



## Proceeding of Conference on Law and Social Studies

<http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS>

Held in Madiun on October 14th 2023

e-ISSN: 2798-0103

### **TINJAUAN HUKUM PRAKTIK HIBAH HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT**

**Nizam Zakka Arrizal<sup>1</sup>, Siska Diana Sari<sup>2</sup>, Sulistya Evingrum<sup>3</sup>, Bintang Ulya Kharisma<sup>4</sup>, Yudita Ayu Widya Perdana<sup>5</sup>, Camelya Bella Saputri<sup>6</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun, email: nizam@unipma.ac.id

---

#### **Abstrak**

Pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan topik penting dalam hukum pertanahan di banyak negara. Dalam konteks ini, tujuan kajian hukum adalah untuk mengetahui praktik, permasalahan dan solusi terkait hibah tanah belum bersertifikat. Tanah yang belum bersertifikat sering kali dialihkan, terutama di daerah pedesaan dimana tidak sedikit kepemilikan tanah yang belum terdaftar secara resmi. Namun hal ini seringkali menimbulkan pertanyaan hukum mengenai keabsahan transaksi dan perlindungan hak para pihak. Sengketa tanah, perubahan penggunaan lahan, dan penipuan sering kali muncul sebagai permasalahan. Solusi harus ditemukan untuk melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi ini, sekaligus memastikan kepatuhan terhadap peraturan pertanahan yang ada. Misalnya, dalam konteks Indonesia, solusi dapat diterapkan misalnya memfasilitasi pendaftaran tanah yang belum bersertifikat, meningkatkan pendidikan hukum masyarakat dan memperkuat peraturan perundang-undangan terkait transaksi hibah tanah. Artikel ini mengkaji aspek hukum hibah tanah yang belum bersertipikat secara umum untuk menghindari permasalahan hukum dan mendorong keadilan kepemilikan tanah.

**Kata kunci:** Tanah; Sertipikat; Hibah.

---

#### **Abstract**

*The transfer of rights to uncertified land is an important topic in land law in many countries. In this context, the aim of the legal study is to find out the practices, problems and solutions related to uncertified land grants. Land that has not been certified is often transferred, especially in rural areas where there are quite a few land holdings that have not been officially registered. However, this often raises legal questions regarding the validity of the transaction and the protection of the rights of the parties. Land disputes, changes in land use, and fraud often arise as*

*problems. Solutions must be found to protect the rights of the parties to these transactions, while ensuring compliance with existing land regulations. For example, in the Indonesian context, solutions can be implemented such as facilitating the registration of uncertified land, increasing community legal education and strengthening laws and regulations related to land grant transactions. This article examines the legal aspects of land grants that have not been certified in order to avoid legal problems and promote justice in land ownership*

**Keywords:** Land; Certificate; Gift; Hibah

## **I. Pendahuluan**

Keberadaan manusia dan tanah mempunyai keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan. Setiap orang tidak hanya membutuhkan tanah untuk bertahan hidup, tetapi mereka juga membutuhkannya untuk kematian. Karena kegunaan gandanya sebagai aset modal dan aset sosial, tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Meskipun tanah merupakan aset modal yang harus dimanfaatkan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, namun kelestariannya juga harus tetap dijaga. Sebagai aset sosial, tanah menyatukan masyarakat Indonesia dalam cita-cita bersama untuk hidup berbangsa dan bernegara.

Dinamika dunia yang mulai memunculkan kompleksitas semakin lama akan menuntut kita untuk dapat berbaur di dalamnya, tak terkecuali permasalahan penertiban administrasi pendaftaran tanah, Tanah mempunyai arti yang sangat strategis karena merupakan salah satu sumber utama penghidupan dan kehidupan manusia. Di atas tanah tersebut manusia berpijak, bertempat tinggal, hidup, bercocok tanam, membangun jalan, sekolah, lapangan olahraga, industri dan segala fasilitas lainnya yang dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat. Fakta yang dapat kita lihat dan alami adalah kebutuhan akan tanah dari hari ke hari semakin meningkat, hal ini lebih disebabkan karena meningkatnya jumlah populasi penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus digencarkan, sedangkan luas tanah terbatas atau tetap.

