

**PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH
KEPADA ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk
memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

DINA MELISA

NIM : 30302200094

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH KEPADA
ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DI KABUPATEN SEMARANG



Dosen Pembimbing:

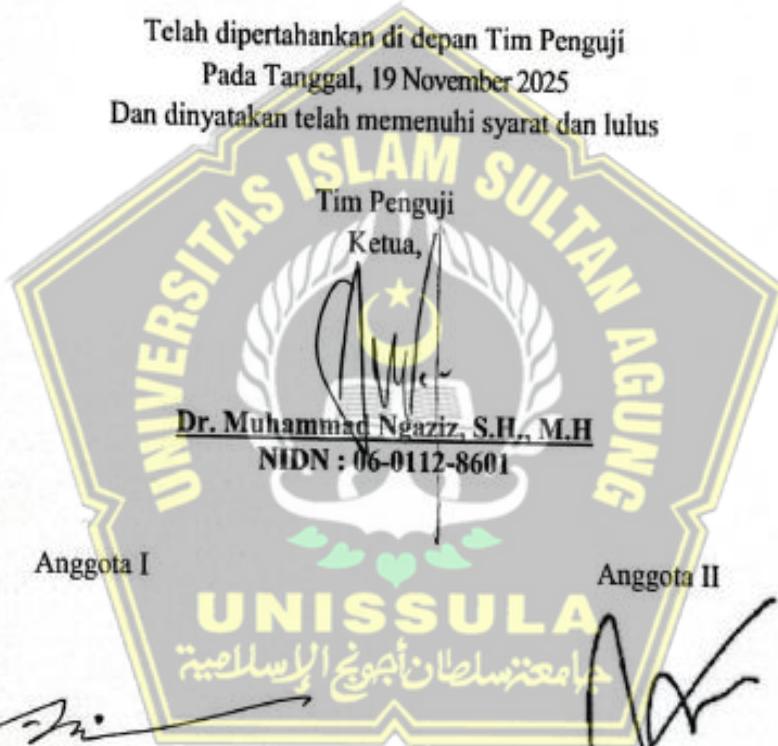
A handwritten signature in black ink, which appears to read "Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.", is placed over the text "Dosen Pembimbing:".

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.,
NIDN. 8905100020

HALAMAN PENGESAHIAN
PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH KEPADA ANAK
ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI
KABUPATEN SEMARANG
Diarsipkan dan Disusun Oleh:

Dina Melisa
NIM: 30302200094

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal, 19 November 2025
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H
NIDN: 01-2111-7801

Dr. Taufan Fajir Rivanto, S.H., M.Kn
NIDN: 89-0510-0020



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Jangan pernah merasa tertinggal dengan siapapun, jangan menyerah karena setiap orang punya proses dan rezekinya masing-masing dan yakinlah dengan pertolongan Allah, karena Allah selalu ada untuk hambanya”

- Dina Melisa-

“Ketahuilah bahwa kemenangan Bersama kesabaran, kelapangan bersama kesempitan, dan kesulitan Bersama dengan kemudahan”

-H.R. Tirmidzi -

“Sebagian pintu tak kunjung terbuka karena memang tak tercipta untukmu, sebagian harapan belum terwujud karena waktu yang tidak tepat, sebagian kesempatan hilang karena engkau lebih membutuhkan Pelajaran daripada keberhasilan, dan sebagian ujian & rasa sakit terasa panjang dan lama karena nikmat dan kebahagiaan setelahnya akan lebih indah dan luar biasa”

-Ust. Muhammad Ismael Al Kholilie-

Persembahan :

- Untuk diri saya sendiri, terima kasih sudah bertahan dan tidak menyerah disaat hatimu memilih untuk mengakhiri perjalananmu.
- Untuk kedua orang tua saya, dan keluarga tercinta.
- Untuk dia yang sudah membuat saya bertahan dengan semangatnya.
 - Untuk teman-temanku tersayang.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dina Melisa

Nim : 30302200094

Dengan ini Saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul
**"PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH
KEPADA ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SEMARANG"** adalah benar hasil dari
karya Saya dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan Plagiasi
atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar Karya Tulis Ilmiah milik
orang lain tanpa menyebutkan sumber nya. Jika Saya terbukti melakukan
tindak Plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang
berlaku.



5

Semarang, 27 November 2025



DINA MELISA

NIM. 30302200094

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dina Melisa

NIM : 30302200094

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

"PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH KEPADA ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SEMARANG" Dan menyetujuiya menjadi hak Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif 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.

Semarang, 27 November 2025

Yang Menyatakan



Dina Melisa

NIM. 30302200094

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas seluruh rahmat, taufik, anugerah dan hidayah-Nya sehingga memberi kekuatan kepada penulis. Maka dari itu, penulis dapat menuntaskan skripsi dengan judul “PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH KEPADA ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SEMARANG” dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan program sarjana (S1) Program Studi Hukum Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bantuan, dan doa dari semua pihak yang terlibat, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Prof Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, serta Dosen wali yang telah banyak membantu penulis dalam masa perkuliahan.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., selaku Ketua Pengudi Sidang Skripsi sekaligus Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas

Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., selaku Sekertaris 1 Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., selaku Sekertaris 2 Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
8. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing dengan penuh kesabaran dan pengertian membimbing Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini mulai dari pemilihan judul, pelaksanaan penelitian, sampai dengan penyelesaian skripsi ini.
9. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Penguji Sidang Skripsi Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
10. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu dalam skripsi ini.
11. Staff administrasi yang telah banyak membantu penulis dalam segala hal yang berkaitan dengan administrasi kampus.
12. Ibu dan Bapakku tercinta, Bapak Imam Wahyudi dan Ibu Siti Juariah yang senantiasa mendoakan, mendukung, memberikan semangat, mengorbankan semua hal untuk anaknya, dan selalu memberikan kasih sayang yang tiada tara.

13. Kakakku tersayang, Tsaqifa Untsa Saniya yang sudah membantu saya untuk menyelesaikan skripsi ini, Mbah, Kak Popy, Mba Putri, Nispa dan keluarga saya yang selalu memberikan dukungan.
14. Teman-temanku tersayang yang senantiasa memberikan *support* dalam proses penyusunan skripsi, senantiasa menemani dalam suka dan duka, selalu ada disaat aku butuh, dan mendukungku dalam setiap hal.
15. Teruntuk diriku, Dina Melisa, terima kasih sudah mau berjuang meskipun berat, harus sukses dulu dan nikmatin hidup ya!
16. Teruntuk dia orang yang menjadi bagian dari perjalanan cinta penulis, yang pernah memberikan semangat, cinta dan motivasi. Terima kasih, karena semangatmu aku bisa bangkit dan menyelesaikan skripsi ini. Dimanapun kamu berada, sehat-sehat dan bahagia terus ya!

Penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dalam penataan penyusunan skripsi ini sebab kurangnya pengetahuan dan pengalaman. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Mudah-mudahan skripsi ini berguna dan dapat digunakan sebagai wacana untuk seluruh pihak yang memerlukan.

Semarang, 27 November 2025

Penulis

DINA MELISA
NIM. 30302200094

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian	12
E. Terminologi.....	13
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah	22
1.Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	22
2.Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah	24
3.Macam - Macam Peralihan Hak Atas Tanah	25
4.Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	33
B. Tinjauan Umum tentang Hibah.....	35
1.Pengertian Hibah	35
2.Dasar Hukum Hibah.....	35
3.Syarat Hibah.....	36
4.Syarat Hibah Menurut KUHPerdata	38
C. Tinjauan Umum tentang Anak Angkat dan Proses Pengangkatan Anak...	39

1.Pengertian Anak Angkat	40
2.Dasar Hukum Pengangkatan Anak	40
3.Syarat pengangkatan Anak	41
D. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	43
1.Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	43
2.Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	45
3.Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Kepada Anak Angkat ..	50
B. Hambatan Dan Solusi Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Kepada Anak Angkat	64
1.Dasar Hukum Hibah dalam Sistem Hukum Indonesia.....	65
2.Kedudukan Hukum Anak Angkat dalam Kewarisan	66
3.Hambatan dalam Proses Hibah kepada Anak Angkat.....	68
4.Solusi untuk Mengatasi Hambatan	72
BAB IV PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	81

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah di Indonesia merupakan bagian penting dari hukum perdata yang mencerminkan hubungan sosial dan ekonomi dalam masyarakat. Salah satu bentuk peralihan hak yang sering dilakukan adalah melalui hibah, termasuk hibah dari orang tua angkat kepada anak angkat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses hukum peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu dengan melakukan pengumpulan data dan wawancara secara langsung untuk mendapatkan hasil penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pemberian cuma-cuma, pelaksanaannya terhadap anak angkat melibatkan pertimbangan hukum yang kompleks terkait hak waris, kedudukan anak angkat, serta ketepatan prosedural PPAT. Hambatan utama yang ditemukan meliputi konflik dengan hak legitime portie ahli waris biologis, ketidakjelasan status hukum anak angkat, dan kesalahan administratif dalam verifikasi dokumen.

Solusi efektif meliputi kepatuhan terhadap asas publisitas dan spesialitas dalam pendaftaran tanah, mediasi keluarga untuk mencegah sengketa, serta peningkatan kapasitas PPAT dalam memverifikasi keabsahan dokumen hukum. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan hibah tanah kepada anak angkat yang sesuai prosedur dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Hibah, Anak Angkat, PPAT, Kepastian Hukum

ABSTRACT

The transfer of land rights in Indonesia is an essential aspect of civil law that reflects social and economic relations within society. One of the common forms of land transfer is through a grant (hibah), including grants from adoptive parents to adopted children. This study aims to analyze the legal process of transferring land rights through hibah to adopted children by the Land Deed Official (PPAT). The research method used is an empirical juridical approach, namely by collecting data and conducting direct interviews to obtain research results.

The results of the study indicate that although hibah is regulated in Article 1666 of the Indonesian Civil Code as a gratuitous act, its implementation for adopted children involves complex legal considerations related to inheritance rights, the legal status of adopted children, and the procedural accuracy of PPAT. The main obstacles found include conflicts with the legitimate portie rights of biological heirs, unclear legal status of adopted children, and administrative errors in document verification.

Effective solutions include compliance with the principles of publicity and specialty in land registration, family mediation to prevent disputes, and improving PPAT competence in verifying the authenticity of legal documents. This study concludes that the proper implementation of land grants to adopted children in accordance with legal procedures can ensure legal certainty and provide protection for all parties involved.

Keywords: *Transfer of Land Rights, Grant (Hibah), Adopted Children, PPAT, Legal Certainty*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam hierarki peraturan di Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) merupakan suatu aturan yang tertinggi yang dijadikan sebagai pedoman dalam membuat peraturan lainnya. UUD 1945 adalah konstitusi yang berfungsi sebagai landasan hukum yang berlaku di Indonesia. Konstitusi ini, yang terdiri dari berbagai pasal dan isi yang beraneka ragam, yang berfungsi untuk mengatur kehidupan setiap individu di Indonesia. Salah satunya adalah Pasal 28 UUD 1945 yang mencakup hak-hak dan kewajiban bagi Warga Negara Indonesia.

Hak dan kewajiban rakyat diatur secara jelas dan rinci di dalam peraturan tersebut guna untuk menyejahterakan kehidupan rakyat dan melindungi setiap hak yang melekat pada diri seseorang sebagai warga Negara Indonesia. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki rakyat terbanyak ke 4 didunia, selain karena rakyatnya yang banyak kekayaan alam Indonesia juga sangat melimpah dan beragam. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*” Sehingga salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan kemakmuran rakyatnya maka kekayaan alam yang ada di Indonesia harus

senantiasa dijaga kelestariannya dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya untuk menunjang kehidupan bagi generasi mendatang.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan. Kemudian Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa yang dimaksud dalam ayat (1) adalah Hak Menguasai dari Negara. Hak Menguasai dari Negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan Bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh Wakil-Wakil Bangsa Indonesia pada waktu menyusun UUD 1945. Pelimpahan tugas tersebut dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.¹ Hal tersebut dilakukan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam konsep hukum agraria tanah merupakan salah satu aset yang sangat bernilai, baik dari segi ekonomi maupun sosial, dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, tetapi juga berkaitan erat dengan simbol status sosial serta pewarisan dalam keluarga. Oleh karena itu, proses peralihan hak atas tanah mendapat perhatian khusus dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan melalui hibah, yaitu pemberian hak secara cuma-cuma dari satu pihak kepada pihak lain yang sah menurut hukum.

