

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
HIBAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla)**

(Tesis)

Oleh

**MARTELENA PUTRI INDAH
NPM 2322011111**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

**ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN AKTA
HIBAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla)**

Oleh

**MARTELENA PUTRI INDAH
NPM 2322011111**

TESIS

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
Magister Hukum**

Pada

**Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

Judul Tesis : Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla)

Nama Mahasiswa : Martalena Putri Indah

Nomor Pokok Mahasiswa : 2322011111

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Nunung Rodliyah, M.A.
NIP.196008071992032001

Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.
NIP.197309291998021001

2. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum., Ph.D.
NIP.198009292008102023



MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

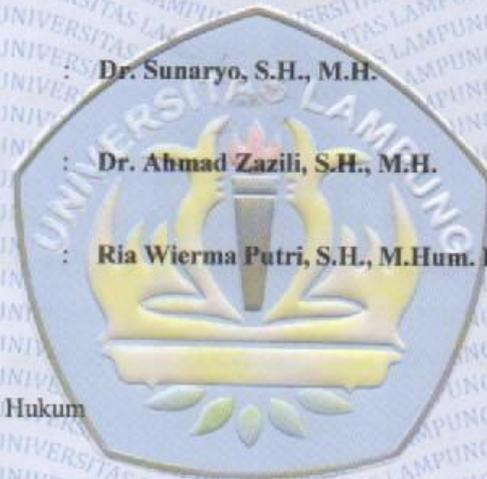
Ketua : Prof. Dr. Nunung Rodliyah, M.A.

Sekretaris : Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H.

Penguji Utama : Dr. Sunaryo, S.H., M.H.

Anggota Penguji : Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

Anggota Penguji : Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum. Ph.D.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Pakih, S.H., M.S.
NIP. 196412781988031002

3. Direktur Pascasarjana



Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si.
NIP. 196403261989021001

Tanggal lulus ujian Tesis: 16 Januari 2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Martalena Putri Indah
Tempat dan tanggal lahir : Tanjung Karang, 11 Maret 1986
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Nomor Pokok Mahasiswa : 2322011111

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Tesis ini adalah asli (original) dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister), baik di Universitas Lampung maupun di perguruan tinggi lain.
2. Seluruh data, informasi, interpretasi dan pernyataan dalam Tesis ini, kecuali yang disebutkan sumbernya murni hasil penelitian, pemikiran, dan/atau gagasan saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila di kemudian hari ditemukan adanya bukti ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut di atas, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lain sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Bandar Lampung, 16 Januari 2025

buat pernyataan,



Martalena Putri Indah
NPM. 2322011111

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Tanjung Karang pada tanggal 11 Maret 1986. Penulis menyelesaikan Sekolah Dasar (SD) di Sekolah Dasar Negeri 2 Kampung Baru Bandar Lampung pada tahun 1999, Sekolah Menengah Pertama (SMP) di Sekolah Menengah Pertama Negeri 22 Bandar Lampung, diselesaikan pada tahun 2002 dan Sekolah Menengah Atas (SMA) di Sekolah Menengah Atas Fransiskus Bandar Lampung, diselesaikan pada tahun 2005. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2005 dan lulus pada tahun 2009 serta melanjutkan studi pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2023.

MOTO

“Hidup hanya sekali, buatlah lebih berarti”

(Martalena Putri Indah)

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamdulillahillobbil ‘alamin, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Dengan penuh Rasa Syukur kepada Allah SWT serta Sanjungan Kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW Penulis Mempersembahkan karya ini untuk orang-orang yang sangat berharga dalam hidupku: Bapakku Ahmad Taufik (Rekes) Aritonang (Alm.), Mamakku Rukmini, Abangku Toni Aritonang, Adikku Syahril Aritonang, Kakak Iparku Eka Naryasari, serta Keponakanku Sarfaraz Baja Aritonang dan Sakaruna Nikel Shaki Aritonang, yang senantiasa mencintaiku dan menyayangiku dengan penuh kasih sayang, mendoakanku agar aku menjadi orang yang sukses dan lebih baik.

Untuk keluarga besarku, Keluarga Besar Samuel Aritonang (Alm.), dan Keluarga Besar Rasmin (Alm.), atas semua kasih sayang dan dukungan yang tiada henti, serta selalu mendoakanku dalam mencapai keberhasilanku.

Almamaterku tercinta

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG**

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah subhanahu wa ta'ala, karena atas rahmat dan hidayah-Nya tesis ini dapat diselesaikan.

Tesis dengan judul “**Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla)**”, adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister dalam bidang ilmu hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M., ASEAN Eng., Rektor Universitas Lampung, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan pada jenjang tertinggi di Universitas Lampung.
2. Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si., Direktur Pascasarjana Universitas Lampung, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
3. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
4. Ria Wierma Putri, S.H., M.Hum. Ph.D., Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang telah memberi berbagai bantuan dan kemudahan selama studi.
5. Prof. Dr. Nunung Rodliyah, M.A. sebagai pembimbing 1 yang telah dengan sabar terus menerus memberikan bimbingan, arahan, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan tesis ini