Dengan adanya pembangunan di segala bidang dan tuntutan mutu kehidupan yang lebih baik sebagai dampak positif dari keberhasilan pembangunan yang sedang dilaksanakan mengakibatkan permintaan kebutuhan atas

tanah menjadi semakin meningkat pula<sup>1</sup>. jika saat ini kita tidak kunjung berbenah maka dapat dipastikan kelak kita akan menjumpai permasalahan yang berkaitan dengan hal tersebut, karena tidak dapat dipungkiri bahwa saat ini dan bahkan di masa depan kita akan selalu mengandalkan sector agraris dalam menunjang kehidupan kita sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yaitu “ bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat,dalam pasal tersebut dapat kita lihat bahwa kita berhak mengelola sumber daya alam yang ada untuk memenuhi kebutuhan kita dalam jangka waktu yang panjang,oleh karena itu mengingat pentingnya pertanahan ini salah satu upaya yang dapat kita lakukan untuk mencegah permasalahan tersebut tidak semakin menjadi beban bagi kehidupan masyarakat dikemudian hari adalah dengan melakukan pendaftaran tanah guna mendapatkan hak resmi bukti kepemilikan tanah,atau yang biasa kita kenal dengan Sertipikat Tanah.

Pengalihan hak atas tanah belum bersertipikat merupakan aspek penting dalam hukum pertanahan di banyak negara. Sertipikat tanah merupakan dokumen sah yang menunjukkan kepemilikan sah atas tanah. Namun ketika terjadi hibah tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. Pengalihan hak atas tanah yang belum bersertipikat melalui hibah dapat melibatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang harus memenuhi persyaratan hukum tertentu. Ketidakjelasan kepemilikan tanah, risiko penipuan, penyelundupan hukum, dan kesulitan pembuktian hibah kerap muncul. Ada beberapa solusi yang dapat digunakan untuk mengatasi isu ini:

- a. Pendaftaran tanah: segera melakukan pendaftaran tanah kepada pejabat yang berwenang untuk memperoleh sertipikat tanah yang sah.

---

<sup>1</sup> Wicipto Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono, ‘Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah’, *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8.1 (2019), 99–111  
<<https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/296>>.

- b. Pembuatan akta hibah: pembuatan akta hibah yang detail dan mengikat secara hukum diketahui oleh prangkat setempat.
- c. Pengganti bukti kepemilikan: Sebelum melakukan transaksi, carilah pengganti bukti kepemilikan atas tanah, seperti girik, letter c, atau setidaknya SPPT PBB.

Dilatarbelakangi oleh fakta lapangan dan beberapa masalah yang tidak sedikit terjadi, penulis ingin memaparkan mengenai praktik hibah tanah yang belum bersertipikat dan tata cara memperoleh akta hibah tanah.

## **II. Metode Penelitian**

Berdasarkan bidang keilmuannya, karya penelitian ini merupakan karya penelitian hukum. Karya penelitian ini merupakan karya penelitian hukum, karena didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang tujuannya untuk mempelajari satu atau lebih fenomena hukum tertentu dengan cara menganalisisnya. persiapan Kebenaran suatu penelitian ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan metode yang tepat. Pendekatan sosio-hukum didasarkan pada asumsi bahwa “karya teoritis tanpa mendukung muatan teoritis sama dengan menyangkalnya”. Dalam penelitian, pendekatan sosio-legal adalah penelitian hukum yang menggunakan pendekatan hukum dan keilmuan sosial, yaitu pendekatan yang mengarah pada penelitian untuk menunjukkan dan mendalami kesenjangan realitas sosial dan hukum. Mengutip penjelasan Wheller dan Tomas bahwa yurisprudensi sosial merupakan suatu pendekatan alternatif yang mengkaji penelitian hukum doktrinal. Dalam yurisprudensi sosial disajikan koreksi apabila terdapat suatu hukum dalam kajian objek penelitiannya, dalam yurisprudensi sosial digunakan teori-teori sosial yang bersifat langsung. berkaitan dengan analisis permasalahan hukum yang terjadi di masyarakat

## **III. Pembahasan**

### **1. Hibah Tanah Dalam Hukum Adat**

Perbuatan suatu pihak yang mempunyai hak atas tanah yang ingin mengalihkan hak itu kepada pihak lain dan memberi kuasa untuk mempunyai hak atas tanah itu beserta segala hak dan tanggung jawab terkait dengan hak atas tanahnya, disebut dengan hibah. Dapat dipersingkat juga

pengertian hibah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah. Penting untuk menunjukkan bahwa tindakan hukum hibah pengalihan hak atas tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aturan-aturan yang dipegang teguh oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum menjadi tolak ukur legalitasnya, oleh karena itu dalam konteks ini norma-norma tersebut berasal dari hukum Islam, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, atau hukum adat yang kesemuanya memberikan syarat sahnya suatu perbuatan.<sup>2</sup>