¹ Boedi Harsono, Halaman 273, Buku Hukum Agraria Indonesia

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, termasuk melalui mekanisme hibah. Dalam hal ini, pemberian dilakukan secara sukarela tanpa imbalan sebagai bentuk niat baik dari pemberi kepada penerima hibah. Secara sosial, hibah telah lama dikenal di Indonesia dan menjadi bagian dari praktik hukum masyarakat, di mana pemilik tanah sering menghibahkan tanahnya kepada keluarga atau orang yang dipercaya sebelum meninggal dunia, dengan tujuan agar harta tersebut dimanfaatkan secara jelas oleh penerima.

Untuk menjamin keabsahan dan perlindungan hukum, proses hibah wajib mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya merujuk pada Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur pentingnya pencatatan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tersebut. Pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang mengelola administrasi pertanahan di Indonesia. Proses pendaftaran tanah ini merupakan pelaksanaan tugas pemerintah untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi masyarakat.

Pendaftaran tanah didaftarkan oleh pemilik tanah atau pihak yang memiliki hak atas tanah yang bersangkutan, yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat. Setelah permohonan pendaftaran tanah diajukan dan dilakukan verifikasi serta pemeriksaan oleh

pejabat di kantor pertanahan, pendaftaran tanah tersebut kemudian dilaksanakan penerbitan berupa sertifikat hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dan pendaftarannya disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang memberi pengesahan resmi atas pendaftaran tanah tersebut.

Pengangkatan anak (adopsi) merupakan praktik yang sudah umum dijumpai dalam masyarakat Indonesia, yang biasanya dilatarbelakangi oleh keinginan pasangan suami istri untuk memiliki anak, terutama jika mereka belum dikaruniai keturunan setelah sekian lama. Tindakan adopsi ini memiliki implikasi hukum karena termasuk perbuatan hukum. Proses adopsi bisa dilakukan dengan berbagai cara dan untuk tujuan yang beragam, tergantung pada sistem hukum serta nilai-nilai hukum yang berkembang di masyarakat setempat. Pengangkatan anak membawa konsekuensi yuridis berupa adanya kedudukan hukum bagi anak angkat terhadap orang yang mengangkatnya. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun anak angkat bukan ahli waris secara langsung, ia tetap berhak untuk menerima wasiat wajibah, yang besarnya tidak melebihi sepertiga dari harta peninggalan.

Namun, pelaksanaan wasiat wajibah ini masih menghadapi hambatan. Kendala tersebut antara lain adalah minimnya pemahaman dari para pihak yang terlibat, ketidakjelasan status hukum anak angkat dalam perspektif hukum waris Islam, serta potensi konflik antara ahli waris dari pihak biologis dan pihak orang tua angkat. Hal ini berisiko menimbulkan ketidakpastian dalam pembagian warisan sesuai dengan wasiat yang telah ditetapkan. Untuk

mengatasi hambatan tersebut, berbagai upaya dapat dilakukan, seperti mengedepankan penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase agar konflik bisa diselesaikan secara adil dan mengakomodasi kepentingan semua pihak.

Dalam sistem hukum positif di Indonesia, pelaksanaan hibah harus mematuhi ketentuan hukum perdata, khususnya mengenai syarat kecakapan hukum dari pihak pemberi hibah. Ini berarti bahwa hanya individu yang telah dewasa dan secara hukum memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum yang sah yang diperbolehkan untuk memberikan hibah. Apabila penerima hibah masih berstatus anak dibawah umur, maka hibah dapat dijalankan melalui perwakilan hukum yang sah, yakni melalui orang tua atau wali. Demi menjamin kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di masa mendatang, pelaksanaan hibah sebaiknya dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertugas menyusun akta hibah sebagai dokumen autentik atas peralihan hak tersebut.²

Objek hibah dapat berupa benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Selain sebagai bentuk transfer kekayaan antar generasi, hibah juga sering digunakan sebagai cara untuk menjaga kesinambungan kepemilikan tanah dalam lingkup keluarga atau komunitas tertentu. Dalam beberapa kasus, hibah menjadi alternatif yang dipilih oleh orang tua kepada anak angkat atau kerabat yang dianggap layak menerima warisan, terutama jika tidak terdapat hubungan darah langsung. Namun demikian, penting untuk memperhatikan aspek hukum lainnya, seperti legitimate portie ahli waris sah, agar hibah tidak

² Nor Mohammad Abdoeh, "Hibah Harta Pada Anak Angkat," *Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga*, 2013.

melanggar hak minimum yang dijamin undang-undang bagi ahli waris menurut hukum perdata. Jika hibah yang diberikan melampaui batas yang diperbolehkan dan merugikan hak ahli waris, maka hibah tersebut dapat digugat dan dibatalkan sebagian.

Pemberian hibah tanah bukan hanya persoalan kehendak pribadi, tetapi juga merupakan tindakan hukum yang memiliki konsekuensi hukum jangka panjang. Oleh karena itu, masyarakat perlu memahami bahwa prosedur hibah harus dilakukan dengan tertib, melalui jalur hukum formal, dan sebaiknya dikonsultasikan dengan pihak yang berwenang agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Langkah-langkah seperti membuat akta hibah, mendaftarkan peralihan hak ke kantor pertanahan, dan mematuhi ketentuan pajak hibah adalah bagian penting dari proses legalisasi hibah di Indonesia. Hibah wasiat merupakan mekanisme yang digunakan oleh pemilik harta untuk mengungkapkan kehendak terakhirnya terkait pembagian harta peninggalan, yang pelaksanaannya baru berlaku setelah ia meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hibah wasiat adalah bentuk penetapan khusus dalam wasiat, di mana pewaris menetapkan pemberian kepada satu atau lebih pihak atas barang-barang tertentu, baik berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, maupun hak atas sebagian atau seluruh kekayaannya. Pemberian melalui hibah wasiat ini umumnya dimaksudkan untuk menghindari potensi konflik atau sengketa di antara para ahli waris. Menurut teori hukum yang berlaku, suatu hibah dinyatakan sah apabila telah diterima oleh penerima sebelum pemberi

hibah meninggal dunia, meskipun penerima hibah mungkin telah wafat terlebih dahulu. Artinya, hibah memperoleh kekuatan hukum ketika penerima secara jelas menyatakan persetujuan atas pemberian tersebut. Biasanya, hal ini dibuktikan dengan melalui akta notaris sebagai dokumen resmi, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1683 Jo. Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³

Meskipun hibah diakui secara hukum, terdapat beberapa keadaan tertentu yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal menurut ketentuan perundang-undangan, antara lain:

1. Hibah atas benda yang belum ada di masa yang akan datang dinyatakan tidak sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdata.
2. Hibah yang mengandung klausula bahwa pemberi hibah masih memiliki hak untuk menjual atau memberikan benda hibah kepada pihak lain dapat membantalkan hibah tersebut, sesuai dengan Pasal 1668 KUHPerdata.
3. Hibah yang wajibkan penerima untuk membayar hutang atau tanggungan lain yang tidak disebutkan dalam akta atau lampiran hibah, dianggap batal menurut Pasal 1670 KUHPerdata.
4. Hibah atas benda tidak bergerak yang tidak dituangkan dalam akta PPAT secara hukum dianggap tidak sah, sebagaimana ketentuan Pasal 1682 KUHPerdata.

³ Aura Anastasya Nurmala, “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ANAK ANGKAT YANG MENERIMA TANAH HIBAH DALAM HUKUM ISLAM” (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023).

Secara hukum, anak angkat memiliki status yang tidak sepenuhnya setara dengan anak kandung, terutama terkait dengan hak waris dan kepemilikan atas harta milik orang tua angkat. Oleh karena itu, penting untuk memahami secara mendalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat guna mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Dalam pelaksanaanya, hibah tanah kepada anak angkat harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk memenuhi persyaratan administratif serta mengikuti prosedur resmi di kantor pertanahan. Kepatuhan terhadap ketentuan tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum di mana hak kepemilikan atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain.⁴ Bentuk peralihan hak atas tanah ada bermacam-macam, diantaranya yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, wakaf, dan lain sebagainya. Hibah dikenal sebagai suatu proses peralihan tanah yang sering dilakukan di masyarakat. Masyarakat lebih memilih hibah karena dianggap sebagai bentuk peralihan hak yang lebih sederhana dibandingkan dengan wasiat wajibah. Untuk memastikan bahwa hibah tanah tercatat secara resmi dan sah secara hukum, dibutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta otentik, yang nantinya menjadi dasar dalam proses pendaftaran perubahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁴ Miftahul Khair Patahuddin, 2023, Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, *Lex Administratum*, Vol. 11, No 1, hlm. 2.

PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah dan hak-hak lainnya yang berkaitan dengan tanah.⁵ PPAT berperan penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia. Dasar hukum mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Meskipun hibah tanah sering dianggap sebagai bentuk peralihan hak yang sederhana, dalam praktiknya, banyak permasalahan yang muncul akibat kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum yang harus ditempuh. Salah satu permasalahan utama dalam hibah tanah adalah tidak adanya bukti hukum yang sah, seperti akta hibah yang dibuat oleh PPAT dan sertifikat tanah yang telah diperbarui atas nama penerima hibah. Selain itu, tidak sedikit kasus di mana pemberi hibah mengubah keputusannya setelah hibah diberikan, sehingga menimbulkan kebingungan hukum terkait keabsahan peralihan hak tersebut. Permasalahan lain yang sering muncul dalam hibah tanah adalah kurangnya pencatatan administrasi yang sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas

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

tanah, termasuk hibah, harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional agar mendapatkan sertifikat baru atas nama penerima hibah.⁶

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

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

Namun, dalam prakteknya, banyak hibah tanah yang dilakukan secara sepihak, tanpa memperhitungkan dampaknya terhadap hubungan keluarga dan

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

hak-hak ahli waris lainnya. Disisi lain, hibah yang diberikan kepada pihak luar, seperti lembaga sosial atau keagamaan, juga seringkali menjadi sumber sengketa jika ahli waris merasa bahwa hibah tersebut tidak sah atau merugikan mereka. Oleh sebab itu, peran PPAT sangat penting dalam memastikan bahwa setiap hibah tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dapat menghindari perselisihan yang berkepanjangan.

Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk mengkaji secara mendalam aspek hukum, prosedur, serta implikasi dari peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat. Penulis berharap kajian ini dapat memberikan pemahaman yang menyeluruh dan terstruktur mengenai praktik pemberian hibah tanah oleh orang tua angkat kepada anak angkat.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN HIBAH KEPADA ANAK ANGKAT MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KABUPATEN SEMARANG”.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat?
2. Apa hambatan dan solusi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat?

C. Tujuan Penelitian

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

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

D. Kegunaan Penelitian

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

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum, tentang proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat. Penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi akademik dalam mengkaji

efektivitas regulasi yang mengatur peralihan hak atas tanah melalui hibah serta kendala yang dihadapi oleh pejabat PPAT dan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.

2. Secara Praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi mahasiswa dan masyarakat.

- a. Bagi mahasiswa, penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dalam memahami lebih dalam mengenai prosedur peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat serta kendala yang dihadapi oleh pejabat PPAT dan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.
- b. Bagi masyarakat, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya mengikuti prosedur hukum dalam hibah tanah agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

E. Terminologi

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

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan adalah salah satu proses perpindahan atau perubahan suatu kondisi ke kondisi lainnya. Dapat berupa perpindahan kepemilikan atas suatu benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah adalah proses hukum dimana hak kepemilikan atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain, baik melalui jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, atau mekanisme hukum lainnya.

2. Hibah

Hibah adalah pemberian hak atas suatu benda, termasuk tanah, dari satu pihak kepada pihak lain secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).⁷

3. Anak Angkat

Anak angkat adalah anak yang haknya dialihkan dari lingkungan kekuasaan keluarga orang tua, wali yang sah, atau orang lain yang bertanggung jawab atas perawatan, pendidikan, dan membesarakan anak tersebut, ke dalam lingkungan keluarga orang tua angkatnya berdasarkan keputusan atau penetapan pengadilan. Seseorang boleh mengangkat anak

⁷ Nor Mohammad Abdoeh, 2020, *Hibah Dalam Tinjauan Khi, Kuhperdata, Sosiologis Dan Filosofis*, LP2M Press/Ali Geno Berutu, Salatiga, hlm. 31.

untuk kepentingan terbaik anak sesuai dengan kebiasaan setempat dan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas utama PPAT adalah membuat akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli tanah, akta pemberian hak tanggungan, dan lain-lain.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu jenis penelitian dalam ilmu hukum yang fokus pada kajian terhadap aspek-aspek hukum positif, terutama peraturan perundang-undangan yang berlaku, konsep, teori, asas-asas hukum, dan dokumen hukum tertulis lainnya. Pendekatan yuridis empiris merupakan metode dalam studi hukum yang mengombinasikan analisis norma hukum (hukum sebagai norma atau das sollen) dengan pengamatan mengenai bagaimana hukum diterapkan dalam kehidupan sehari-hari (hukum sebagai kenyataan atau das sein).