6. Dr. Sepriyadi Adhan S., S.H., M.H. sebagai pembimbing II, yang telah dengan sabar terus menerus memberikan bimbingan, arahan, pencerahan, dan dorongan semangat yang tiada hentinya agar penulis segera menyelesaikan tesis ini.
7. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I terimakasih atas waktu, masukan, dan saran dalam seminar I dan II guna kesempurnaan tesis ini.
8. Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II terimakasih atas waktu, masukan, dan saran dalam seminar I dan II guna kesempurnaan tesis ini.
9. Dr. Rinaldy Amrullah, S.H.,M.H. dan Septi Riani, S.Kom., M.H., terima kasih atas segala kasih sayang, dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama di Fakultas Hukum.
10. Maya Shafira, S.H., M.H., Dewi Septiana, S.H., M.H., Kasmawati, S.H., M.Hum., Sri Riski, S.H., M.H., Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H., dan Aisyah Muda Cemerlang, S.H., M.H., terima kasih atas semua kasih sayangnya, dukungan, dan bantuannya selama penulis menyelesaikan studi magister ini.
11. Seluruh Dosen dan Staf Kepengurusan Laboratorium Hukum, terima kasih atas semua ilmu dan bantuan serta pengalaman yang sangat berharga bagi penulis.
12. Seluruh dosen, Staf Administrasi dan Karyawan Program Studi Magister Ilmu Hukum, terima kasih atas ilmu dan bantuan serta pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis.
13. Terimakasih pada sahabatku Esa Mustika Sari, S.H., Rina Natalia Sihombing, S.H., dan Sintya Febrima atas kasih sayang dan dukungannya, serta seluruh

temanku yang telah membantu proses pembuatan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

14. Seluruh Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Lampung Tahun 2023.
15. Almamaterku Tercinta.

Bandar Lampung, 16 Januari 2025



Martalena Putri Indah

ABSTRAK

ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 31/PDT.G/2020/PN.KLA)

Oleh

Martalena Putri Indah

Hibah merupakan peralihan hak atas tanah antara pihak pemberi hibah dan penerima hibah, dan dibuatkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta hibah tidak hanya mencatatkan peralihan hak atas tanah, tetapi juga memastikan seluruh prosedur hukum, baik dari segi perjanjian, kewenangan PPAT, substansi akta, maupun prosedur pembuatannya, sesuai Pasal 45 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta hibah yang tidak sesuai PP tersebut dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Hal ini seperti yang terjadi pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla, tentang Pembatalan Akta Hibah No. 22/2016, karena terjadinya penyimpangan prinsip hibah dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) tentang pemberian cuma-cuma dan kesalahan penulisan objek bidang tanah hibah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan *statute approach* dan pendekatan *case approach* terkait Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla).

Hasil penelitian terkait Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla), menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT mencoret Akta Hibah No.22/2016 dari Buku Daftar Akta PPAT karena objek hibah tidak memenuhi rumusan objek bidang tanah. Unsur-Unsur yang Menjadi Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat oleh PPAT adalah pemberi hibah memberikan hibahnya dengan tidak cuma-cuma yang menyimpang dari Pasal 1666 KUHPdt, dan akta hibah tidak memenuhi syarat formil dan materiil, yakni tidak terpenuhinya rumusan objek bidang tanah. Akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT adalah status Objek hibah kembali ke semula menjadi hak milik pemberi hibah.

Kata Kunci : Akta Hibah, Pembatalan, Pertimbangan Hakim, PPAT

ABSTRACT**ANALYSIS OF JUDGE'S CONSIDERATIONS ON THE CANCELLATION
OF GRANT DEEDS MADE BY LAND DEED OFFICIALS
(STUDY OF DECISION NUMBER 31/PDT.G/2020/PN.KLA)**

By

Martalena Putri Indah

A grant is a transfer of land rights between the grantor and the grantee, and is made before the Land Deed Making Officer. The grant deed not only records the transfer of land rights, but also ensures all legal procedures, both in terms of agreements, Land Deed Making Officer authority, the substance of the deed, and procedures for making it, in accordance with Article 45 of Government Regulation (PP) Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Grant deeds that do not comply with the PP can be canceled by a court decision. This is like what happened in Decision Number 31/Pdt.G/2020/PN.Kla, concerning the Cancellation of Grant Deed No. 22/2016, due to deviations from the principles of grants in Article 1666 of the Civil Code (KUHPdt) regarding free gifts and errors in writing the object of the land plot granted.

The research method used in this research is a normative research method using a statute approach and a case approach regarding the Analysis of Judges' Considerations Regarding the Cancellation of Grant Deeds Made by Land Deed Officials (Decision Study Number 31/Pdt.G/2020/PN.Kla).

The results of research related to the Analysis of Judges' Considerations Regarding the Cancellation of Grant Deeds Made by Land Deed Officials (Decision Study Number 31/Pdt.G/2020/PN.Kla), show that it is the Land Deed Making Officer responsibility to cross out Grant Deed No.22/2016 from the Register Book Land Deed Officials because the object of the grant does not meet the formulation of a land parcel object. The elements that are taken into consideration by the judge regarding the cancellation of the Deed of Grant made by Land Deed Making Officer are that the grantor did not provide the grant for free, which deviates from Article 1666 of the Criminal Code, and the deed of grant does not meet the formal and material requirements, namely the formulation of the land plot object is not fulfilled. The legal consequence of canceling the grant deed made by the Land Deed Making Officer is that the status of the object of the grant returns to the original property of the grantor.

Keywords: Grant Deed, Cancellation, Judge's Consideration, Land Deed Making Official

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
RIWAYAT HIDUP	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
SANWACANA	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xii
BAB I.	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup	10
1. Permasalahan	10
2. Ruang Lingkup	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian	11
2. Manfaat Penelitian	11
D. Kerangka Teoretis dan Konseptual	12
1. Kerangka Teoretis.....	12
2. Konseptual	28
E. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	32
2. Sumber Data	32
3. Pengumpulan Data.....	34
4. Analisis Data.....	35
BAB II.	39
TINJAUAN PUSTAKA	39
A. Tanah dalam Kaitannya dengan Kesejahteraan Masyarakat	39
B. Konsep Dasar Terkait Akta dan Kekuatan Hukumnya	48
C. Tinjauan Umum terkait Hibah.....	53
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	57

