selain berkedudukan sebagai kepala wilayah juga sebagai PPAT sementara yang melaksanakan tugas membantu masyarakat, dalam proses pembuatan akta hibah sebaiknya melakukan tugas dan wewenangnya berpegang dan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dibidang pertanahan dan berhati-hati agar tidak menimbulkan masalah sengketa di kemudian hari.

2. Terhadap para pihak yang bersengketa diharapkan dapat mengedepankan mediasi secara maksimal dalam penyelesaian perkara di pengadilan agar dapat tercapai solusi sehingga dapat terhindar dari proses penyelesaian sengketa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.
3. Untuk mencegah terjadinya kesalahan dan pembatalan akta hibah, Camat selaku PPAT Sementara perlu meningkatkan ketelitian dalam memeriksa identitas dan kewenangan para pihak. Pelatihan berkala bagi PPATS juga diperlukan agar pembuatan akta mengikuti standar baku dan terhindar dari kekeliruan administrasi. Masyarakat perlu diberikan penyuluhan mengenai pentingnya kelengkapan tanda tangan, persetujuan pasangan, serta kejelasan status tanah. Selain itu, koordinasi antara instansi pertanahan dan PPATS harus diperkuat untuk memastikan validasi data fisik dan yuridis tanah dilakukan secara akurat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Kelompok Buku

- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Kementerian Agama RI, Mushaf Standar Indonesia, 2019.
- Abu Dawud. Sunan Abi Dawud. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.t. Hadis No. 3539.
- At-Tirmidzi. Sunan At-Tirmidzi. Beirut: Dar al-Gharb al-Islami, t.t. Hadis No. 2132.
- An-Nasa'i. Sunan An-Nasa'i. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, t.t. Hadis No. 3690.
- Ibnu Majah. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar al-Fikr, t.t. Hadis No. 2377.

B. Buku

- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris & PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2014, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ali, Achmad, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.
- _____, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, 2010.
- Al-Jaziry, Abdurahman, 1987, *Kitab Fiqhi 'ala al-Mazhabai al Arba'ah*, Dar Al-Fikr, Maktabat At-Tijariyah, Beirut.
- Amanat, Anisitus, 2001, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal – Pasal Hukum Perdata BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Anggraeni, Widya, 2006, *Tanggung Gugat Pemberi Hibah Akibat Pembatalan Hibah*, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Badan Pertanahan Nasional, 2006, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bumi Bakti, Jakarta.
- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-I, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Harsono, Budi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. Ke-12, Djambatan, Jakarta.
- Malik, Rusdi, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Mangesti, Yovita A. dan Bernard L. Tanya. 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta.

- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- _____, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Pasaribu, Suharwadi Chairiumam, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Perangin, Efendi, 1990, *Praktek Jual Beli*, Cet. 1, Rajawali, Jakarta.
- Pitlo, 1986, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Prinst, Darwan, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ramulyo, M. Idris, 2004, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rasjid, Sulaiman, 1954, *Fiqh Islam*, At Tahiriyah, Jakarta.
- Salman, Otje dan Anton F Susanti, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, 2008.
- Santoso, Urip, 2009, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kencana, Jakarta.
- _____, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif, Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan, November 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2.
- Soekanto Soerjono, dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cetakan kedelapan, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudarsono, 1991, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Suharjono, 2009, *Camat Selaku Kepala Wilayah dan PPAT Sementara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Suparman, Eman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2005, *Hukum Waris Indonesia Islam Perspektif Islam, Adat dan BW*, PT Reflika Aditama, Bandung.

C. Jurnal dan Penelitian

- Aly Fahmi, Idris, 2013, Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Arena Hukum* Universitas Brawijaya Volume 6, Nomor 2.
- Ardani, Mira Novana, Juni 2019, *Peran kantor Pertanahan Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap*, Jurnal Gema Keadilan, Volume 6, Edisi I.
- Dewi, Yeni Puspita, Tina Marlina dan Irma Maulida, Oktober 2020, *Kekuatan Akta Jual Beli (Ajb) Atas Tanah Dalam Proses Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)*, VOL. 11, NO. 2, <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>
- Mu'arif, Moh. Syamsul, "Perbandingan Wasiat Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam (KHI) dan Burgerlijk Wetboek (BW)", *Jurnal Penelitian dan Kajian Keislaman*, Tafaquh, Vol. 3, No. 2.
- Mustamam dan Zulfan AZ, 2020, Analisis Yuridis Tentang Pencabutan Hibah Orang Tua Kepada Anak kandungnya Dalam Perspektif Perspektif Kompilasi Hukum Islam, *Jurnal Hukum Kaidah*, Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat, vol. 20.
- Rusyidi, Ibnu, September 2016, "Hibah dan Hubungannya dengan Kewarisan Menurut Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol. 4 No. 2.
- Wahyudi, Trubus, April 2020, "Legal Consequences of Agreement in Islamic Economic Business." *Jurnal Pembaharuan Hukum*, vol 7 No. 1
- Wahyudi, Trubus, Juni 2024, "Hukum Islam dalam Sistem Hukum Nasional (Teori Penerapan, Pengembangan dan Implementasi di Indonesia)." *Hukum Islam dalam Sistem Hukum Nasional*, Jilid 6, No. 2.
- Wahyudi, Trubus, Desember 2022, "Hakikat Konsep Rasionalitas dalam Mengontrak Bisnis Ekonomi Islam." *Hakikat Konsep Rasionalitas dalam Akad Bisnis Ekonomi Syariah*, Volume 9, No. 4.

D. Peraturan Perundang – Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Kompilasi Hukum Islam;

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan;

Putusan Perdata Nomor 0200/Pdt.G/2019/PA.Pkj.

E. Internet

Rochayatun, Umi, *Hibah*, diakses dari umirochayatun.blogspot.co.id/2014/01, tanggal 5 Oktober 2024.