Metode ini menganalisis penerapan atau pelaksanaan norma hukum secara langsung terhadap kejadian hukum yang berlangsung, dengan memanfaatkan data dari lapangan seperti wawancara dan observasi untuk memahami fakta-fakta yang sebenarnya terjadi di masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah. Penulis menggunakan penelitian deskriptif guna menggali pemahaman tentang bagaimana hukum pertanahan diterapkan.⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan berasal dari dua jenis sumber, yaitu data sekunder dan data primer. Sumber informasi penelitian ini menggunakan data sekunder karena fokus dari penelitian ini adalah pada tinjauan pustaka, sedangkan data primer hanya berfungsi sebagai pelengkap dari data sekunder yang diambil dari pustaka.

a. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan melalui wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di

⁸ Jonaedi Efendi & Prasetijo Rijadi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 152.

wilayah Kabupaten Semarang mengenai proses pendaftaran atau tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah. Data ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai prosedur hibah tanah, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaanya, serta solusi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas proses tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang tidak diperoleh peneliti secara langsung, tetapi diambil dari berbagai sumber dokumen, baik yang berbentuk cetak maupun digital dengan melalui studi kepustakaan. Dalam penelitian ini, data sekunder dibagi menjadi 3 (tiga) bahan penelitian, yaitu:

1) Bahan hukum primer

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

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak.
- g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a) Buku-buku mengenai hukum perdata dan acara perdata serta buku yang membahas tentang hibah.
- b) Jurnal dan artikel ilmiah yang membahas hukum agraria, hukum pertanahan, dan peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah.
- c) Literatur, dokumen dan masalah-masalah yang berkaitan dengan penelitian ini.

3) Bahan hukum tersier

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

penelitian ini dapat berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia, maupun artikel dalam media massa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dikumpulkan melalui metode wawancara. Penulis melakukan penelitian dengan studi kasus secara langsung dengan PPAT untuk mendapatkan informasi langsung mengenai prosedur dan kendala dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah.

Selain wawancara penulis juga mengumpulkan data melalui studi kepustakaan dengan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Dengan menggunakan metode pengumpulan data yang beragam, penelitian ini diharapkan dapat memperoleh hasil yang lebih komprehensif dan mendalam mengenai peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian ini berfokus di wilayah Kabupaten Semarang, tepatnya kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bapak Edi Purwanta, S.H., M.H., M.Kn., dengan subyek penelitian Hibah Kepada Anak Angkat. Penulis melakukan penelitian melalui wawancara dengan via telephone.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data kualitatif deskriptif. Analisis data kualitatif deskriptif adalah sebuah pendekatan penelitian yang berfokus pada data kualitatif dan dijelaskan secara mendetail

untuk menganalisa peristiwa, fenomena, atau situasi sosial. Hasil dari analisis ini akan menjadi solusi untuk masalah yang diangkat dalam penelitian ini. Penulis menggunakan penelitian deskriptif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah.

G. Sistematika Penulisan

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

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penelitian yang menjelaskan alasan pemilihan topik serta urgensinya dalam kajian hukum.

Dalam bab ini juga disertakan perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pembahasan bab ini mencakup tinjauan umum mengenai peralihan hak atas tanah yang mencakup pengertian, dasar hukum dan macam-macam bentuk peralihan hak atas tanah. Kemudian membahas tentang hibah, yang mencakup pengertian, dasar

hukum dan syarat hibah, mulai dari hal-hal umum sampai hal-hal khusus. Serta membahas tentang anak angkat dan proses pengangkatan anak yang mencakup pengertian, dasar hukum, dan syarat pengangkatan anak. Kemudian terakhir membahas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meliputi landasan hukum serta definisi PPAT, tugas dan kewenangannya. Sebagai pelengkap, pembahasan mengenai hibah kepada anak angkat dalam perspektif islam juga diuraikan untuk memberikan wawasan terkait bagaimana hibah dilakukan dalam konsep hukum islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi hasil berdasarkan rumusan masalah yang dibuat oleh penulis serta analisisnya berdasarkan teori dan peraturan hukum yang telah dikaji sebelumnya. Pembahasan ini mengenai proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat. Serta mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hibah, serta solusi atas hambatan yang akan mengatasi kendala tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian penutup dari keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini, yang mencakup kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi rangkuman jawaban yang telah dianalisis oleh penulis berdasarkan permasalah yang dikaji dalam

penelitian. Sementara itu, saran berisi rekomendasi dan harapan penulis terhadap pihak-pihak terkait agar dapat mengatasi permasalahan yang telah dibahas serta meningkatkan efektivitas penerapan hukum dalam praktiknya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan adalah proses berpindah atau berubah dari satu keadaan ke keadaan lain. Dalam konteks yang lebih luas, peralihan bisa merujuk pada pergantian, pertukaran, atau perpindahan dari satu bentuk ke bentuk lainnya. Definisi tanah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam horizon-horizon, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman.⁹

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak kepemilikan atas tanah dari satu pihak ke pihak lain secara sah menurut peraturan perundang-undangan. Urip Santoso menyatakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk

⁹ Harjowigeno, S. 2010. Ilmu Tanah. Akademika Pressindo, Jakarta.

menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya.

Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa hak atas tanah tersebut digunakan sebagai kepentingan bangunan selain pertanian, lalu kata “mengambil manfaat” memiliki arti bahwa hak atas tanah tersebut dipergunakan sebagai kepentingan selain bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.¹⁰

Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹¹

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

¹⁰ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.82.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37

persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.¹²

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

2. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Dasar hukum utama peralihan hak atas tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur dan menjelaskan tentang Pasal-pasal dalam UUPA mengatur berbagai jenis hak atas tanah dan prinsip-prinsip dasar peralihan hak.

Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan tentang alur pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR BPN) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selain itu, peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 18 Tahun 2021 mengatur prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak.

¹² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, hlm. 27.

3. Macam - Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan bermacam-macam cara seperti jual beli, pewarisan, hibah, tukar menukar, wakaf, dan peralihan hak lainnya. Berikut penjelasan terkait peralihan hak atas tanah:

a. Peralihan Dengan Melalui Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu cara untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengartikan jual beli sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli, dimana penjual berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli berjanji membayar harga yang barang tersebut.¹³

Subjek jual beli ada dua yaitu penjual dan pembeli, yang memiliki kewajiban dan haknya masing-masing, penjual sebagai pihak yang memiliki kewajiban yang harus dilakukan terhadap pembeli dan pembeli sebagai pihak yang menerima hak atas kewajiban yang dilakukan oleh penjual. Hal tersebut termasuk sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).¹⁴

Perdata Umum Angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dianggap sah secara

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

¹⁴ Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

hukum apabila pembeli telah melunasi seluruh harga tanah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Akta Jual Beli (AJB) belum dibuat, selama pembeli telah membayar lunas dan menguasai tanah, maka peralihan hak secara hukum dianggap sah. Hal ini sejalan dengan asas tunai, yang menegaskan bahwa hak atas tanah berpindah seketika setelah pembayaran dilakukan secara lunas.¹⁵

b. Peralihan Hak Melalui Tukar Menukar

Peralihan Hak Melalui Tukar Menukar berarti suatu tindakan hukum yang melibatkan transfer hak milik atas tanah antara dua pihak yang saling menukarkan lahan mereka. Dalam proses tukar menukar ini, setiap pihak berperan sebagai pemilik yang menukar hak atas tanahnya dengan hak milik tanah dari pihak yang lain. Proses tukar menukar ini wajib dilakukan secara kontan, jelas, dan nyata, yang berarti penyerahan hak harus terjadi sekaligus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga perpindahan hak tersebut dapat terlihat secara nyata dan dapat dibuktikan secara hukum.

Dokumen tukar menukar yang disusun oleh PPAT berfungsi sebagai bukti yang sah bahwa transaksi tukar menukar hak atas tanah telah berlangsung sesuai hukum dan berakibat pada beralihnya kepemilikan tanah di antara para pihak. Akte ini juga mengikat pihak-

¹⁵ Hukum Expert, <https://hukumexpert.com/klinik/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 13 April 2025 pukul. 22.10.

pihak yang terlibat serta ahli waris mereka. Tukar menukar ini memiliki landasan hukum yang serupa dengan jual beli, hanya berbeda pada objek dan tujuan pemindahan hak tersebut.

c. Peralihan Dengan Melalui Pewarisan

Pewarisan merupakan proses pemindahan hak kepemilikan atas suatu benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli waris yang ditunjuk, baik berdasarkan wasiat maupun keputusan pengadilan. Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 menekankan terkait kewajiban untuk melakukan pemeliharaan terhadap data pendaftaran tanah apabila terdapat perubahan data, baik data fisik maupun data yuridis, bunyi Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:¹⁶

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

d. Peralihan Dengan Melalui Hibah

Hibah menurut Pasal 1666 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dimana pemberi hibah disaat hidupnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang kepada penerima

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 36

hibah untuk dimanfaatkan. Setiap orang dan/atau badan hukum berhak menerima hibah, kecuali jika undang-undang menyatakan bahwa pihak tersebut tidak cakap secara hukum.¹⁷

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak langsung terjadi saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima. Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1666.

e. Peralihan Hak Melalui Pemasukan dalam Perusahaan (Inbreng)

Peralihan Hak Melalui Pemasukan dalam Perusahaan (Inbreng)

berarti pengalihan hak atas lahan dari individu atau entitas hukum sebagai kontribusi modal ke dalam perusahaan. Dalam konteks ini, hak atas lahan dialihkan sebagai bagian dari penyetoran modal perusahaan atau dijadikan saham yang dimiliki oleh pihak yang menyerahkan lahan tersebut. Proses ini mesti dituliskan dalam Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan atau akta inbreng yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemasukan ini memiliki mekanisme perpajakan yang sejalan dengan transaksi jual beli, di mana pihak yang menyerahkan lahan tetap dikenakan pajak penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan nilai pasar dari lahan yang diserahkan. Akta inbreng ini berfungsi sebagai dasar untuk mendaftarkan perubahan data pendaftaran lahan di kantor pertanahan sehingga perusahaan tercatat sebagai pemilik baru untuk lahan tersebut.

f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian hak tanggungan berarti memberikan jaminan kebendaan yang terkait dengan hak atas tanah beserta benda-benda yang terhubung dengan tanah tersebut, untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditur tertentu. Hak tanggungan memberikan

prioritas kepada kreditur yang mendapatkan hak tersebut dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, hak tanggungan adalah hak yang berfungsi sebagai jaminan untuk tanah dan benda-benda yang terhubung dengan tanah itu, demi memastikan pelunasan utang tertentu, sehingga kreditur yang memiliki hak tanggungan memiliki posisi yang lebih diutamakan dalam hal pelunasan utang dibandingkan kreditur yang lain. Hak tanggungan bisa dikenakan pada hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lain sebagainya. Umumnya, pemberian hak tanggungan dilakukan untuk mendapatkan kredit atau pinjaman dengan menjadikan tanah sebagai jaminan.

g. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah dokumen resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertujuan untuk menyelesaikan status kepemilikan bersama pada suatu lahan atau gedung dan menentukan bagian masing-masing pemilik sebagai hak pribadi yang terpisah. Dengan demikian, APHB mengubah kepemilikan yang tadinya dimiliki secara bersama oleh dua orang atau lebih menjadi kepemilikan individu yang terpisah sesuai dengan kesepakatan para pemilik.

Dokumen ini disusun berdasarkan kesepakatan dari seluruh pemilik hak bersama dan harus dibuat di hadapan PPAT yang

berwenang. APHB berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat untuk mengajukan pendaftaran perubahan hak di kantor pertanahan (BPN) sehingga setiap pemilik mendapatkan sertifikat atas tanah atau bangunan sesuai dengan bagian mereka masing-masing.

h. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik merupakan dokumen resmi yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dokumen ini memuat tentang pembentukan hak guna bangunan atau hak pakai atas sebidang tanah yang dimiliki oleh pihak lain. Dalam dokumen ini, pemilik tanah memberikan izin kepada pihak penerima (yang memegang HGB atau Hak Pakai) untuk memanfaatkan tanah tersebut selama periode tertentu yang telah disepakati dan diatur dalam dokumen.