BAB III.....	63
HASIL DAN PEMBAHASAN	63
A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembatalan Akta Hibah yang Dibuatnya.....	63
1. Peran PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	64
2. Pertanggungjawaban PPAT Atas Pembatalan Akta Hibah	68
B. Unsur-Unsur yang Menjadi Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	75
1. Unsur Perjanjian Hibah.....	87
2. Unsur Kewenangan PPAT	94
3. Unsur Substansi Akta Hibah.....	99
4. Unsur Prosedur Pembuatan Akta Hibah	106
C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	115
BAB IV.....	125
PENUTUP.....	125
A. Simpulan.....	125
B. Saran.....	127
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, tanah menjadi fondasi utama bagi berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan lingkungan.¹ Kesejahteraan masyarakat secara langsung maupun tidak langsung bergantung pada pemanfaatan dan pengelolaan tanah yang adil, efektif, dan berkelanjutan. Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan sering kali dianggap sebagai salah satu bentuk kekayaan yang paling stabil.² Pemilikan tanah memberikan jaminan keamanan finansial bagi individu dan keluarga. Dalam konteks pertanian, tanah menjadi sarana produksi utama yang memungkinkan masyarakat untuk bercocok tanam dan menghasilkan pangan. Ketersediaan lahan pertanian yang subur berdampak langsung pada ketahanan pangan masyarakat.³

Selain itu, tanah juga menjadi basis utama dalam pembangunan infrastruktur dan properti. Pembangunan perumahan, fasilitas umum, dan industri membutuhkan

¹ Hajati, Sri, *et al.* *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, 2020. hlm 4-5

² Sulistio, Meiliyana. "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Education and Development* 8.2 (2020): hlm 105-105.

³ Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1 (2012): hlm 33-51.

lahan yang memadai. Kepemilikan tanah yang jelas dan legal memungkinkan masyarakat untuk mengakses pembiayaan melalui lembaga keuangan, seperti pengajuan kredit dengan agunan berupa sertifikat tanah.⁴ Oleh karena itu, tanah memainkan peran penting dalam mendukung perekonomian masyarakat dan meningkatkan taraf hidup mereka.⁵ Dari perspektif sosial, tanah memiliki nilai simbolis dan identitas kultural yang kuat. Bagi masyarakat adat, tanah sering kali dianggap sebagai warisan leluhur yang harus dijaga dan dilestarikan. Hak atas tanah yang diakui secara hukum memberikan rasa aman dan stabilitas sosial. Ketidakpastian kepemilikan tanah dapat memicu konflik sosial dan ketidakadilan, terutama jika akses terhadap tanah terbatas pada kelompok tertentu.⁶

Pengelolaan tanah yang adil dapat mengurangi ketimpangan sosial. Program redistribusi tanah, seperti reforma agraria, bertujuan untuk mendistribusikan lahan kepada masyarakat miskin agar mereka dapat menggunakannya secara produktif. Dengan adanya akses yang setara terhadap lahan, peluang ekonomi dan kesempatan kerja meningkat, sehingga mengurangi kemiskinan.⁷ Tanah adalah aset yang sangat penting bagi kesejahteraan masyarakat. Selain berperan sebagai sumber ekonomi, tanah juga memiliki nilai sosial dan lingkungan yang signifikan. Kepemilikan dan

⁴ Kartono, Satriyo Ardi. "Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Esensi Hukum* 2.1 (2020): hlm 97-112.

⁵ Widanarti, Herni, Pupi Eva Rahma Wahyuningsih, and Ana Silviana. "Arti Penting Pendaftaran Tanah dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah (Studi di Desa Kalicilik Kabupaten Demak)." *Diponegoro Law Review* 1.4 (2012): hlm 195.

⁶ Prasetyo, B. H., and D. A. Suriadikarta. "Karakteristik, potensi, dan teknologi pengelolaan tanah ultisol untuk pengembangan pertanian lahan kering di Indonesia." *Jurnal Litbang Pertanian* 25.2 (2006): hlm 39-46.

⁷ Simanjuntak, Bungaran Antonius. *Arti dan Fungsi Tanah bagi Masyarakat Batak Toba, Karo, Simalungun (Edisi Pembaruan)*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015. hlm 45

pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan dapat mengurangi ketimpangan sosial, meningkatkan perekonomian, serta melindungi lingkungan.

Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang efektif harus menjadi prioritas dalam kebijakan pembangunan nasional demi tercapainya kesejahteraan masyarakat yang lebih luas.⁸ Pengertian tanah sendiri menurut Undang-undang Pokok Agraria yakni seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk pemanfaatan fungsi dan kepentingan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa.⁹

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menjelaskan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹⁰ Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Terhadap rumusan Pasal 33 ayat (3) tersebut, Moh. Mahfudz menyatakan dari latar belakang filosofi yang seperti itu maka politik hukum agraria (pertanahan) jika digali dari UUD 1945 sekurang-kurangnya ada dua yang saling terkait yakni: Pertama, Bumi, air dan kekayaan alam dikuasai (dalam arti diatur sebaik-baiknya)

⁸ Rahmadhani, Shelvia Agustine, and Achmad Room Fitrianto. "Analisis Dampak Pembangunan Industri dan Kebijakan Bank Tanah di Kabupaten Sidoarjo: Menuju Pengelolaan Tanah yang Berkelanjutan." *Jurnal E-Bis* 8.1 (2024): hlm 178-192.

⁹ Wirawan, Vani, Jl Sidokarto, and Sleman Godean. "Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif* 9.1 (2021): hlm 1-15.

¹⁰ Safitri, Baiq Riska Anggi, Kris Wardiansyah, and Nuyun Nurillah. "Perjalanan Politik Hukum Pertanahan Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Indonesia." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9.9 (2023): 214-223.

oleh negara; Kedua, penguasaan oleh negara ditujukan untuk membangun kemakmuran rakyat.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.¹¹ Melalui hak menguasai dari negara inilah maka negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.¹²

Berdasarkan hal tersebut, tanah merupakan aset penting bagi masyarakat. Oleh karena itu untuk menjamin kepastian hukum suatu kepemilikan tanah maka harus dilakukan pendaftaran tanah.¹³ Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

¹¹ Sari, Ni Luh Ariningsih. "Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) dan konstitusi." *Ganec Swara* 15.1 (2021): hlm 991-998.