Menurut hukum adat, hibah biasanya diberikan kepada anak terakhir atau bungsu dengan pemahaman bahwa mereka pada akhirnya akan mewarisi haknya, hal ini seperti memberikan tanah pertanian untuk dikelola, hewan untuk dirawat, tempat tinggal untuk ditinggali, dan kebun untuk dipelihara, dll. Karena anak bungsu seringkali masih tinggal bersama orang tuanya, maka pemberian semacam ini tidak dapat diberikan kepada anak bungsu. Anak bungsu kadang-kadang menerima porsi yang lebih tinggi dibandingkan anak-anak lain berdasarkan sejumlah praktik hukum adat, namun hal ini mungkin disebabkan karena anak bungsu mempunyai kewajiban yang lebih besar dibandingkan anak-anak lain untuk merawat orang tuanya.<sup>3</sup>

Ditinjau dari hukum adat, tujuan hibah adalah:

- a. Istri dan anak adalah ahli waris dan akan mewarisi harta;
- b. Meskipun mereka diwajibkan oleh undang-undang untuk memastikan bahwa setiap anak menerima bagian yang adil dan bahwa mereka tidak dapat merampas hak waris seorang anak, namun orang tua yang mewarisi bebas memilih harta benda mana yang akan diberikan kepada istri atau salah satu anaknya dibandingkan yang lain.

---

<sup>2</sup> Vita Peni Maryuningrum, 'EFEKTIFITAS HIBAH HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI', 2017, 96–104.

<sup>3</sup> G Latersia, R I Dewi, and A Lukman, 'Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah Dihilahkan Berdasarkan Hukum Adat (Studi ...)', *Indonesian ...*, 4 (2022)

<[http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984210&val=26769&title=Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah Dihilahkan Berdasarkan Hukum Adat Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blora](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984210&val=26769&title=Pertanggungjawaban%20Pejabat%20Pembuat%20Akta%20Tanah%20Dalam%20Pembuatan%20Akta%20Hibah%20Yang%20Sebelumnya%20Telah%20Dihilahkan%20Berdasarkan%20Hukum%20Adat%20Studi%20Kasus%20Putusan%20Pengadilan%20Negeri%20Blora)>.

Menurut hukum adat, hibah terkadang disebut sebagai hibah wasiat, artinya orang tua membagi harta benda mereka selama mereka masih hidup dengan cara yang masuk akal bagi mereka dan menurut keyakinan mereka. Tujuan dari pemberian ini adalah untuk menghindari pertengkaran, gangguan, dan pertengkaran di kemudian hari mengenai siapa yang berhak mendapat bagian warisan. Dalam KUH Perdata menggunakan kata hibah, disebut juga sebagai hibah dalam hukum Islam. Oleh karena itu, kedua pedoman hukum tersebut tentunya memiliki kesamaan tertentu.<sup>4</sup>

Sederhananya, hibah menurut hukum adat adalah harta warisan yang dibagikan kepada keluarga pemiliknya selama ia masih hidup. Dijelaskan juga bahwa hibah ini merupakan sumbangan sukarela yang tidak dibayar kepada individu lain. Sedangkan pemberian hibah secara tidak langsung bertujuan untuk menghindari perselisihan, gangguan, atau konflik yang mungkin timbul akibat pembagian harta warisan.

Hukum adat menyatakan bahwa hibah harus dilakukan secara terang agar mendapat perlindungan hukum terhadap lingkungan selain anggota keluarga, misalnya dari penagih hutang pemberi sumbangan atas pinjaman yang diberikan setelah penghibahan. Namun dalam konteks kekeluargaan, hibah diberikan tanpa penjelasan, hanya sebagai bukti bahwa sesuatu itu benar dan nyata terjadi. Agar suatu wasiat sah, maka anggota keluarga harus diberitahu kapan hal itu terjadi.<sup>5</sup>