Hak yang diberikan tersebut memungkinkan penerima untuk membangun dan mengelola bangunan di atas tanah itu (untuk HGB), atau menggunakan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditentukan (untuk Hak Pakai). Dokumen ini berfungsi sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan hak tersebut di kantor pertanahan serta sebagai bukti yang sah mengenai hubungan hukum antara pemilik tanah dan pemegang hak guna bangunan atau hak pakai. Dokumen ini harus

dibacakan di depan semua pihak dan saksi, dan memuat syarat serta ketentuan terkait penggunaan hak atas tanah tersebut, termasuk periode berlakunya hak dan kewajiban dari kedua pihak.

i. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Wasiat

Peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat adalah proses pengalihan kepemilikan tanah dari seseorang (pewaris) kepada orang lain (penerima hibah wasiat) setelah pewaris meninggal dunia, yang diatur dalam wasiat yang dibuat oleh pewaris. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, termasuk pembuatan wasiat, pendaftaran wasiat, dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

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

- 1) Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

UUPA belum secara eksplisit mengatur definisi pendaftaran tanah. Meskipun dalam pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, namun undang-undang ini tidak memberikan pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.

Kurangnya definisi tentang pendaftaran tanah, maka ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah. Baru kemudian terbitlah PP No. 10 Tahun 1961, namun PP No. 10 Tahun 1961 hanya menjelaskan tentang pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁸ Maka dari itu PP No. 10 Tahun 1961 diperbarui melalui PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan lebih rinci terkait pendaftaran tanah.

Pasal 1 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengartikan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

4. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

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

¹⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju Bandung, hlm 138.

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1)

a. Asas Sederhana

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

b. Asas Aman

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

c. Asas Terjangkau

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

d. Asas Mutakhir

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

e. Asas Terbuka

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

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

B. Tinjauan Umum tentang Hibah

1. Pengertian Hibah

Hibah adalah pemberian secara cuma-cuma dari seseorang kepada pihak lain, baik berupa barang maupun jasa, yang dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup. Hibah juga bisa diartikan sebagai pengalihan kepemilikan suatu benda atau aset tanpa adanya imbalan atau penggantian dari penerima hibah.

Hibah adalah pemberian secara cuma-cuma dari seseorang kepada pihak lain, baik berupa barang maupun jasa, yang dilakukan pada saat pemberi hibah masih hidup. Hibah juga bisa diartikan sebagai pengalihan kepemilikan suatu benda atau aset tanpa adanya imbalan atau penggantian dari penerima hibah.²⁰

2. Dasar Hukum Hibah

Dasar hukum hibah dijelaskan dalam Pasal 1666 - Pasal 1693 KUHPerdata. Pasal 1666 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Penghibahan

²⁰ Depdiknas. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 398.

adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.” Selain itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) juga mengatur hibah dalam konteks hukum islam.

3. Syarat Hibah

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam akad hibah sangat penting untuk menjaga keabsahan dan keberlakuan hukum transaksi tersebut. Berikut ini adalah beberapa syarat yang perlu diperhatikan dalam melaksanakan akad hibah.

a. Keikhlasan Niat

Pemberi hibah harus memiliki niat yang tulus dan ikhlas dalam memberikan harta atau properti kepada penerima hibah. Niat tersebut harus murni untuk mendapatkan rida Allah Swt. dan membantu sesama tanpa mengharapkan imbalan atau pembayaran balik. Keikhlasan niat merupakan elemen penting yang mengikatkan nilai spiritual dalam pelaksanaan akad hibah.

b. Kepemilikan Hak yang Sah

Pemberi hibah harus memiliki hak kepemilikan yang tidak diragukan lagi atas harta yang akan diberikan. Harta tersebut tidak boleh berasal dari hasil penipuan, pencurian, atau aktivitas yang bertentangan

dengan prinsip-prinsip Syariah. Kepemilikan hak yang sah menjadi dasar legalitas harta yang dihibahkan.

c. Penyerahan Hibah kepada Penerima

Penyerahan hibah adalah tindakan konkret yang menegaskan peralihan hak kepemilikan dan menjadi bukti bahwa hibah telah dilakukan dengan sah. Penyerahan hibah harus dilakukan dengan jelas dan tegas kepada penerima sehingga kepemilikan harta tersebut beralih sepenuhnya kepada penerima.

d. Tidak Ada Ganti Rugi atau Pembayaran Balik

Dalam akad hibah, penerima tidak memiliki kewajiban untuk memberikan imbalan atau mengembalikan harta yang telah diterima. Hibah harus dilakukan secara cuma-cuma oleh pihak pemberi hibah dan tanpa adanya harapan pembayaran balik dari penerima.

e. Kesepakatan dan Persetujuan Para Pihak

Agar akad hibah dapat dinyatakan sah baik secara agama maupun hukum, kesepakatan dan persetujuan yang jelas antara pemberi hibah dan penerima hibah harus terjadi. Artinya, para pihak yang terlibat harus sepakat dengan syarat-syarat yang terkait dengan hibah, termasuk tentang jenis harta yang dihibahkan, nilai hibah, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan dan

persetujuan ini harus dilakukan secara sukarela dan tanpa adanya unsur paksaan.²¹

4. Syarat Hibah Menurut KUHPerdata

Adapun syarat pengajuan Akta Hibah berdasarkan pada KUHPerdata yaitu:

a. Syarat dan Dokumen

- 1) KTP pewaris atau pemberi hibah, baik suami dan istri
- 2) KTP dari seluruh ahli waris calon pemberi hibah
- 3) Surat nikah atau surat cerai pemberi hibah
- 4) Kartu keluarga pemberi hibah
- 5) Sertifikat tanah atau sertifikat rumah
- 6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 7) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun berjalan sudah lunas dan PBB 5 tahun sebelumnya yang juga sudah lunas
- 8) Surat Tanda Terima Sementara Pajak Bumi dan Bangunan (STTS PBB)
- 9) Surat kuasa
- 10) Surat persetujuan dari calon ahli waris pemberi hibah
- 11) Fotokopi bukti pelunasan BPHTB dan PPh

²¹ Internet, <https://www.prudentialsyariah.co.id/id/pulse/article/akad-hibah-adalah/> tentang syarat-syarat hibah diakses tanggal 17 Agustus 2025 Pukul 12.25

- 12) Fotokopi 2 orang saksi yang sudah dilegalisir
- 13) Surat pernyataan saksi-saksi
- 14) Sertifikat (SHM) asli dan fotokopi yang sudah dicek oleh BPN

b. Biaya Pembuatan

Biaya pembuatan akta hibah berbeda-beda, tergantung dari lokasi tanah, biaya pajak, dan tarif notaris yang ditunjuk. Namun, pada umumnya pembuatan akta tersebut dikenakan biaya sebesar 2,5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Biaya ini belum termasuk jasa notaris/PPAT dan biaya administrasi lainnya. Pembuatan akta tersebut juga tidak sebentar, dibutuhkan waktu sekitar 30 hari kerja. Waktu 30 hari ini meliputi pengumpulan berkas, pembayaran, dan proses lainnya.²²

Dalam proses penyusunan akta hibah di PPAT, kehadiran pihak yang memberikan hibah dan penerima hibah sangat penting, serta harus ada minimal dua orang saksi yang memenuhi kriteria. Setelah akta hibah ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk menyerahkan akta beserta dokumen-dokumen lain yang relevan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan. Selanjutnya, PPAT juga harus memberitahukan secara tertulis kepada para pihak bahwa akta tersebut telah diserahkan.

C. Tinjauan Umum tentang Anak Angkat dan Proses Pengangkatan Anak

²² Internet, <https://www.99.co/id/panduan/akta-hibah/> diakses pada 29 Juli 2025 Pukul 10.11

1. Pengertian Anak Angkat

Anak angkat adalah anak yang secara hukum diakui sebagai anak oleh orang tua angkat, meskipun bukan anak kandung. Proses pengangkatan anak melibatkan pemindahan hak pengasuhan dan tanggung jawab dari orang tua kandung atau wali sah kepada orang tua angkat. adapun tujuan dari melakukan pengangkatan anak adalah untuk memastikan kesejahteraan anak dan perlindungan bagi anak tersebut.

Serta untuk membentuk suatu hubungan keluarga yang harmonis dan bahagia. Proses pengangkatan anak dilakukan dengan mengajukan atau mendaftarkan anak tersebut ke pengadilan kemudian pengadilan akan mengeluarkan putusan atau penetapan pengangkatan anak tersebut.

2. Dasar Hukum Pengangkatan Anak

Dasar hukum pengangkatan anak di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu: Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak.

Dalam konteks BW, pengangkatan anak dimaknai sebagai suatu perbuatan hukum yang mengalihkan anak dari kekuasaan orang tua kandung atau wali ke dalam keluarga orang tua angkat berdasarkan putusan pengadilan. Pengangkatan anak hanya dapat dilakukan untuk kepentingan terbaik anak dan harus melalui prosedur hukum yang sah, yakni melalui keputusan pengadilan. Pengangkatan anak tidak

memutuskan hubungan darah antara anak yang diangkat dengan orang tua kandungnya, dan harus sesuai dengan adat kebiasaan setempat serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Syarat pengangkatan Anak

Adapun untuk dapat mengadopsi anak secara legal, terdapat syarat-syarat adopsi anak yang harus dipenuhi yaitu:

a. Syarat Anak

Syarat anak yang akan diangkat, meliputi:²³

- 1) belum berusia 18 tahun;
- 2) merupakan anak terlantar atau ditelantarkan;
- 3) berada dalam asuhan keluarga atau dalam lembaga pengasuhan anak; dan
- 4) memerlukan perlindungan khusus.

b. Usia anak angkat tersebut meliputi:²⁴

- 1) anak belum berusia 6 tahun, merupakan prioritas utama;
- 2) anak berusia 6 tahun sampai dengan belum berusia 12 tahun, sepanjang ada alasan mendesak; dan
- 3) anak berusia 12 tahun sampai dengan belum berusia 18 tahun, sepanjang anak memerlukan perlindungan khusus.

c. Syarat Calon Orang Tua Angkat:

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak Pasal 12 Ayat (1)

²⁴ Ibid, Pasal 12 Ayat (2)

Terdapat 13 syarat adopsi anak yang harus dipenuhi calon orang tua angkat manakala ingin melakukan adopsi anak, yakni:²⁵

- 1) sehat jasmani dan rohani;
- 2) berumur paling rendah 30 tahun dan paling tinggi 55 tahun;
- 3) beragama sama dengan agama calon anak angkat;
- 4) berkelakuan baik dan tidak pernah dihukum karena melakukan tindak kejahatan;
- 5) berstatus menikah paling singkat 5 tahun;
- 6) tidak merupakan pasangan sejenis;
- 7) tidak atau belum mempunyai anak atau hanya memiliki satu orang anak;
- 8) dalam keadaan mampu ekonomi dan sosial;
- 9) memperoleh persetujuan anak dan izin tertulis orang tua atau wali anak;
- 10) membuat pernyataan tertulis bahwa pengangkatan anak adalah demi kepentingan terbaik bagi anak, kesejahteraan dan perlindungan anak;
- 11) adanya laporan sosial dari pekerja sosial setempat;
- 12) telah mengasuh calon anak angkat paling singkat 6 bulan, sejak izin pengasuhan diberikan; dan
- 13) memperoleh izin Menteri dan/atau kepala instansi sosial.

d. Adopsi Anak yang Ilegal

²⁵ Ibid, Pasal 13

Selain itu, perlu Anda ketahui proses adopsi anak dapat dikatakan adopsi anak ilegal yaitu jika:²⁶

- 1) Pengangkatan anak yang dilakukan bukan untuk kepentingan yang terbaik bagi anak, tetapi untuk kepentingan pribadi seseorang, dan dilakukan tidak berdasarkan adat kebiasaan setempat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pengangkatan anak yang memutuskan hubungan nasab dengan orang tua kandung anak angkat.
- 3) Calon orang tua angkat ternyata tidak seagama dengan anak yang diangkat.
- 4) Pengangkatan anak oleh warga negara asing yang telah ternyata bahwa pengangkatan anak bukan merupakan upaya terakhir, karena masih ada upaya lainnya.

Sanksi pelanggaran terhadap poin 1, 2, dan 4 di atas berupa pidana penjara paling lama 5 tahun dan/atau denda paling banyak Rp100 juta.

D. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT didefinisikan sebagai

²⁶ Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Pasal 39

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.²⁷

Definisi ini menegaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sah dan menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah. PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), dengan tugas utama untuk menyusun akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT hanya dapat diangkat setelah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan dinyatakan lulus dalam proses seleksi. Akta yang diterbitkan oleh PPAT meliputi berbagai jenis perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebasan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan, serta kuasa membebankan hak tanggungan.