¹² Sari, Indah. "Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9.1 (2020). hlm 12-20

¹³ Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 3.2 (2014): hlm 193-205.

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak tanah.¹⁴ Mekanisme pendaftaran tanah merupakan proses penting yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan mendukung pemanfaatan tanah secara optimal.¹⁵ Proses ini melibatkan tahapan pengajuan permohonan, pengukuran, pengumpulan data yuridis, pengumuman, dan penerbitan sertifikat tanah. Meskipun menghadapi berbagai tantangan, upaya pemerintah melalui program PTSL dan digitalisasi layanan pendaftaran tanah telah memberikan kontribusi positif.¹⁶

Peralihan hak atas tanah terhadap tanah-tanah hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai) bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pewarisan dan putusan pengadilan, terjadi secara otomatis tanpa tindakan aktif dari pemilik tanah.¹⁷ Tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada ahli warisnya setelah pemilik tanah meninggal dunia.¹⁸ Ahli waris memperoleh hak atas tanah berdasarkan ketentuan hukum waris yang berlaku (hukum waris adat, hukum Islam, atau hukum perdata). Sementara itu, perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, dan tukar menukar, melibatkan kesepakatan dan tindakan sukarela dari para pihak. Kedua jenis peralihan ini membutuhkan proses pendaftaran di kantor pertanahan agar hak-hak pemilik baru

¹⁴ Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2.2 (2016): hlm 287-306.

¹⁵ Ayu, Isdiyana Kusuma. "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27.1 (2019): hlm 27-40.

¹⁶ Silviana, Ana. "Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal* 4.1 (2021): hlm 51-68.

¹⁷ Urip Santoso. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media, 2019. hlm 34

¹⁸ Murni, Christiana Sri. "Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2 (2018). hlm 1-5.

dapat diakui secara hukum. Dengan proses pendaftaran yang tertib dan transparan, kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dapat terwujud.¹⁹

Penelitian ini akan berfokus pada perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain dalam hal ini adalah hibah. Hibah merupakan sebuah pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup.²⁰ Di dalam hibah tidak terdapat unsur kontra prestasi, pemberi hibah menyerahkan hak miliknya atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya kepada pihak lain tanpa ada imbalan apa-apa dari penerima hibah. Ketentuan-ketentuan atau tata cara hibah berdasarkan Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah sebagai berikut:²¹

1. Pasal 1677 mengatur bahwa pemberi hibah harus telah dewasa dan cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditentukan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Pasal 1682 mengatur bahwa suatu hibah harus dituangkan dalam suatu akta Notaris, dan aslinya disimpan oleh Notaris tersebut;
3. Pasal 1683 mengatur bahwa tidak ada suatu hibah yang mengikat si penghibah atau menerbitkan akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah;
4. Pasal 1685 mengatur bahwa penghibahan bagi orang-orang yang belum dewasa atau berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua.

Pembuatan akta hibah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukannya selainnya dengan suatu akta, yang disimpan oleh Pejabat

¹⁹ Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan Indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1.1 (2020): hlm 127-144.

²⁰ Pulungan, M. Teguh, and Muazzul. "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2 (2017): hlm 60-71.

²¹ Sediono Tjondronegoro, 2016, *Dua Abad Penguasaan Tanah: Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, hlm. 36.

Pembuat Akta Tanah (PPAT).²² PPAT merupakan 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 yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk satu daerah kerja tertentu.

Akta hibah adalah dokumen hukum yang berisi pemberian hak atas tanah atau benda lainnya dari pemberi hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma tanpa adanya imbalan.²³ Akta hibah bertujuan untuk memastikan kepastian hukum atas pengalihan hak, sehingga hak tersebut diakui secara sah dan dilindungi oleh hukum. Pasal 37 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, jika hibah tersebut terkait benda bergerak atau hak selain hak atas tanah, maka pembuatan akta hibah dapat dilakukan oleh notaris.²⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatannya harus tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT juga harus tunduk pada Kode Etik PPAT. Kode etik merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan yang

²² Thaliasya, Aimee, and Liza Priandhini. "Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Hibah Dengan Menggunakan Keterangan Palsu." *Pakuan Law Review* 7.2 (2021): hlm 268-281.

²³ Paerunan, Olivia Gloria, Emilda Kuspraningrum, and Setiyo Utomo. "Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Pembuatan Akta Hibah Wasiat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 4.3 (2024): hlm 368-377.

²⁴ Usman, Ulfa Amalyah. "Keabsahan Sertipikat Pengganti Sebagai Dasar Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Nomor 64/PDT. G/2018/PN. KDI)." *Indonesian Notary* 2.4 (2020): 29.

mengatur tentang hal tersebut. Kode etik tersebut berlaku dan wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan semua orang yang menjalankan tugas sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT pengganti.²⁵

Pengalihan hak atas tanah merupakan proses hukum yang penting dalam masyarakat. Salah satu cara pengalihan hak atas tanah yang lazim digunakan adalah melalui hibah. Hibah adalah pemberian harta secara cuma-cuma dari pemberi hibah (penghibah) kepada penerima hibah (penerima) yang dilakukan semasa hidup penghibah. Akta hibah adalah akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti bahwa telah terjadi pengalihan hak atas tanah dari penghibah kepada penerima hibah. Akan tetapi, akta hibah yang telah dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan khususnya oleh pengadilan. Pembatalan akta hibah dapat terjadi karena adanya cacat hukum yang mendasari proses pembuatan dan substansi dari akta tersebut. Meskipun akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, akta tersebut tetap dapat dibatalkan jika terdapat cacat hukum baik dari segi subjek, objek, prosedur, maupun substansi hibah. Alasan pembatalan yang paling umum meliputi adanya paksaan, kekeliruan, penipuan, tidak cakupnya pemberi hibah, tidak terpenuhinya legitieme portie, serta kesalahan dalam prosedur pembuatan akta oleh PPAT. Pembatalan akta hibah memerlukan proses hukum melalui pengadilan, dan jika putusan pembatalan dikabulkan, maka hak milik atas objek hibah akan kembali kepada pemberi hibah atau ahli warisnya.²⁶

²⁵ Hadiyanti, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, and Tunggul Anshari. "Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Lentera Hukum* 4 (2017): hlm 213.