Harta hibah adalah Harta atau barang yang dibawa dalam perkawinan oleh suami atau istri yang diperoleh melalui hibah atau warisan dari seorang kerabat, misalnya saudara dari ayah yang tidak memiliki keturunan bersama atau putus keturunan. Suami istri yang menerima harta tersebut, menjadi pengurusnya dan memanfaatkannya untuk keperluan rumah tangga dan keperluan keluarga lainnya

---

<sup>4</sup> Anwar Sadat Harahap, Hardi Mulyono, and Ahmad Laut Hasibuan, *Strategi Perlindungan Anak Melalui Hibah Menurut Hukum Adat Batak Dan Hukum Islam*, ed. by Tika Lestari (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing Surabaya, 2022)

<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=1\\_N3EAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=jsairVj0Di&sig=oCxtqrO2GfZNqtNHrO-8gLQLywc&redir\\_esc=y#v=onepage&q=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=1_N3EAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=jsairVj0Di&sig=oCxtqrO2GfZNqtNHrO-8gLQLywc&redir_esc=y#v=onepage&q=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&f=false)>.

<sup>5</sup> Harahap, Mulyono, and Hasibuan.

sesuai dengan amanah. Ahli waris yang ditunjuk oleh hukum adat setempat boleh meneruskan harta warisan tersebut.<sup>6</sup>

Hibah adalah tindakan hukum formal di mana seseorang, sesuai dengan undang-undang yang relevan, mengalihkan aset tertentu kepada orang lain. Fakta bahwa apa yang telah diterima sebagai hibah dari seorang ahli waris juga diperhitungkan kembali ketika warisan dari suami dibagikan kepada para ahli waris, menunjukkan betapa besarnya nilai hibah yang diberikan antara orang-orang yang mempunyai hubungan dengan yang berhak mewaris.<sup>7</sup>

Bila dilihat dari kaca mata sosial, maka aturan-aturan berikut ini mengatur tentang perbuatan menghibahkan yang terjadi antara individu-individu yang mempunyai hak waris secara bersama-sama menurut sistem hukum waris:<sup>8</sup>

- a. Hukum hibah merupakan penyeimbang dari sistem hukum waris dalam budaya unilateral, dimana seseorang tidak dapat mewariskan hartanya sendiri kepada keturunannya dengan suatu hibah. Orang-orang ini dapat secara resmi membagikan sebagian dari uang mereka kepada keturunan mereka sendiri dengan membuat suatu tindakan pemberian.
- b. Tindakan pemberian hibah menjamin kejelasan hukum dan menjauhkan ahli waris dari perselisihan dalam masyarakat bilateral.
- c. Suatu pelaksanaan hibah dengan surat hibah wasiat, agar pelaksanaannya diakui secara sah maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, yakni syarat formil dan syarat materiil sebagai berikut :<sup>9</sup>

- a. Syarat formil :

Syarat formil yang harus dipenuhi dalam melakukan pemindahan hak atas tanah melalui hibah yaitu dengan adanya akta otentik yakni akta hibah yang

---

<sup>6</sup> Teuku Muttaqin Mansur, *Hukum Adat : Perkembangan Dan Pembaruannya*, ed. by Sulaiman (Darussalam: Syiah Kuala University Press, 2018)

<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=swTQDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=R8n7tSBW14&sig=Ai9OMnv-FD5RNm7iLmhIQgT\\_yfg&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=swTQDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=R8n7tSBW14&sig=Ai9OMnv-FD5RNm7iLmhIQgT_yfg&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)>.

<sup>7</sup> Sri Wariyati, *Ilmu Hukum Adat* (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2020)

<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=JvbkDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=YHZ7xpw5mZ&sig=0\\_Z5cm\\_ZBv8pDuEQdwqFUmq8OJo&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=JvbkDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=YHZ7xpw5mZ&sig=0_Z5cm_ZBv8pDuEQdwqFUmq8OJo&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)>.

<sup>8</sup> Wariyati.

<sup>9</sup> Aziz Abdul, 'Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan', *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan*, 1.3 (2021), 18–27 <<https://doi.org/10.55606/jurdikbud.v1i3.68>>.

dibuat oleh PPAT setempat. Berdasarkan Peraturan pemerintah Nomo 97 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Akta Tanah, pada pasal 2 dan 3 dijelaskan bahwa akta-akta yang kewenangannya diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan

b. Syarat Materiil :

Agar suatu hibah tanah itu sah, harus dibuktikan bahwa pemberi hibah, yang merupakan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah, mempunyai kedudukan dan kewenangan hukum untuk memberikan hak atas tanah itu, dan bahwa penerimanya yang merupakan penerima hak atas tanah itu merupakan pihak kepada siapa hibah tanah itu diberikan.