²⁷ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar hukum mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini mengatur tentang kewenangan, tugas, dan ketentuan lain terkait jabatan PPAT, termasuk syarat pengangkatan dan daerah kerja PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT mempunyai peranan yang sangat vital di dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyatakan sebagai berikut:

1. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
 - e. Pembagian hak bersama.
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Dalam Peraturan Pemerintah tersebut, PPAT mempunyai kewenangan untuk mengurus kegiatan yang melibatkan pendaftaran tanah dan pembuatan akta sebagai bukti telah terlaksananya perbuatan hukum terkait kepemilikan satuan rumah susun atau kepemilikan atas tanah. Secara hukum, PPAT termasuk dalam kategori pejabat publik yang

diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Secara hukum, PPAT melaksanakan sebagian tugas pemerintahan di sektor pertanahan (eksekusi atau kewenangan eksekutif).

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tanggung jawab dan kewenangan tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk pembebasan hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PPAT memiliki kewenangan untuk menggunakan stempel berlogo lambang negara "Garuda Pancasila". Yang menarik adalah meskipun PPAT merupakan pejabat publik, mereka tidak menerima gaji dari Negara, dan secara normatif diizinkan untuk mendapatkan imbalan atas jasa yang diberikan dalam bidang pertanahan, sesuai dengan peraturan yang ada. Kondisi ini membuat posisi PPAT menjadi khas dan berbeda dibandingkan dengan pejabat publik lainnya, baik yang berasal dari pemerintah pusat maupun daerah. Status PPAT yang telah dijelaskan tersebut memiliki dampak lebih jauh terkait dengan kewenangan dan tanggung jawab PPAT, serta konsekuensi hukum untuk akta yang memiliki cacat yuridis yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT dengan menggunakan sudut pandang ini.

E. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Dalam Perspektif Islam.

Dalam hukum Islam, hibah perlu memenuhi syarat dan rukun tertentu seperti pemberi hibah harus dalam keadaan waras dan sudah mencapai usia dewasa, adanya barang yang jelas serta menjadi milik pemberi hibah, dan dilakukan dengan sukarela tanpa ada paksaan. Proses hibah yang diakui secara Islam sebaiknya disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi untuk mencegah sengketa. Hibah tanah perlu dicatat di hadapan pejabat yang berwenang agar memiliki kekuatan hukum. Selain itu, hibah dapat dibatalkan jika merugikan hak warisan atau melanggar prinsip syariat, seperti hibah yang melebihi sepertiga dari harta milik pemberi hibah.

Selain itu, pelaksanaan hibah harus memastikan bahwa objek hibah tidak terbebani utang agar sah menurut hukum. Dalam Islam anak memiliki kedudukan yang tidak sama dengan anak kandung, sehingga bila ingin memberikan warisan baik berupa harta maupun tanah dapat dilakukan dengan melalui Hibah, yang dilakukan secara sah menurut agama Islam. Hibah dapat diberikan kepada siapa saja tidak hanya kepada anak angkat, tetapi juga kepada orang lain.

Seperti dalam Surah Ar-Rum ayat 38 mengajarkan tentang kewajiban memberikan hak kepada kerabat dekat, orang miskin, dan musafir melalui bentuk kebaikan seperti silaturahmi, sedekah, infak, atau hibah yang ikhlas tanpa mengharapkan imbalan, sebagai amal yang lebih utama bagi orang-orang yang mengharapkan ridha Allah. Ayat ini menekankan prinsip tolong-menolong sesama dengan harta secara

sukarela, yang menjadi landasan umum hibah dalam Islam menurut tafsir seperti Al-Misbah karya Quraish Shihab.

Surah Ar-Rum Ayat 38 yang berbunyi:

وَأُولَئِنَّكُمْ إِنَّ اللَّهَ وَجْهَ يُرِيدُونَ لِلَّذِينَ حَيْثُ ذَلِكُمْ السَّبِيلُ وَإِنَّ الْمُسْكِنِينَ حَقَّهُ الْفُرْبَىٰ ذَا فَآتَىٰ
الْمُفْلِحُونَ هُمْ

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.

Agama Islam adalah ajaran yang memberikan panduan secara global dan diturunkan sebagai pedoman bagi umat Islam dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Salah satu bentuk mendekatkan diri kepada Allah serta upaya mengurangi kesenjangan sosial, menumbuhkan rasa solidaritas, dan meningkatkan kedulian sosial adalah melalui hibah.²⁸ Kata hibah berasal dari bahasa Arab, yang diadopsi ke dalam bahasa Indonesia sebagai bentuk masdar dari kata *wahaba*, yang berarti pemberian. Dengan kata lain, hibah mencerminkan kesadaran untuk berbuat kebaikan.

Menurut Imam Taqiya Al-Din Abi Bakr Ibnu Muhammad Al-Husaini, hibah adalah pemberian atau hadiah yang diberikan kepada orang lain untuk dimiliki sepenuhnya, tanpa mengharapkan imbalan atau

²⁸ Chuzaimah T Yanggo, Hafis Anshari, 2004, *Problematika Hukum Islam Konteporer*, Pustaka Firdaus, Jakarta, h.104.

penggantian apa pun.²⁹ Hadiah yang dimaksud adalah pemberian dari seseorang kepada orang lain tanpa adanya imbalan serta tidak disertai syarat apa pun, dengan tujuan untuk memuliakan penerimanya.

Al-Quran dan hadis banyak mengajarkan pentingnya berbagi sebagian harta kepada mereka yang membutuhkan serta menganjurkan sikap tolong-menolong. Pada dasarnya memberi merupakan bagian dari fitrah manusia, termasuk dalam bentuk hibah, yaitu memberikan harta kepada pihak yang membutuhkan, baik kepada kelurga sedarah, kerabat, maupun orang lain, tanpa mengharapkan balasan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Kepada Anak Angkat

Peralihan hak atas tanah melalui hibah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hibah merupakan perbuatan hukum yang mengalihkan hak milik secara cuma-cuma dari pemberi kepada penerima. Dalam hal ini, anak angkat dapat menjadi penerima hibah asalkan pengangkatannya sah menurut hukum yang berlaku. Hibah wasiat merupakan salah satu mekanisme yang digunakan oleh pemilik harta untuk menyatakan kehendak terakhirnya mengenai pembagian harta peninggalan, yang pelaksanaannya baru efektif setelah yang bersangkutan meninggal dunia.

²⁹ Handi Suhendi, 2014, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Press, hlm.43.

Dalam Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa hibah wasiat adalah bentuk penetapan wasiat khusus, di mana pewaris memberikan sejumlah harta tertentu kepada satu atau lebih penerima, baik berupa seluruh atau sebagian benda bergerak, benda tidak bergerak, maupun hak atas hasil pemanfaatan harta tersebut. Berdasarkan teori hukum yang berlaku, hibah dianggap sah jika penerima hibah telah menerima hibah tersebut sebelum pemberi hibah meninggal dunia, meskipun penerima hibah meninggal terlebih dahulu. Dengan kata lain, hibah menjadi sah dan berkekuatan hukum apabila penerima hibah secara tegas menerima pemberian tersebut, biasanya dibuktikan dengan akta PPAT, yang diatur dalam Pasal 1683 jo. Pasal 1682 KUHPerdata.

Dalam kehidupan masyarakat, sering terjadi proses pemberian yang tidak dicatat dengan akta, sehingga sering menimbulkan konflik di antara beberapa pihak. Menurut Pasal 1666 KUHPerdata, hibah diartikan sebagai kesepakatan di mana seorang pemberi hibah menyerahkan suatu barang tanpa imbalan, dan tidak dapat diambil kembali, untuk kepentingan pihak yang menerima barang tersebut. Hukum hanya mengakui hibah yang dilakukan oleh orang-orang yang masih hidup.

Mengenai tata cara hibah diatur dalam Bagian ke-3 (tiga) mulai dari Pasal 1682 sampai dengan 1687. Terkait dengan tata cara hibah dalam KUHPerdata dijelaskan sebagai berikut:

1. Tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termasuk dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya)

harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah. (Pasal 1682 KUHPerdata)

2. Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakunya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkan itu. Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan akta hibah itu, maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh notaris, asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal demikian, bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya. (Pasal 1683 KUHPerdata)
3. Hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih di bawah perwalian atau kepada orang yang ada di bawah pengampuan, harus diterima oleh wali atau pengampunya yang telah diberi kuasa oleh pengadilan negeri. Jika pengadilan itu memberi kuasa termasuk, maka hibah itu tetap sah, meskipun penghibab telah meninggal dunia sebelum terjadi pemberian kuasa itu. (Pasal 1685 KUHPerdata)
4. Hak milik atas barang-barang yang dihibahkan, meskipun diterima dengan sah, tidak beralih kepada orang yang diberi hibah, sebelum diserahkan dengan cara penyerahan. (Pasal 1686 KUHPerdata).

Dari ketentuan di atas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut, hibah harus dilakukan ketika kedua belah pihak masih hidup, hibah harus dinyatakan

dalam suatu akta otentik, hibah kepada anak-anak harus diwakili oleh walinya, hibah harus dilakukan dengan cara serah terima. Namun, dalam hukum, terdapat beberapa kondisi yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal, antara lain:³⁰

1. Hibah yang diberikan atas benda yang belum ada di masa depan (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdata).
2. Hibah yang disertai dengan perjanjian bahwa pemberi hibah tetap berhak menjual atau memberikan benda yang termasuk dalam hibah kepada orang lain, yang menyebabkan batalnya hibah atas benda tersebut (Pasal 1668 KUHPerdata).
3. Hibah yang mengharuskan penerima hibah melunasi utang atau beban lain selain yang tercantum dalam akta hibah atau daftar lampiran (Pasal 1670 KUHPerdata).
4. Hibah atas benda tidak bergerak yang tidak dibuat dengan akta notaris akan batal demi hukum (Pasal 1682 KUHPerdata).

Menurut Pasal 1666 KUHPerdata, hibah adalah perjanjian di mana pemberi hibah secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang kepada penerima hibah selama pemberi hibah masih hidup. Dari ketentuan ini, terdapat empat unsur utama dalam hibah, yaitu:

³⁰ Saadah dan Faisol, “Pembagian Harta Dengan Cara Hibah Kepada Anak Angkat Perspektif Maslahat.”

1. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang hanya membebankan kewajiban kepada penerima hibah. Perjanjian ini dapat dilakukan secara lisan atau tertulis (Pasal 1687 KUHPerdata), namun untuk hibah tanah dan bangunan harus dibuat secara tertulis melalui Akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Hibah dan pembagiannya harus dilakukan saat pemberi hibah masih hidup.
3. Hibah tidak dapat dibatalkan kecuali dalam kondisi yang diatur oleh Pasal 1672 dan Pasal 1688 KUHPerdata.
4. Objek hibah dapat berupa barang bergerak seperti kendaraan, perhiasan, atau uang, maupun barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan.

Pengangkatan anak angkat di Indonesia dapat dilakukan berdasarkan hukum adat, hukum Islam, maupun hukum perdata. Anak angkat yang sah secara hukum memiliki kedudukan sebagai subjek hukum yang dapat menerima hibah, termasuk hibah atas tanah. Namun, status anak angkat tidak otomatis memberikan hak waris seperti anak kandung. Dalam pelaksanaan hibah tanah, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Hibah harus dilakukan secara sukarela, dengan objek yang jelas, dan disertai dengan akta hibah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Nilai hibah tanah yang diberikan kepada anak angkat juga diatur, yaitu tidak boleh melebihi 1/3 dari keseluruhan harta pemberi hibah apabila pemberi hibah masih hidup. Hal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan hak ahli

waris lain dan menghindari sengketa. Setelah hibah dilakukan dan didaftarkan, anak angkat berhak atas tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat ditarik kembali oleh orang tua angkat. Hal ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak anak angkat.³¹

Namun, dalam prakteknya, hibah tanah kepada anak angkat sering menimbulkan masalah, terutama jika tidak dilakukan secara prosedural atau jika terdapat keberatan dari ahli waris lain. Oleh karena itu, penting bagi pemberi hibah untuk memahami ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku. Peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat juga memiliki implikasi sosial dan hukum. Secara sosial, hibah ini dapat memperkuat hubungan keluarga dan memberikan perlindungan ekonomi bagi anak angkat. Namun, secara hukum, harus dipastikan bahwa hibah dilakukan tanpa paksaan dan dengan itikad baik.

Dalam konteks hukum Islam, anak angkat tidak memiliki hak waris dari orang tua angkat, sehingga hibah menjadi salah satu cara untuk memberikan hak atas tanah kepada anak angkat. Namun, hibah harus memenuhi syarat dan rukun menurut hukum Islam agar sah. Prosedur pendaftaran hibah tanah di kantor pertanahan wajib dilakukan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang baru atas nama anak angkat. Tanpa pendaftaran, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga.³²

³¹ Nor Mohammad Abdoeh, "Hibah Harta pada Anak Angkat: Telaah Sosiologis terhadap Bagian Maksimal Sepertiga," *Cakrawala: Jurnal Studi Islam*, 13.1 (2018), hal. 1–18.