²⁶ Suriawan, Ketut, and Ni Ny Mariadi. "Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)." *Kertha Widya* 5.2 (2017). hlm 1-10.

Sebagai contoh kasus di Kabupaten Lampung Selatan, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 31/PDT.G/2020/PN Kla. Dalam kasus ini, terdapat pihak Penggugat bernama Tuan BK yang menghibahkan tanah miliknya dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00165 kepada PT NSU selaku Tergugat I melalui suatu Akta Hibah yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SSR selaku Tergugat II. Namun, diketahui bahwa Tuan BK dalam memberikan hibah tersebut tidak secara cuma-cuma, dimana hibah tersebut dilakukan dengan janji bahwa PT NSU sebagai penerima hibah akan menggantikan tanah yang telah dihibahkan tersebut dengan 500 (lima ratus) lembar saham atau senilai Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta Rupiah) kepada Tuan BK.

Namun, PT NSU selaku penerima hibah tidak kunjung memberikan saham yang diperjanjikan kepada Tuan BK. Atas dasar alasan tersebut, Tuan BK mengajukan gugatan pembatalan Akta Hibah No. 22/2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SSR tersebut ke Pengadilan Negeri Kalianda. Berdasarkan fakta-fakta di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hibah yang diberikan dengan janji oleh penerima hibah untuk memberikan sejumlah saham kepada penerima hibah telah menyimpang dari prinsip hibah dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu pemberian cuma-cuma. Oleh sebab itu, Majelis Hakim memutuskan untuk membatalkan Akta Hibah No. 22/2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT SSR antara Tuan BK dan PT NSU.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji terkait pembatalan akta hibah oleh pengadilan yang memegang peran penting dalam memastikan bahwa keadilan dan kepastian hukum dapat ditegakkan. Pertimbangan hakim dalam pembatalan akta hibah harus didasarkan pada bukti yang jelas dan harus

memperhatikan hak-hak semua pihak yang terlibat. Hal ini untuk mencegah penyalahgunaan hak atas harta dan memastikan bahwa keputusan hukum yang diambil mencerminkan nilai-nilai keadilan, perlindungan hak-hak waris, serta kepastian hukum yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, mengkaji pertimbangan hakim dalam pembatalan akta hibah adalah hal yang sangat penting untuk menjaga integritas dan keadilan dalam sistem hukum Berdasarkan uraian di atas, hal tersebut menjadi alasan dari urgensi penelitian terkait analisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, dalam penelitian tesis ini akan mengkaji beberapa permasalahan yaitu:

- a. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas pembatalan akta hibah yang dibuatnya?
- b. Apasajakah unsur-unsur yang menjadi pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?
- c. Bagaimanakah akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menguji hal-hal yang berkaitan dengan Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.KIa) yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan materiil dan

formil. Penelitian ini dilakukan pada Kejaksaan Negeri Bandar Lampung, dan Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis dan memahami tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas pembatalan akta hibah yang dibuatnya.
- b. Untuk menganalisis dan memahami unsur-unsur yang menjadi pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Untuk menganalisis dan memahami akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat Penelitian

Penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antar lain sebagai berikut:

a. Manfaat Teoretis

Secara teoritis hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat dapat memberikan kajian atau pemikiran secara yuridis, filosofi, dan sosiologis terhadap hal-hal yang mendasari kebutuhan akan penggunaan model analisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi aparat penegak hukum dalam khususnya pertimbangan

hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

D. Kerangka Teoretis dan Konseptual

1. Kerangka Teoretis

Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini menunjukkan adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi permasalahan. Sebelum mendefinisikan teori, ada yang perlu dijelaskan yaitu konsep. Konsep menunjuk pada istilah dan definisi yang digunakan untuk menggambarkan secara abstrak kejadian, keadaan, kelompok atau individu yang menjadi pusat perhatian ilmu sosial. Selanjutnya teori dapat di definisikan sebagai seperangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.²⁷

Selanjutnya untuk menjawab kedua permasalahan tesis ini akan digunakan beberapa teori atau konsep sebagai pisau analisisnya, yaitu, teori kepastian hukum, teori pembuktian. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama dan juga teori mengenai praktik hukum untuk kemudian dikaji dan dianalisis dengan keadaan faktual.

²⁷ Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. (2002). hlm 34-35.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis.²⁸ Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.²⁹ Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.³⁰ Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a) bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b) bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

²⁸ Herri Swantoro, Efa Laela Fakhriah, dan Isis Ikhwanisyah. "Permohonan upaya hukum peninjauan kembali kedua kali berbasis keadilan dan kepastian hukum." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 29.2. (2017). hlm 189-204.

²⁹ Rio Christiawan. "Kepastian Hukum Pelaksanaan Kontrak Konstruksi." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9.2. (2020). hlm 85-94.

³⁰ Jeffrey Thomas Lubis, Elisatris Gultom, dan S. Somawijaya. "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Terindikasi Tindak Pidana Melalui Lembaga Kepailitan." *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 5.1. (2021). hlm 250-261.

- c) bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

- a) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- b) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.³¹ Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.³²

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur

³¹ Ahmad Habibi Maftukhan, Anjar Setiawan, dan Muhamad Abdul Aziz. "Keadilan, Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Batal Demi Hukum Sistem Peradilan Pidana Indonesia." *Verstek* 2.2. (2014). hlm 23.