## **2. Peralihan hak atas tanah secara hibah menurut UUPA dan PP**

Untuk menjamin kejelasan hukum, UUPA mengatur pendaftaran tanah. Pemegang hak atas tanah dan pemerintah wajib mendaftarkan tanahnya. Pasal 19 UUPA memuat ketentuan yang mengatur tentang kewajiban Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum.
2. Termasuk dalam pendaftaran yang disebutkan dalam ayat 1 pasal ini:
  - a. Pengukuran, pemetaan, dan penghitungan tanah;
  - b. Perpindahan hak atas tanah dan pendaftarannya;
  - c. Menyertakan surat-surat bukti kepemilikan yang menjadi bukti kuat.

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2019)  
<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=peralihan+hak+atas+tanah+menurut+uupa&ots=OJBiU1zRAt&sig=i8uoMDdzQgSVs3WJIU2fC\\_WOPf0&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=peralihan+hak+atas+tanah+menurut+uupa&ots=OJBiU1zRAt&sig=i8uoMDdzQgSVs3WJIU2fC_WOPf0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)>.

3. Menurut pertimbangan Menteri Agraria, pendaftaran tanah dilakukan dengan memperhatikan kebutuhan sosial ekonomi lalu lintas, keadaan negara dan masyarakat, serta kemampuan pelaksanaan.
4. Peraturan Pemerintah mengatur biaya pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat 1 di atas, dengan ketentuan bagi yang tidak mampu, dibebaskan dari kewajiban membayarnya.

Selain menjalankan ketentuan Pasal 19 UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang krusial dan strategis karena menjadi landasan pengelolaan administrasi pertanahan sebagai salah satu program Tata Pertanahan dan Catur Hukum Pertanahan Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum setiap warga negara diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya kepada kantor pertanahan setempat guna mendapatkan sertipikat hak atas tanah kepemilikannya. Ketentuan tentang kepemilikan dan pembuatan sertipikat hak atas tanah dijelaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepemilikan tanah yang berasal dari hibah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hendaknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar mendapatkan akta hibah yang kedepannya dimanfaatkan untuk pembuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah.

Dalam proses pembuatan akta hibah, PPAT hanya bertanggung jawab memenuhi syarat kebenaran formil dan kebenaran lahiriah. Sebab, PPAT hanya sebatas pada dua tindakan tersebut. Kebenaran formil terjadi ketika PPAT membacakan dan memperjelas isi akta di hadapan para pihak dan langsung ditandatangani oleh para pihak disaksikan PPAT dan dua orang saksi. Kebenaran lahiriah terjadi ketika PPAT menyusun keterangan para pihak menjadi suatu bentuk akta yang telah ditentukan. Meskipun ia harus menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum dengan tekun dan hati-hati, PPAT tidak bertanggung jawab atas Kebenaran Material karena berada di luar yurisdiksinya untuk memverifikasi identitas. Sebab, dalam pengertian para pihak, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta partai. Dalam

pembuatan akta, PPAT hanya sekedar mendokumentasikan apa yang diucapkan para pihak dan memastikan bahwa waktu dan tempat penandatanganan sudah pasti, para pihak benar-benar hadir, dan mereka menandatangani akta pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.<sup>11</sup>

Parameter normatif yang perlu diperhatikan dalam merumuskan objek hak atas tanah dalam suatu akta hibah adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. jumlah hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang didaftarkan atas nama Pihak Pertama sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak atas tanah;
- b. tanggal dan nomor surat ukur atau gambar keadaan pada sertifikat yang bersangkutan;
- c. luas tanah yang tercantum dalam sertifikat;
- d. NIB apabila telah ada dan tercantum pada sertifikat;
- e. SPPT Nomor Objek Pajak PBB (NOP) bidang tanah serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan keadaan lapangan;
- f. Alamat tanah yang memuat nama jalan, nomor, dan rincian lainnya; jika tidak ada yang disediakan, kolom nama jalan akan dibiarkan kosong.