³² Nurmalita, "Tinjauan Yuridis Terhadap Anak Angkat Yang Menerima Tanah Hibah Dalam Hukum Islam."

Dalam Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam, diatur bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali (revocasi) , kecuali hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya. Sebenarnya, hibah merupakan suatu bentuk pemberian yang tidak berkaitan langsung dengan warisan, kecuali jika hibah tersebut berdampak pada kepentingan dan hak-hak para ahli waris. Mengenai masalah wasiat wajibah atau hibah yang diberikan kepada anak angkat, yang maksimal berjumlah sepertiga bagian, orang tua angkat dan ahli warisnya sebenarnya bisa memberikan harta kepada anak angkat lebih dari sepertiga, asalkan terdapat kesepakatan di antara para ahli waris yang dibuat dan dicatat di hadapan notaris. Hal ini juga sesuai dengan bunyi Pasal 183 KHI yang menyatakan:

“Para ahli waris dapat sepakat melakukan perdamaian dalam pembagian harta warisan, setelah masing-masing menyadari bagiannya.”

Menurut hukum Islam anak angkat tidak diakui untuk dijadikan sebagai dasar dan sebab mewaris, karena prinsip pokok dalam kewarisan adalah hubungan darah atau arhaam.³³ Hibah yang diterima oleh anak angkat sering kali dianggap sama dengan warisan, padahal warisan itu hanya untuk mereka yang memiliki keterkaitan darah. Sementara itu, hibah dapat diberikan kepada siapa saja, baik dari kalangan keluarga maupun di luar keluarga, dalam hal ini adalah anak angkat. Penyerahan hibah harta dari orang tua angkat kepada anaknya harus dilakukan dengan tulus, tidak hanya untuk kepentingan

³³ Thalib, Sajuti, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 152

pribadi, tetapi demi mencari keridhaan Allah SWT dan untuk keberlangsungan hidup si anak angkat, sesuai dengan firman Allah SWT:

1. Surah Al-Baqarah ayat 177 yang berbunyi:

ثُوَلُوا وُجُوهُكُمْ قِبْلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبَرَّ مِنْ أَمْنٍ بِاللَّهِ وَالْيَوْمَ لَيْسَ الْبَرُّ أَنْ كِبِيرُ الْأُخْرَى وَالْمَلِكَةِ وَالْكُتُبِ وَالنَّبِيِّنَ وَأَتَى الْمَالُ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَا بِيلِنَّ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرَّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَأَتَى الزَّكُوَةَ وَالْمُؤْمِنُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا وَأَبْنَى السَّدِ اكْ هُمْ عَاهَدُوا وَالصُّبَرِينَ فِي الْبَاسَاءِ وَالضَّرَاءِ وَحِينَ الْبُلْسُ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِ لِمُنْتَفَعُونَ ○ ۱۷۷

Artinya: “Bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat itu suatu kebijakan, akan tetapi sesungguhnya kebijakan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekaan) hamba sahaya, mendirikan shalat, dan menunaikan zakat; dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar (imannya); dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.”

2. Surah Al-Baqarah ayat 272 yang berbunyi:

إِلَّا تُنْفِقُونَ وَمَا فَلَانْفُسِكُمْ خَيْرٌ مِنْ تُنْفِقُوا وَمَا يَتَسَاءَلُونَ إِلَّا تُنْفِقُونَ وَمَا يَهْدِي اللَّهُ وَلَكِنَّ هُدِيهِمْ عَلَيْكَ لَيْسَ ○ ۲۷۲

Artinya: “Bukanlah kewajibanmu menjadikan mereka mendapat petunjuk, akan tetapi Allah-lah yang memberi petunjuk (memberi taufiq) siapa yang dikehendaki-Nya. Dan apa saja harta yang baik yang kamu nafkahkan (di jalan allah), maka pahalanya itu untuk kamu sendiri. Dan janganlah kamu membelanjakan sesuatu melainkan karena mencari keridhaan Allah. Dan apa saja harta yang baik yang kamu nafkahkan, niscaya kamu akan diberi pahalanya dengan cukup sedang kamu sedikitpun tidak akan dianiaya (dirugikan).”

3. Surah Ali-Imran ayat 38 yang berbunyi:

○ ٣٨ مِنْ أَذْنِكَ دُرْبَةً طَيِّبَةً إِنَّكَ سَمِيعُ الدُّعَاءِ هُنَالِكَ دَعَا زَكَرِيَاً رَبَّهُ قَالَ رَبِّ لِيْ

Artinya: “Di sanalah Zakariya mendoa kepada Tuhanmu seraya berkata: Ya Tuhanku, berilah aku dari sisi Engkau seorang anak yang baik. Sesungguhnya Engkau Maha Pendengar doa.”

Ulama Hanafiyyah menjelaskan, rukun dalam pelasanaan hibah adalah ijab dan kabul, sebab keduanya termasuk akad seperti halnya jual beli. Apabila akad hibah telah sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan, maka akad tersebut akan terikat pada hukum-hukum yang terkandung didalamnya. Salah satunya yaitu tetapnya kepemilikan bagi *mauhub lah* (penerima) terhadap barang yang sudah dihibahkan tanpa adanya imbalan. Jika sudah demikian, *wahib* (pemberi) tidak diperbolehkan mengambil kembali barang tersebut karena hibah tergolong akad *ja’iz min ath-tharafain* ketika barang sudah di serah terimakan. Hukum Islam telah

menjelaskan ada beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam proses pemberian hibah, yaitu:³⁴

1. Orang yang menghibahkan (Al-Wahib)

Disyaratkan bagi pemberi hibah adalah orang yang sudah dewasa.

Tidak dijelaskan tentang batas umur kedewasaan, karena masing-masing orang mempunyai masa kedewasaan yang berbeda-beda, sebagaimana masa baligh. Akan tetapi yang menjadi tolak ukur dalam hal ini adalah kedewasaan dalam hal mempertimbangkan baik buruknya suatu perbuatan yang ia lakukan. Terhadap syarat “cakap bertindak hukum” dihubungkan dengan orang yang dalam keadaan sakit yang menyebabkan kematiannya, maka menurut Sayid Sabiq hukum hibah itu sama dengan wasiat, artinya hibah tersebut tidak sah, sebab dikhawatirkan si pemberi hibah dalam kondisi yang tidak dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk atau dikhawatirkan si pemberi hibah berada di bawah tekanan. Akan tetapi apabila ahli waris mengakui kebenaran dari hibah tersebut, maka hibah dimaksud menjadi sah.

Pendapat inilah yang dianut oleh kompilasi hukum Islam.

2. Orang yang menerima hibah (Al-Mauhublah)

Disyaratkan bagi penerima hibah jelas dan ada wujudnya, baik orang perorangan, kelompok atau pun lembaga. Bila tidak benar-

³⁴ Idia Isti Murni, *Hibah Dalam Hukum Positif Di Indonesia Dan Kaitannya Dengan Pembuktian Di Persidangan*, Disampaikan dalam acara Diskusi Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru, Jum'at, 10 Maret 2017, hlm. 4-5

benar ada, atau diperkirakan adanya, misal dalam bentuk janin, maka hibah tidak sah. Tidak dipermasalahkan apakah penerima hibah itu masih anak-anak atau kurang akal, karena dalam kondisi ini orang tua atau walinya yang mengurus harta hibah tersebut.

3. Harta yang dihibahkan (Al-Mauhub)

Harta hibah adalah milik sempurna dari pemberi hibah, tidak tersangkut dengan pihak ketiga. Jika ia merupakan harta bersama suami istri, maka pemberi hibah haruslah suami istri secara bersama-sama, tidak boleh hanya salah seorang saja. Tidak sah pula menghibahkan rumah saja tanpa disertai tanah tempat berdirinya rumah tersebut atau menghibahkan tanaman saja tanpa disertai lahan tempat tumbuhnya tanaman tersebut.

4. Shighah akad

Shighah akad adalah ucapan atau perbuatan yang keluar dari dua orang yang berakad (aqidain) dan menunjukkan keridhaan keduanya. Shighah memiliki syarat yaitu: pertama, antara ijab dan kabul harus *muttashil*. Kedua, tidak terikat dengan syarat/ta'liq. Ketiga, tidak dibatasi oleh waktu/ta'qit. Hal ini dikarenakan akad hibah adalah kepemilikan yang tidak terbatas dalam kondisi apapun. Pelaksaan dalam pemberian hibah di dalam hukum Islam tidak dijelaskan secara textual, akan tetapi rukun dan syarat sudah dijelaskan secara ekplisit.

Peran PPAT sangat penting dalam proses hibah tanah karena PPAT bertugas membuat akta hibah yang menjadi bukti hukum peralihan hak. PPAT juga memastikan bahwa proses hibah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam beberapa kasus, sengketa muncul karena adanya ketidaksesuaian antara hibah yang dilakukan dengan prosedur hukum, atau karena adanya keberatan dari ahli waris lain yang merasa dirugikan. Penyelesaian sengketa ini biasanya melalui jalur mediasi atau pengadilan. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta hibah yang dibuat PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Selain itu PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak yang akan melakukan hibah

Hibah tanah kepada anak angkat juga harus memperhatikan ketentuan perpajakan, seperti pajak penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kewajiban ini harus dipenuhi agar hibah tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Anak angkat yang menerima hibah tanah harus memahami hak dan kewajibannya, termasuk kewajiban untuk mengurus sertifikat dan menjaga tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hukum adat memuat variasi dalam pengakuan anak angkat dan hak-haknya, sehingga perlu disesuaikan dengan adat setempat agar hibah tanah dapat diterima oleh masyarakat dan tidak menimbulkan konflik. Perlindungan hukum terhadap anak angkat melalui hibah tanah dapat menjadi alternatif

dalam memberikan jaminan ekonomi dan sosial, terutama jika anak angkat tidak memiliki hak waris. Penting bagi pemberi hibah untuk membuat surat wasiat atau dokumen pendukung lainnya agar hibah tidak dipermasalahkan oleh ahli waris lain setelah pemberi hibah meninggal dunia.³⁵

Dalam konteks hukum nasional, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan pedoman dan prosedur yang harus diikuti dalam peralihan hak atas tanah, termasuk hibah kepada anak angkat. Dokumen pendukung seperti akta pengangkatan anak angkat, surat hibah, dan dokumen kepemilikan tanah harus lengkap dan sah agar proses peralihan hak berjalan lancar. Pendidikan hukum bagi masyarakat tentang hak dan kewajiban dalam hibah tanah sangat penting untuk menghindari praktik-praktik yang merugikan dan penyalahgunaan hak, serta perlunya kajian lebih lanjut dan sosialisasi mengenai hibah tanah kepada anak angkat agar masyarakat memahami aspek hukum dan manfaatnya secara menyeluruh.

Setelah selesai dilakukan hibah maka dilakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk ganti kepemilikan atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi

³⁵ N Nursandi, I Nyoman Putu Budiartha, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata,” *Jurnal Analogi Hukum*, 4.3 (2022), hal. 271–76.

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

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

1. Kepastian mengenai pemegang hak, baik orang atau badan hukum;
2. Kepastian mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah; serta
3. Kepastian mengenai jenis tanah yang berlaku.

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

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

3. Pendaftaran tanah dilakukan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, sehingga seluruh data pertanahan dapat terdokumentasi dengan baik, mengurangi potensi konflik serta meningkatkan transparansi dalam pengelolaan tanah.

B. Hambatan Dan Solusi Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Kepada Anak Angkat

Peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada anak angkat di Indonesia menghadapi kompleksitas hukum, sosial, dan administratif. Meskipun hibah diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai pemberian cuma-cuma, implementasinya terhadap anak angkat memerlukan pertimbangan khusus terkait status hukum anak angkat, hak ahli waris biologis, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses perjanjian hibah, masalah yang sering muncul adalah keterangan palsu yang diberikan oleh pemberi hibah dan penerima hibah, serta kesulitan melengkapi materiil, seperti pemalsuan KTP. Selain itu, dalam proses hibah waris, seringkali terjadi kesulitan untuk menerapkan legitime portie kepada waris, meskipun legitime portie adalah bagian mutlak dari harta warisan yang harus diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus menurut hukum. Ada hak yang tidak boleh dihilangkan dalam proses hibah menurut UU; namun, jika pemberi hibah tidak menerima persetujuan ahli waris yang tidak menerima hibah, hak ini tidak dapat digunakan. Hambatan utama meliputi konflik dengan hak legitime portie ahli waris biologis, ketidakjelasan status anak angkat dalam hukum waris, serta kesalahan

prosedural PPAT dalam verifikasi dokumen dan persetujuan pihak terkait.