³² Dwi Agustine. "Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata." *RechtsVinding* 6.1. (2017). hlm 1-7.

internal dari norma hukum itu sendiri. Persyaratan internal tersebut adalah kejelasan konsep yang digunakan.³³

Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula. kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberi arahan pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan. Artinya ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subyek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.³⁴

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³⁵ Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.³⁶ Hukum

³³ E. Fernando M. Manullang. *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media). (2017). hlm 21.

³⁴ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan. "Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum." *Crepido* 1.1. (2019). hlm 13-22.

³⁵ Fence M. Wantu. "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Pengadilan Perdata." *Jurnal Dinamika Hukum* 12.3. (2012). hlm 479-489.

³⁶ Indri Hadisiswati. "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2.1. (2014). hlm 118-146.

harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan isu yang sering kali memicu ketidakpastian hukum dalam transaksi pertanahan. Keberadaan akta otentik seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Namun, dalam beberapa kasus, akta hibah dapat dibatalkan karena adanya cacat prosedur, cacat substansi, atau pelanggaran hukum. Teori kepastian hukum memainkan peran penting dalam menjelaskan dan mengatasi isu-isu tersebut, terutama dalam konteks perlindungan hak para pihak dan akuntabilitas PPAT. Esai ini bertujuan untuk menganalisis hubungan antara teori kepastian hukum dan pembatalan akta hibah serta implikasinya dalam praktik hukum di Indonesia.

Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip dasar dalam teori hukum yang bertujuan untuk memberikan kejelasan, keteraturan, dan stabilitas dalam pengaturan hukum. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, selain keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum memungkinkan masyarakat untuk memahami dan memprediksi konsekuensi dari tindakannya, sehingga dapat membuat keputusan dengan percaya diri. Dalam konteks akta hibah, kepastian hukum mengacu pada

keabsahan, kejelasan, dan daya mengikat akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Akta hibah sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan seharusnya memberikan kepastian mengenai status hukum kepemilikan tanah yang dihibahkan. Dengan demikian, teori kepastian hukum menggarisbawahi pentingnya akta yang sah, bebas dari cacat hukum, dan tidak mudah dibatalkan.

Pembatalan akta hibah dapat dilakukan oleh pengadilan atau melalui kesepakatan para pihak. Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan akta hibah meliputi:

- 1) Cacat Formil: Kesalahan prosedur dalam proses pembuatan akta, seperti tidak adanya saksi atau tanda tangan yang diwajibkan oleh hukum.
- 2) Cacat Substansial: Ketidaksesuaian substansi akta dengan fakta yang sebenarnya, misalnya salahnya identitas pemberi hibah atau objek tanah yang dihibahkan.
- 3) Adanya Unsur Kekhilafan, Paksaan, atau Penipuan: Jika hibah dilakukan karena paksaan, kekhilafan, atau penipuan, maka akta hibah tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.
- 4) Ketidakmampuan Subjek Hukum: Jika pihak pemberi hibah tidak memiliki kapasitas hukum, misalnya orang yang belum dewasa atau orang yang berada di bawah pengampuan.

Pembatalan akta hibah menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat, khususnya penerima hibah dan pihak ketiga yang mungkin telah

memperoleh hak dari akta tersebut.³⁷ Oleh karena itu, perlu ada jaminan kepastian hukum dalam proses pembuatan dan pembatalan akta hibah. Teori kepastian hukum menggarisbawahi pentingnya validitas akta hibah sebagai akta otentik. Akta yang dibuat oleh PPAT seharusnya memberikan jaminan bahwa hak milik atas tanah telah beralih secara sah kepada penerima hibah. Namun, jika akta tersebut dibatalkan, maka status kepemilikan tanah menjadi tidak pasti. Ini bertentangan dengan tujuan kepastian hukum. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua prosedur dan substansi akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Teori kepastian hukum memastikan perlindungan hak-hak para pihak yang beritikad baik. Ketika akta hibah dibuat, penerima hibah biasanya menganggap bahwa hak kepemilikannya telah terjamin secara hukum.³⁸ Jika kemudian akta tersebut dibatalkan, maka hak-hak penerima hibah dapat terganggu. Oleh karena itu, hukum harus memberikan perlindungan kepada pihak yang bertindak dengan itikad baik. Pengadilan harus mempertimbangkan prinsip ini dalam memutuskan pembatalan akta hibah, sehingga kepentingan para pihak dapat dilindungi secara adil. PPAT bertanggung jawab atas keabsahan akta yang dibuatnya. Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), PPAT harus bertindak dengan cermat dan hati-hati dalam menjalankan tugasnya. Jika akta hibah dibatalkan karena kesalahan PPAT, maka PPAT dapat

³⁷ Gania, Nida, and Widodo Suryandono. "Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt." *Indonesian Notary* 1 (2020). hlm 12-20

³⁸ Arimurti, Asyura Triana, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Perspektif Terhadap Pembatalan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Hibah Yang Tidak Diberikan Secara Cuma-Cuma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 31/Pdt. G/2020/Pn Kla)." *PALAR (Pakuan Law review)* 8.2 (2022): hlm 401-417.

dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Dalam hal ini, teori kepastian hukum menuntut agar PPAT bertindak sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh undang-undang, sehingga masyarakat tidak dirugikan akibat akta yang cacat.³⁹

Pembatalan akta hibah melalui pengadilan harus dilakukan melalui proses yang transparan, adil, dan dapat diprediksi. Hal ini penting agar para pihak yang terlibat dapat memahami konsekuensi dari proses hukum tersebut. Jika pengadilan membatalkan akta hibah tanpa alasan yang jelas atau melanggar prosedur hukum, maka kepastian hukum tidak tercapai. Oleh karena itu, proses pengadilan harus memastikan bahwa pembatalan akta hibah dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip keadilan, kejelasan, dan prediktabilitas.