Dalam membuat akta hibah para pihak, yaitu pemberi hibah dan penerima hibah, hadir pada saat pembuatan akta hibah oleh PPAT, dan paling sedikit dua orang saksi yang memenuhi syarat mengawasi proses tersebut. Para pihak, saksi, dan PPAT kemudian menandatangani akta hibah. Dalam jangka waktu paling lama tujuh hari setelah penandatanganan akta, PPAT wajib menyerahkan akta dan surat-surat pendukungnya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Selanjutnya PPAT memberitahukan secara tertulis kepada para pihak bahwa akta telah diserahkan.

Tanggungjawab PPAT dalam membuat akta hibah sebagai berikut :

---

<sup>11</sup> Aimee Thaliasya and Liza Priandhini, 'Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Hibah Dengan Menggunakan Keterangan Palsu', 07 (2021), 268–81.

<sup>12</sup> Cynthia Bella Permatasari, 'Kekuatan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dan Baru Disahkan Oleh Pengadilan Negeri Setelah Terjadi Pembuatan Akta Penerimaan Harta Peninggalan Dan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pihak Yang Berbeda (Studi Putusan Pengadilan)', *Indonesian Notary*, 3.3 (2021), 15.

1. Membuat rancangan akta yang menjadi landasan kokoh bagi pendaftaran, pengalihan hak, dan pengalihan hak. pelaksanaan pendaftaran peralihan atau penugasan hak.
2. Dengan menggunakan data dan keterangan yang diberikan kepada orang yang dikenal atau dikenalkan, PPAT bertugas memastikan bahwa orang yang membuat akta mempunyai kuasa dan keahlian yang diperlukan serta perbuatannya sah menurut hukum.
3. PPAT mempunyai surat-surat yang mendasari perbuatan hukum yang keabsahan dan pembuktiannya telah menjamin bahwa surat-surat tersebut akan ditindaklanjuti dengan sungguh-sungguh dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Selain memeriksa keabsahan akta dan memastikan kegiatannya sesuai dengan protokol, PPAT bertugas melakukan verifikasi keabsahan perbuatan hukum berdasarkan keterangan para pihak.

### **3. Kewenangan perangkat desa dalam melakukan hibah tanah**

Dengan diberlakukannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, maka penataan desa yang diselenggarakan oleh Pemerintahan Desa, kini dapat dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, Pemerintah Desa bertugas menyelenggarakan urusan masyarakat setempat dan urusan pemerintahan. Komponen organisasi Pemerintahan Desa adalah kepala desa atau disebut dengan nama lain yang didukung oleh perangkat desa. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan daya saing desa, meningkatkan kualitas penyelenggaraan pemerintahan desa, mewujudkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan desa, dan mempercepat peningkatan pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat.

Mengontrol transaksi tanah lokal merupakan salah satu tanggung jawab pemerintah desa. Mengingat tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan mempunyai nilai yang sangat penting bagi keberadaan manusia. Di Indonesia, tanah diatur oleh paham individualistik komunalistik keagamaan yang diwariskan dari generasi ke

generasi. Mengingat harta benda merupakan kebutuhan pokok manusia dan berfungsi sebagai tempat tinggal serta berperan dalam kegiatan ekonomi (produksi), maka penting untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemegang hak atas tanah dan masyarakat umum dengan mendokumentasikan data setiap bidang tanah secara metodis. tanah. pendaftaran tanah adalah proses pendaftaran baik fakta fisik maupun hukum.

Kepala desa membidangi bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dituangkan dalam Pasal 8, Pasal 24, Pasal 26 ayat (2), dan Pasal 39 sebagai berikut. :

1. Dalam kedudukannya sebagai anggota panitia adjudikasi yaitu mendukung terlaksananya pendaftaran tanah secara metodis (Pasal 8 ayat 2).
2. Sebelum tanah didaftarkan untuk membuat sertifikat kepemilikan tanah, Kepala Desa berwenang membuat riwayat asal usul keterangan tanah tersebut (Pasal 24 ayat 2 huruf b dan Pasal 26 ayat 2).
3. Mampu memberikan sertifikat yang membuktikan identitas dan bukti hak penanggung jawab bidang tanah (Pasal 39 ayat 1 Huruf b angka 1).
4. Jika tanahnya jauh dari kantor pertanahan, sebutkan bahwa tanah tersebut belum disertifikasi oleh kantor pertanahan. (Paragraf 39 huruf b angka 2)

Kepala desalah yang pertama kali mengesahkan dan mengetahui surat-surat bukti permulaan dalam pendaftaran tanah, khususnya melalui jual beli, dalam hal pendaftaran tanah pertama kali melalui peralihan hak karena jual beli itu mutlak. diperlukan. Menurut hukum adat, hak atas tanah dapat dialihkan dengan hibah tanah. Hukum adat mendefinisikan hibah tanah sebagai transaksi hukum formal di mana pemberi hibah memberikan kepemilikan abadi atas properti kepada penerima dengan imbalan ketentuan tertentu.