Solusi efektif memerlukan integrasi antara kepatuhan terhadap asas publisitas dan spesialitas pendaftaran tanah, mediasi keluarga untuk mencegah sengketa, serta peningkatan kapasitas PPAT dalam mengantisipasi celah hukum.³⁶

Berdasarkan teori Hukum Perdata, Kerangka Hukum Hibah dan Status Anak Angkat adalah sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Hibah dalam Sistem Hukum Indonesia

Hibah tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih melalui hibah, tetapi harus memenuhi syarat substantif dan formal. Prosesnya wajib menggunakan akta otentik yang dibuat PPAT, dengan memperhatikan asas publisitas untuk menjamin kepastian hukum. Namun, ketentuan ini tidak secara eksplisit mengatur hibah kepada anak angkat, sehingga menimbulkan multi interpretasi.³⁷

Hukum Islam, yang juga berperan sebagai salah satu sumber hukum positif di Indonesia, mengatur hibah sebagai salah satu bentuk pemberian harta yang dianjurkan, selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dan proporsionalitas. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 mengenai Kompilasi Hukum Islam (KHI) memuat ketentuan terkait

³⁶ Kheeisya Arzeeta S Sahid, “Keabsahan Hibah Tanah kepada Anak Angkat melalui Perspektif Hukum Perdata di Indonesia,” *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 5.1 (2025), hal. 321–30.

³⁷ Wijayanti Asri, “Keabsahan Hibah Orang Tua Angkat Kepada Anak Angkat” (Umsurabaya Publishing).

hibah dalam Pasal 210 hingga 214. Berdasarkan KHI, hibah harus diberikan secara tegas dan jelas, tidak boleh melebihi satu pertiga dari keseluruhan harta jika pemberi hibah memiliki ahli waris, serta harus dilakukan secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan.

Dalam konteks pertanahan, hibah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Hibah tanah harus dibuktikan melalui Akta Hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa adanya akta otentik tersebut, proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan ke tahap balik nama di Kantor Pertanahan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang sah.

2. Kedudukan Hukum Anak Angkat dalam Kewarisan

Anak angkat tidak diakui sebagai ahli waris berdasarkan KUHPerdata, kecuali melalui penetapan pengadilan atau perjanjian tertulis. Pasal 832 KUHPerdata hanya mengakui hubungan darah sebagai dasar kewarisan, sehingga hibah menjadi mekanisme alternatif untuk memberikan hak atas tanah kepada anak angkat. Namun, praktik ini berpotensi bertentangan dengan hak legitim portie bagian warisan yang wajib diberikan kepada ahli waris biologis sebesar $\frac{1}{2}$ hingga $\frac{3}{4}$ dari total harta. Contohnya, jika orang tua menghibahkan seluruh tanah kepada anak

angkat tanpa menyisakan bagian untuk ahli waris biologis, hibah tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan ke pengadilan.³⁸

Sistem hukum perdata yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), anak angkat tidak memiliki hak waris secara otomatis dari orang tua angkatnya, kecuali jika dibuatkan wasiat atau hibah. Artinya, untuk memberikan bagian harta kepada anak angkat, orang tua angkat harus mengekspresikan kehendaknya secara tertulis melalui akta wasiat atau perjanjian hibah yang sah.

Tanpa adanya instrumen hukum tersebut, anak angkat tidak memiliki kedudukan hukum sebagai ahli waris menurut hukum perdata. Hukum Islam secara tegas menyatakan bahwa anak angkat tidak termasuk sebagai ahli waris dari orang tua angkatnya karena hubungan nasab (keturunan) tidak terbentuk melalui proses adopsi. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam Islam yang menetapkan bahwa hak waris hanya berlaku bagi mereka yang memiliki hubungan darah atau ikatan perkawinan.

Meski demikian, Islam tetap mengakomodasi prinsip keadilan melalui konsep wasiat wajibah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI). Berdasarkan Pasal 209 KHI, anak angkat berhak menerima wasiat wajibah hingga maksimal satu pertiga dari harta warisan, walaupun secara hukum ia bukan ahli waris. Perbedaan antara hukum perdata dan hukum Islam

³⁸ Filbert Cristo Wattilette, Barzah Latupono, dan Novita Uktolseyea, “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah,” *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.6 (2022), hal. 583–603.

dalam memperlakukan anak angkat sebagai ahli waris mencerminkan perbedaan asas dan sumber hukum masing-masing sistem.

Dalam hukum perdata, aspek kehendak individual (*autonomie de la volonté*) menjadi kunci, sedangkan dalam hukum Islam, ketentuan waris bersifat ilahi dan lebih rigid. Meski berbeda, keduanya memberikan mekanisme perlindungan hukum terhadap anak angkat, baik melalui wasiat dalam hukum perdata maupun wasiat wajibah dalam hukum Islam. Hal ini mencerminkan adanya keinginan negara untuk tetap melindungi kepentingan anak angkat secara manusiawi dan adil.

3. Hambatan dalam Proses Hibah kepada Anak Angkat

a. Konflik dengan Hak *Legitime Portie* Ahli Waris Biologis

Legitime portie adalah bagian minimum dari harta peninggalan yang wajib diberikan kepada ahli waris sah menurut hukum, dan tidak boleh dikurangi oleh pewaris melalui wasiat atau hibah. Istilah ini berasal dari sistem hukum perdata (KUHPerdata), khususnya diatur dalam Pasal 913 KUHPerdata. *Legitime portie* dimaksudkan untuk melindungi hak waris anak kandung, orang tua, dan pasangan sah agar tidak dirugikan oleh tindakan sepihak pewaris yang ingin memberikan hartanya kepada pihak lain, termasuk anak angkat.

Konflik sering muncul ketika seorang pewaris memberikan hibah atau wasiat kepada anak angkat dalam jumlah yang melampaui batas yang diperbolehkan, sehingga mengurangi bagian legitime portie dari ahli waris biologis. Anak angkat, yang secara hukum tidak

termasuk ahli waris sah menurut KUHPerdata, tetapi dapat menerima bagian harta melalui hibah atau wasiat. Namun, apabila jumlah tersebut melebihi batas dan merugikan ahli waris sah, maka hibah atau wasiat tersebut dapat digugat dan dibatalkan sebagian oleh ahli waris biologis demi mempertahankan hak legitimate portie mereka.

Hukum memberikan perlindungan kuat bagi ahli waris biologis dalam menjaga legitim portie mereka. Jika terjadi pelanggaran, KUHPerdata memberikan mekanisme gugatan yang dapat diajukan oleh ahli waris sah ke pengadilan untuk menuntut pembatalan hibah atau wasiat yang merugikan hak mereka. Contoh konkret adalah ketika orang tua angkat menghibahkan seluruh tanah atau harta kepada anak angkat, sedangkan anak kandung sebagai ahli waris sah tidak menerima bagian minimum yang dijamin undang-undang. Dalam hal ini, pengadilan dapat memutuskan pengurangan nilai hibah agar bagian ahli waris sah tetap terpenuhi.³⁹

Hibah tanah kepada anak angkat seringkali mengabaikan hak mutlak ahli waris biologis. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1298K/PDT/2019, hibah yang diberikan tanpa persetujuan ahli waris dinyatakan batal demi hukum karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. PPAT wajib memastikan bahwa pemberi hibah tidak melanggar batas legitimate portie, tetapi dalam prakteknya, verifikasi ini sering diabaikan akibat

³⁹ Wawancara dengan Bapak Edi Purwanta, S.H., M.H., M.Kn

tekanan keluarga atau ketidaktahanan prosedur. Akibatnya, 43% kasus sengketa hibah di pengadilan berasal dari ketiadaan persetujuan ahli waris.⁴⁰

b. Ketidakjelasan Status Anak Angkat dalam Dokumen Hibah

Anak angkat yang belum memiliki penetapan pengadilan tidak diakui sebagai subjek hukum penerima hibah dalam sistem administrasi pertanahan. PPAT kerap kesulitan memverifikasi hubungan hukum antara pemberi dan penerima hibah, terutama jika akta pengangkatan anak tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Sosial Nomor 110/HUK/2009. Contohnya, di Jawa Tengah, 15% akta hibah kepada anak angkat dinyatakan cacat hukum karena ketiadaan dokumen pengangkatan anak yang sah.⁴¹

c. Kesalahan Prosedur dan Administrasi oleh PPAT

Berdasarkan penelitian di Lib.UI.ac.id, 30% kasus hibah bermasalah terjadi akibat kelalaian PPAT dalam:

- 1) Memverifikasi kepemilikan tanah (misalnya, tanah masih dalam sengketa atau belum bersertifikat);
- 2) Mengonfirmasi kesepakatan ahli waris biologis;
- 3) Melengkapi dokumen pendukung seperti SPPT PBB dan bukti pembayaran BPHTB.

⁴⁰ Nursandi, Budiartha, dan Astiti, "Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata."

⁴¹ Elsi Maura Tarigan, "Pelaksanaan Pemenuhan Wasiat Wajibah Bagi Anak Yang Diadopsi Di Pengadilan Agama Pekanbaru" (Universitas Lancang Kuning, 2024).

Kesalahan prosedural ini menyebabkan akta hibah kehilangan kekuatan otentisitasnya dan berubah menjadi akta di bawah tangan. Berdasarkan hukum yang berlaku, proses hibah perlu dilakukan dengan akta notaris yang sah, kecuali jika pemberian hadiah dilakukan secara langsung dari tangan ke tangan. Sesuai dengan ketentuan tersebut, barang yang telah dihibahkan tidak bisa dikembalikan lagi menjadi milik pemberi hibah. Namun, jika berkaitan dengan warisan, barang yang sudah dihibahkan dapat dihitung kembali nilainya dalam total aset peninggalan seolah-olah barang tersebut belum pernah dihibahkan.

Aturan ini bertujuan agar hibah yang diberikan kepada anak angkat tidak mengurangi bagian yang seharusnya didapat oleh ahli waris, yang dikenal dengan istilah legitimate portie. Hibah yang diberikan sebaiknya disusun dalam akta resmi agar menjadi bukti tertulis yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, yang harus dinilai sesuai dengan keadaan sebenarnya, tanpa perlu ditafsirkan atau dinilai dengan cara lain, selain apa yang tercantum dalam akta hibah itu sendiri, karena sudah disusun sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.⁴²

Dalam hal peralihan, hibah yang dibuat secara resmi akan mengikat kedua belah pihak untuk memberikan dan menerima hibah, tetapi apabila syarat yang diperlukan untuk hibah tersebut belum dipenuhi, hibah dapat

⁴² Wawancara dengan Bapak Edi Purwanta, S.H., M.H., M.Kn

dilakukan melalui "akta pengikatan diri untuk melakukan hibah" yang dibuat di hadapan PPAT.

4. Solusi untuk Mengatasi Hambatan

a. Penyelesaian Sengketa Keluarga melalui Mediasi

Sebelum membuat akta hibah, PPAT wajib menginisiasi mediasi keluarga untuk mendapatkan persetujuan tertulis dari ahli waris biologis. Mekanisme ini diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Mediasi Pertanahan. Mediasi mengurangi risiko pembatalan hibah hingga 70%, sebagaimana terjadi dalam kasus di Yogyakarta dimana keluarga sepakat membagi 30% tanah untuk ahli waris biologis dan 70% untuk anak angkat.

Penguatan Kapasitas PPAT dalam Verifikasi Dokumen
PPAT perlu meningkatkan kompetensi melalui:

- 1) Pelatihan khusus tentang persyaratan hibah kepada anak angkat, termasuk analisis dokumen pengangkatan Anak dan perhitungan legitime portie;
- 2) Kolaborasi dengan Dinas Sosial untuk memvalidasi status anak angkat;
- 3) Penerapan checklist dokumen wajib seperti sertifikat tanah, SPPT PBB, dan surat pernyataan tidak dalam sengketa.

b. Reformasi Regulasi untuk Mengakomodir Anak Angkat

Pemerintah perlu merevisi UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan:

- 1) Mengakui anak angkat sebagai penerima hibah yang setara dengan anak kandung, asalkan memenuhi syarat pengangkatan anak sesuai hukum adat atau agama;
- 2) Menetapkan batas maksimum hibah kepada anak angkat (misalnya 50% dari total harta) untuk melindungi hak ahli waris biologis;
- 3) Membuat database terintegrasi antara Kementerian ATR/BPN dan Kementerian Sosial untuk memverifikasi status anak angkat.

c. Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian

Selain melalui jalur litigasi (pengadilan), konflik antara anak angkat dan ahli waris biologis dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi seperti mediasi atau arbitrase, terutama untuk menjaga hubungan kekeluargaan. Dalam beberapa kasus, kesalahpahaman mengenai hak waris dan hibah terjadi karena kurangnya pemahaman hukum. Dengan mediasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan damai yang adil dan menghormati kehendak pewaris tanpa harus menempuh proses hukum yang panjang dan berbiaya tinggi.