Teori kepastian hukum mendorong PPAT untuk lebih cermat dalam pembuatan akta hibah. Jika PPAT dapat memastikan bahwa semua prosedur telah dipatuhi dan substansi akta sesuai dengan hukum yang berlaku, maka kemungkinan pembatalan akta dapat diminimalkan. Dengan demikian, akuntabilitas PPAT dapat ditingkatkan, dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum akan terjaga. Dalam rangka melindungi pihak yang beritikad baik, sistem hukum harus memberikan jaminan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT tidak akan dibatalkan secara sewenang-wenang. Prinsip ini memberikan rasa aman kepada masyarakat dalam melakukan transaksi tanah, sehingga mereka dapat

³⁹ Salim, H. S., Djumardin Djumardin, and Aris Munandar. "Penyuluhan Hukum Tentang Kekuatan Pembuktian Akta Hibah Di Desa Ongko, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4.1 (2023). hlm 30-36.

berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi tanpa rasa khawatir akan pembatalan akta.

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih percaya terhadap akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Jika akta hibah dapat dibatalkan dengan mudah, maka kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum akan menurun. Oleh karena itu, kepastian hukum harus dijaga agar masyarakat merasa yakin bahwa akta otentik yang mereka miliki tidak akan dibatalkan tanpa alasan yang sah. Teori kepastian hukum memainkan peran penting dalam konteks pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Prinsip kepastian hukum bertujuan untuk menciptakan kejelasan, ketertiban, dan stabilitas dalam pengaturan hukum. Dalam konteks pembatalan akta hibah, kepastian hukum memastikan bahwa akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak mudah dibatalkan. Untuk mewujudkan kepastian hukum, PPAT harus bertindak cermat dan hati-hati dalam pembuatan akta, sementara pengadilan harus bertindak transparan dan adil dalam proses pembatalan akta hibah. Dengan demikian, teori kepastian hukum memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan

b. Teori Pertanggungjawaban

Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Pertanggungjawaban hukum Menurut pendapat dari Hans Kelsen adalah sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa

dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri.⁴⁰

Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum. Setiap kewenangan sangat erat kaitannya dengan kewajiban dan tanggung jawab. Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasi.⁴¹ Teori *Fautes Personnelles*, bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian.⁴² Beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi dan Teori *Fautes de Services*, bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.⁴³ Teori pertanggungjawaban untuk menganalisis tanggung jawab PPAT berdasarkan kewenangan yang dimilikinya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.⁴⁴

Pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan isu hukum yang kompleks dan kerap melibatkan aspek tanggung jawab hukum. Teori pertanggungjawaban memberikan kerangka teoretis untuk mengevaluasi sejauh mana PPAT bertanggung jawab atas akta yang mereka buat. Esai ini bertujuan

⁴⁰ Hans Kelsen. 1971, *General Theory of Law and State*, Nusa Media, Bandung, hlm 95.

⁴¹ Wibowo, Sundaru Guntur, Fredy Susanto, and Ardila Prihadyatama. "Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah Secara Online." *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial* 1.3 (2023): hlm 339-348.

⁴² Irawan, Anang Ade, A. Rachmad Budiono, and Herlin Wijayati. "Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris sebagai Pejabat Umum atas Akta Notaris yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak." *Lentera Hukum* 5 (2018): hlm 341.

⁴³ Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, hlm. 335.

⁴⁴ Aritama, Randi. "Penipuan Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata." *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 1.3 (2022): 728-736.

untuk mengeksplorasi hubungan antara teori pertanggungjawaban dan pembatalan akta hibah, serta bagaimana prinsip-prinsip pertanggungjawaban tersebut diterapkan dalam konteks hukum di Indonesia.⁴⁵ Teori pertanggungjawaban dalam hukum bertujuan untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab atas kerugian atau pelanggaran hukum yang terjadi. Terdapat beberapa jenis pertanggungjawaban, di antaranya:

- 1) Pertanggungjawaban Pribadi (*Personal Liability*): Seseorang bertanggung jawab secara pribadi atas tindakan atau kelalaiannya yang mengakibatkan kerugian.
- 2) Pertanggungjawaban Mutlak (*Strict Liability*): Tanggung jawab yang muncul tanpa perlu membuktikan kesalahan, hanya perlu menunjukkan adanya kerugian dan hubungan kausalitas.
- 3) Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan (*Fault-Based Liability*): Tanggung jawab yang muncul jika terdapat unsur kesalahan, baik kesengajaan maupun kelalaian.

Dalam konteks PPAT, teori pertanggungjawaban ini relevan dalam menentukan sejauh mana tanggung jawab PPAT jika terjadi cacat pada akta hibah yang mereka buat. PPAT bertanggung jawab atas keabsahan akta otentik yang mereka keluarkan, dan tanggung jawab tersebut dapat melibatkan aspek kelalaian, kesalahan prosedural, atau pelanggaran hukum. Pembatalan akta hibah dapat dilakukan berdasarkan beberapa alasan hukum seperti kesalahan administratif, cacat hukum material, dan pelanggaran prosedur. Pembatalan akta hibah

⁴⁵ Putra, Irman, and Arief Fahmi Lubis. "Responsibility Of The Board Of Directors Of State-Owned Enterprises As Management Of State Property And As Profit-Based Business Management." *International Journal Of Multi Science* 1.09 (2020): 96-102.

mengakibatkan akta tersebut dianggap tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. Dalam proses pembatalan, pengadilan akan mengevaluasi tanggung jawab PPAT berdasarkan perannya dalam pembuatan akta.⁴⁶