Proses hibah tanah pada hakekatnya sama saja dalam hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Prosesnya yaitu:

1. Informasi tanah:
  - a. Pajak bangunan dan tanah asli untuk lima tahun sebelumnya
  - b. Sertifikat tanah yang autentik atau surat keterangan lebih lanjut yang membuktikan kepemilikan tanah, seperti huruf C, girik, atau petok
  - c. bukti telah membayar tagihan air dan listrik (jika ada).
  - d. Sertifikat hak tanggungan asli atas tanah dan bangunan juga harus dicantumkan jika Anda masih berhutang.
  - e. Untuk apartemen atau rumah susun, pastikan peralihannya mendapat persetujuan ketua perkumpulan penghuni melalui surat.
  - f. Syarat a dan b merupakan syarat mutlak, tapi yang selanjutnya bersifat opsional
2. Data pemberi dan penerima hibah
  - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk suami/ istri pemberian dan penerimaan hibah.
  - b. Fotocopy Akta Kelahiran penerima hibah (jika pemberian hibah dalam garis keturunan lurus ke atas dan ke bawah 1 derajat misalnya orang tua pada anak atau sebaliknya).
3. Proses Hibah :
  - a. mengunjungi kantor pertanahan terdekat untuk memverifikasi keabsahan sertifikat hak atas tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya
  - b. Garis keturunan lurus ke atas dan ke bawah derajat 1 untuk pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan (SKB PPh) mengirim surat permohonan ke kantor layanan pajak setempat.
  - c. Penerima Hibah wajib membayar BPHTB (Pajak Penerimaan Bumi dan Bangunan) pada saat menerima SKB PPh. Hadiah dari orang pribadi yang tidak mempunyai garis keturunan lurus sampai dengan satu derajat, akan dikenakan pajak sebesar tarif pembelian dan penjualan. Misalnya kakek memberikan hibah kepada cucunya, atau sebaliknya.

- d. Perangkat desa dapat melanjutkan prosedur hibah setelah data selesai, sertifikat tanah diverifikasi, dan pajak telah dibayar dan diserahkan.

Hal yang perlu diperhatikan dalam proses hibah tanah sebagai berikut:

1. Apabila pemberi hibah mempunyai beberapa orang anak dan hanya memberikan kepada salah satu anaknya hibah tanah dan bangunan, maka anak-anak yang lain harus menyetujui hibah tersebut, karena dengan pemberian hibah maka harta orang tua anak-anak tersebut menjadi banyaknya harta yang akan diwariskan kepada masing-masing ahli waris. akan berkurang akibat penurunan ini. Meskipun izin dari anak lain tidak selalu diperlukan, hal ini diperlukan dalam hal hibah tanah dan konstruksi. Untuk menghindari tuntutan di masa depan dari keturunan mereka, banyak kantor pertanahan memerlukan persetujuan dari anak-anak lain.
2. Hibah yang dilakukan oleh penduduk asli Islam harus mematuhi peraturan yang mengatur jumlah maksimum yang dapat diberikan sepertiga dari total harta yang dihibahkan kepada penerima selain ahli warisnya. Hal ini diatur dalam pasal 209 Kompilasi Hukum Islam dan didukung oleh ayat 4 dan 5 keputusan bersama tertanggal 21 Maret 1985, Junto AC AHZAB 33 dari Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Menteri Agama, Nomor 07/KMH/1985.

### **III. Simpulan dan Saran**

Ff

Dalam hukum adat perbuatan hibah tidak diatur secara khusus seperti peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Secara sederhana hibah dalam hukum adat diartikan sebagai pemberian warisan kepada anak-anaknya atau keturunan keluarganya selama pewaris masih hidup, dilakukannya hibah tersebut bertujuan untuk menghindari dari perpecahan, konflik, dan perselisihan yang timbul dari harta warisan. Kepemilikan hak atas tanah harus jelas dan sah siapa pemiliknya, oleh karena itu dalam perbuatan hibah tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hibah tanah wajib dilakukan dihadapan PPAT guna mendapatkan akta hibah

yang selanjutnya bisa dipergunakan untuk keperluan pembuatan sertipikat tanah. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur di dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997. Arti dari alat pembuktian yang kuat yaitu siapapun pemilik dari sertipikat (siapapun nama pemegang hak atas tanah di dalam sertipikat) harus dianggap benar kecuali dibuktikan lain. Ketentuan ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri yakni untuk mewujudkan kepastian hukum berdasar PP 24/1997 dan Pasal 19 ayat (1) UUPA.