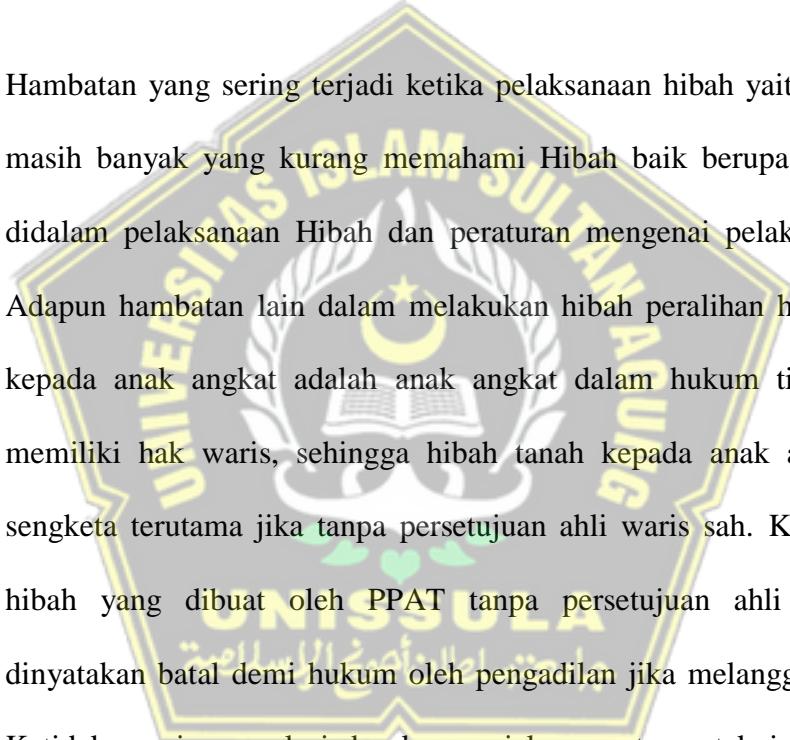
BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemberian hibah berupa tanah kepada anak angkat merupakan masalah kompleks dari perspektif hukum perdata. Anak angkat dapat menjadi penerima hibah asalkan pengangkatannya sah menurut hukum yang berlaku. Dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata (KUHPerdata) telah mengatur secara khusus tentang persyaratan pemberian hibah tanah kepada anak angkat yang dianggap sah. Hibah harus dilakukan secara sukarela, dengan objek yang jelas, dan disertai dengan akta hibah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
Nilai hibah tanah yang diberikan kepada anak angkat juga diatur, yaitu tidak boleh melebihi 1/3 dari keseluruhan harta pemberi hibah apabila pemberi hibah masih hidup. Hal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan hak ahli waris lain dan menghindari sengketa. Setelah hibah dilakukan dan didaftarkan, anak angkat berhak atas tanah tersebut secara penuh dan tidak dapat ditarik kembali oleh orang tua angkat. Hal ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak anak angkat. Prosedur pendaftaran hibah tanah di kantor pertanahan wajib dilakukan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang baru atas nama anak angkat. Tanpa pendaftaran, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Hibah hanya dapat diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Republik Indonesia yang pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan dan pendaftarannya disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kesimpulannya, keabsahan hibah kepada anak adopsi dalam perspektif hukum perdata ialah sah, asalkan memenuhi syarat hukum yang ditetapkan dan didasari oleh niat baik serta pertimbangan moral yang kuat.

- 
2. Hambatan yang sering terjadi ketika pelaksanaan hibah yaitu masyarakat masih banyak yang kurang memahami Hibah baik berupa peran PPAT didalam pelaksanaan Hibah dan peraturan mengenai pelaksanaan hibah Adapun hambatan lain dalam melakukan hibah peralihan hak atas tanah kepada anak angkat adalah anak angkat dalam hukum tidak otomatis memiliki hak waris, sehingga hibah tanah kepada anak angkat rawan sengketa terutama jika tanpa persetujuan ahli waris sah. Kemudian akta hibah yang dibuat oleh PPAT tanpa persetujuan ahli waris dapat dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan jika melanggar ketentuan. Ketidaksesuaian regulasi dan kurang jelasnya aturan teknis penghibahan kepada anak angkat menyebabkan kesulitan PPAT dalam melakukan asistensi secara tepat. Serta adanya masalah administrasi dan legalitas sering muncul, misalnya akta hibah di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum kuat.

Adapun Solusi untuk hambatan diatas yaitu perlu adanya unifikasi dan regulasi khusus yang mengatur teknis penghibahan tanah kepada anak

angkat untuk menjadi pedoman PPAT dan pihak terkait. Selain itu melakukan hibah dengan membuat akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghindari sengketa. Kemudian mendapatkan persetujuan dan melibatkan ahli waris sah dalam proses hibah untuk mengurangi potensi konflik hukum. Serta pemilik tanah atau pemberi hibah memastikan bahwa anak angkat yang menerima hibah adalah yang telah dewasa dan cakap hukum agar peralihan hak berjalan lancar. Dengan langkah-langkah tersebut, peralihan hak atas tanah kepada anak angkat dapat dilakukan dengan kepastian hukum, meminimalisir sengketa, dan memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi semua pihak terkait.

B. Saran

Sebelum penulis menyelesaikan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan beberapa rekomendasi yang bisa dipertimbangkan oleh lembaga maupun masyarakat.

1. Untuk Pemerintah

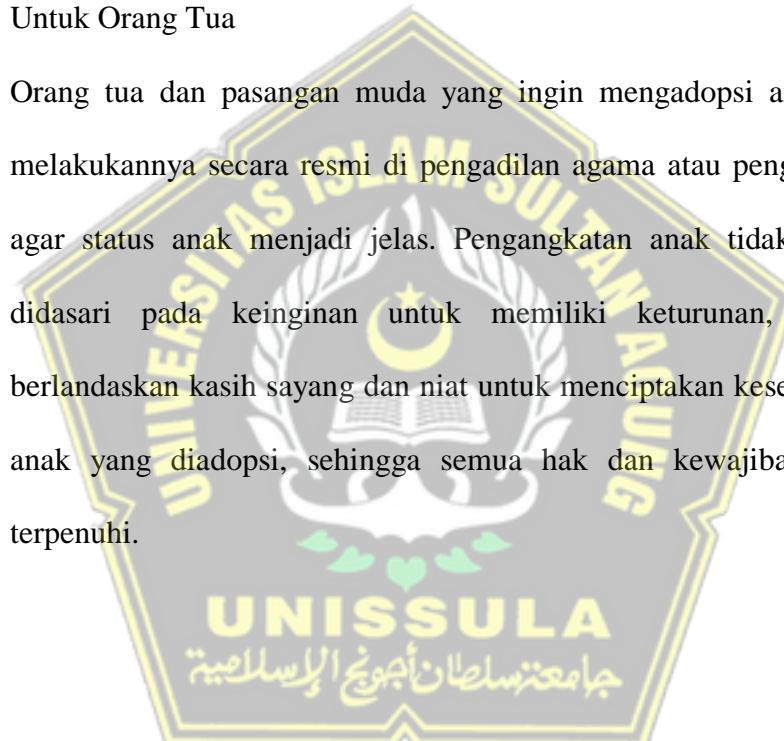
Pemerintah dalam hal ini harus dapat memberikan ilmu pengetahuan kepada masyarakat mengenai peran penting PPAT maupun Notaris dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, dengan melakukan penyuluhan hukum terkait dengan peralihan tanah melalui hibah kepada anak angkat. Mulai dari proses pelaksanaan hibah, dokumen-dokumen dan lain sebagainya agar masyarakat paham hukum.

2. Untuk Masyarakat

Masyarakat, khususnya umat Islam di Indonesia, sebaiknya lebih memahami dan mempelajari Ilmu agama serta regulasi tentang hibah yang terdapat dalam Kompilasi Hukum Islam, agar tidak terjadi masalah yang merugikan pemberi dan penerima hibah.

3. Untuk Orang Tua

Orang tua dan pasangan muda yang ingin mengadopsi anak sebaiknya melakukannya secara resmi di pengadilan agama atau pengadilan negeri, agar status anak menjadi jelas. Pengangkatan anak tidak boleh hanya didasari pada keinginan untuk memiliki keturunan, tetapi harus berlandaskan kasih sayang dan niat untuk menciptakan kesejahteraan bagi anak yang diadopsi, sehingga semua hak dan kewajiban anak dapat terpenuhi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

- Qs. Al-Baqarah 177
- Qs. Al-Baqarah 272
- Qs. Ali-Imran 38
- Qs. Ar-Rum 38

B. Buku

- Boedi Harsono, Halaman 273, Buku Hukum Agraria Indonesia
- Jonaedi Efendi & Prasetijo Rijadi, 2022, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 152.
- Harjowigeno, S. 2010. Ilmu Tanah. Akademika Pressindo, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.82.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, hlm. 27.
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju Bandung, hlm 138.
- Depdiknas. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 398.
- Thalib, Sajuti, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 152
- Chuzaimah T Yanggo, Hafis Anshari, 2004, *Problematika Hukum Islam Konteporer*, Pustaka Firdaus, Jakarta, h.104.
- Handi Suhendi, 2014, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Press, hlm.43.

C. Peraturan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1666.

Kitab Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Pasal 39
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak Pasal 12 Ayat (1)

D. Jurnal dan Karya Ilmiah

Nor Mohammad Abdoeh, “Hibah Harta Pada Anak Angkat,” *Yogyakarta: Uin Sunan Kalijaga*, 2013.

Aura Anastasya Nurmala, “Tinjauan Yuridis Terhadap Anak Angkat Yang Menerima Tanah Hibah Dalam Hukum Islam” (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023).

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

Ratih Mega Puspa Sari, Dkk, 2018, Peranan Ppat Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, *Jurnal Akta*, Vol 5, No1, Hlm. 243.

Nor Mohammad Abdoeh, 2020, *Hibah Dalam Tinjauan Khi, Kuhperdata, Sosiologis Dan Filosofis*, Lp2m Press/Ali Geno Berutu, Salatiga, Hlm. 31.

Saadah Dan Faisol, “Pembagian Harta Dengan Cara Hibah Kepada Anak Angkat Perspektif Maslahat.”

Nor Mohammad Abdoeh, “Hibah Harta Pada Anak Angkat: Telaah Sosiologis Terhadap Bagian Maksimal Sepertiga,” *Cakrawala: Jurnal Studi Islam*, 13.1 (2018), Hal. 1–18.

Nurmala, “Tinjauan Yuridis Terhadap Anak Angkat Yang Menerima Tanah Hibah Dalam Hukum Islam.”

Idia Isti Murni, *Hibah Dalam Hukum Positif Di Indonesia Dan Kaitannya Dengan Pembuktian Di Persidangan*, Disampaikan Dalam Acara Diskusi Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru, Jum’at, 10 Maret 2017, Hlm. 4-5

N Nursandi, I Nyoman Putu Budiartha, Dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Menurut Kuh Perdata,” *Jurnal Analogi Hukum*, 4.3 (2022), Hal. 271–76.

Kheesya Arzeeta S Sahid, “Keabsahan Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Melalui Perspektif Hukum Perdata Di Indonesia,” *Akademik: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 5.1 (2025), Hal. 321–30.

Wijayanti Asri, “Keabsahan Hibah Orang Tua Angkat Kepada Anak Angkat” (Umsurabaya Publishing).

Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, Dan Novita Uktolseye, “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah,” *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.6 (2022), Hal. 583–603.

Nursandi, Budiartha, Dan Astiti, “Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Menurut Kuh Perdata.”

Elsi Maura Tarigan, “Pelaksanaan Pemenuhan Wasiat Wajibah Bagi Anak Yang Diadopsi Di Pengadilan Agama Pekanbaru” (Universitas Lancang Kuning, 2024).

E. Website

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

Internet, <https://www.prudentialsyariah.co.id/id/pulse/article/akad-hibah-adalah/> tentang syarat-syarat hibah diakses tanggal 17 Agustus 2025 Pukul 12.25

Internet, <https://www.99.co/id/panduan/akta-hibah/> diakses pada 29 Juli 2025 Pukul 10.11