#### IV. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih Penulis ucapkan pada semua pihak khususnya civitas akademika Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun.

#### Daftar Pustaka

Abdul, Aziz, 'Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan', *Jurnal Pendidikan Dan Kebudayaan*, 1.3 (2021), 18–27 <<https://doi.org/10.55606/juridikbud.v1i3.68>>

Harahap, Anwar Sadat, Hardi Mulyono, and Ahmad Laut Hasibuan, *Strategi Perlindungan Anak Melalui Hibah Menurut Hukum Adat Batak Dan Hukum Islam*, ed. by Tika Lestari (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing Surabaya, 2022) <[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=1\\_N3EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=jtsairVj0Di&sig=oCxtqrO2GfZnqtNHrO-8gLQLywc&redir\\_esc=y#v=onepage&q=buku hibah tanah dalam hukum adat&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=1_N3EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=jtsairVj0Di&sig=oCxtqrO2GfZnqtNHrO-8gLQLywc&redir_esc=y#v=onepage&q=buku%20hibah%20tanah%20dalam%20hukum%20adat&f=false)>

Latersia, G, R I Dewi, and A Lukman, 'Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah D hibahkan Berdasarkan Hukum Adat (Studi ...', *Indonesian ...*, 4 (2022) <[http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984210&val=26769&title=Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Hibah Yang Sebelumnya Telah D hibahkan Berdasarkan Hukum Adat Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blora](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2984210&val=26769&title=Pertanggungjawaban%20Pejabat%20Pembuat%20Akta%20Tanah%20Dalam%20Pembuatan%20Akta%20Hibah%20Yang%20Sebelumnya%20Telah%20D%20hibahkan%20Berdasarkan%20Hukum%20Adat%20Studi%20Kasus%20Putusan%20Pengadilan%20Negeri%20Blora)>

Mansur, Teuku Muttaqin, *Hukum Adat: Perkembangan Dan Pembaruannya*, ed. by Sulaiman (Darussalam: Syiah Kuala University Press, 2018) <<https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=swTQDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ot>>

- s=R8n7tSBWl4&sig=Ai9OMnv-FD5RNm7iLmhIQgT\_yfg&redir\_esc=y#v=onepage&q&f=false>  
Maryuningrum, Vita Peni, 'EFEKTIFITAS HIBAH HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI', 2017, 96–104
- Permatasari, Cynthia Bella, 'Kekuatan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dan Baru Disahkan Oleh Pengadilan Negeri Setelah Terjadi Pembuatan Akta Penerimaan Harta Peninggalan Dan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pihak Yang Berbeda (Studi Putusan Pengadilan)', *Indonesian Notary*, 3.3 (2021), 15
- Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2019)  
<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=peralihan+hak+atas+tanah+menurut+uupa&ots=OJBiU1zRAat&sig=i8uoMDdzQgSVs3WJIU2fC\\_WOPf0&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=DBvNDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=peralihan+hak+atas+tanah+menurut+uupa&ots=OJBiU1zRAat&sig=i8uoMDdzQgSVs3WJIU2fC_WOPf0&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)>
- Setiadi, Wicipto, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono, 'Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah', *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8.1 (2019), 99–111  
<<https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/296>>
- Thaliasya, Aimee, and Liza Priandhini, 'Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Hibah Dengan Menggunakan Keterangan Palsu', 07 (2021), 268–81
- Wariyati, Sri, *Ilmu Hukum Adat* (Yogyakarta: Penerbit Deepublish, 2020)  
<[https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=JvbkDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=YHZ7xpw5mZ&sig=0\\_Z5cm\\_ZBv8pDuEQdwqFUmq8OJo&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=JvbkDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=buku+hibah+tanah+dalam+hukum+adat&ots=YHZ7xpw5mZ&sig=0_Z5cm_ZBv8pDuEQdwqFUmq8OJo&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)>