Jika pembatalan akta hibah disebabkan oleh kesalahan PPAT, maka tanggung jawab dapat dibebankan kepada PPAT secara pribadi. Misalnya, jika PPAT membuat akta yang mengandung data yang salah atau tidak melakukan verifikasi yang cukup terhadap identitas pihak-pihak yang terlibat, maka kesalahan tersebut dapat menjadi dasar pembatalan akta. Dalam hal ini, prinsip pertanggungjawaban berbasis kesalahan diterapkan, di mana harus ada bukti bahwa PPAT telah melakukan kelalaian atau kesengajaan. Dalam konteks tertentu, pertanggungjawaban PPAT dapat bersifat mutlak, artinya PPAT bertanggung jawab atas kerugian yang timbul tanpa memerlukan pembuktian kesalahan. Misalnya, jika undang-undang menetapkan bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas kesalahan administrasi dalam akta otentik, maka tanggung jawab tersebut bersifat mutlak. Hal ini memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat cacat dalam akta hibah. PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi jika terbukti bahwa kesalahan dalam akta hibah disebabkan oleh kelalaian pribadi atau tindakan melawan hukum yang dilakukannya. Contohnya, jika PPAT secara sadar membuat akta hibah berdasarkan informasi palsu tanpa melakukan pemeriksaan lebih lanjut, maka ia dapat bertanggung jawab secara pribadi. Pengadilan dapat memutuskan

⁴⁶ Irawan, Anang Ade, A. Rachmad Budiono, and Herlin Wijayati. "Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris sebagai Pejabat Umum atas Akta Notaris yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak." *Lentera Hukum* 5 (2018): hlm 341.

bahwa PPAT harus mengganti kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang dirugikan.

Pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kaitan erat dengan teori pertanggungjawaban. Tanggung jawab PPAT dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk utama, yaitu tanggung jawab berdasarkan kesalahan, tanggung jawab mutlak, dan tanggung jawab pribadi. Teori pertanggungjawaban memberikan dasar hukum yang jelas bagi pengadilan dalam menilai apakah PPAT bertanggung jawab atas pembatalan akta hibah. Implikasi praktis dari penerapan teori ini mencakup perlindungan bagi pihak yang dirugikan, penguatan peran pengadilan, serta penguatan akuntabilitas PPAT. Dengan demikian, penerapan teori pertanggungjawaban dalam pembatalan akta hibah bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

c. Teori Keadilan

Keadilan dalam literatur sering diartikan sebagai suatu sikap dan karakter. Sikap dan karakter yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah ke-adilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang bertindak dan berharap keti-dakadilan adalah ketidakadilan.⁴⁷ Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*un-lawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*un-fair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil.

⁴⁷ Anthon F. Susanto, "Keraguan dan Ketidakadilan Hukum (Sebuah Pembacaan Dekonstruktif)", *Jurnal Keadilan Sosial*, Edisi 1 tahun 2010, hlm. 23.

Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.⁴⁸

Keadilan sebagai bagian dari nilai sosial memiliki makna yang amat luas, bahkan pada suatu titik bisa bertentangan dengan hukum sebagai salah satu tata nilai sosial. Suatu kejahatan yang dilakukan adalah suatu kesalahan. Namun apabila hal tersebut bukan merupakan keserakahan tidak bisa disebut menimbulkan ketidakadilan. Sebaliknya suatu tindakan yang bukan merupakan kejahatan dapat menimbulkan ketidakadilan. Ukuran keadilan sebagaimana disinggung diatas sebenarnya menjangkau wilayah yang ideal atau berada dalam wilayah cita, dikarenakan berbicara masalah keadilan, berarti sudah dalam wilayah makna yang masuk dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai hakikat yang paling dalam, bahkan Kelsen menekankan pada filsafat hukum Plato, bahwa keadilan didasarkan pada pengetahuan perihal sesuatu yang baik.⁴⁹

Keadilan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari tujuan hukum itu sendiri, di samping kepastian hukum dan kemanfaatan. Mensikapi adanya beberapa permasalahan hukum yang terjadi di negara Indonesia yang kemudian dituangkan dalam beberapa putusan hakim,⁵⁰ sehingga membawa pada satu

⁴⁸ Erlyn Indarti, "Demokrasi dan Kekerasan: Sebuah Tinjauan Filsafat Hukum", *Aequitas Juris, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira*, Vol. 2 (1), 2008, hlm.33

⁴⁹ Maryanto, "Refleksi dan Relevansi Pemikiran Filsafat Hukum Bagi Pengembangan Ilmu Hukum", *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, Vol. 13 (1) tahun 2003, hlm. 52-54

⁵⁰ M. Fauzan, "Pesan Keadilan Di Balik Teks Hukum yang Terlupakan", *Varia Peradilan*, Vol. 25 (29) Oktober 2010, hlm. 30.

perenungan bahwa terminologi keadilan yang notabene ada dalam kajian filsafat dapatkah dijadikan sebagai bagian utama dalam pencapaian tujuan hukum, mengingat konsep keadilan yang bersifat abstrak sehingga diperlukan pemahaman dalam filsafat ilmu hukum yang akan menjelaskan nilai dasar hukum secara filosofis sehingga dapat membangun hukum yang sebenarnya.⁵¹

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.⁵² Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).

⁵¹ Inge Dwisvimiari, Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 11 No. 3 September 2011, hlm. 522-531.

⁵² M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

Menurut Aristoteles keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan.⁵³ Sedangkan menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati.

Pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kaitan erat dengan teori keadilan. Keadilan distributif berperan dalam memastikan bahwa pembagian harta dilakukan secara adil, sementara keadilan korektif memberikan mekanisme pemulihan terhadap pihak yang dirugikan. Konsep "justice as fairness" dari John Rawls juga relevan dalam konteks perlindungan pihak-pihak yang lemah atau rentan secara sosial-ekonomi. Oleh karena itu, dalam proses pembatalan akta hibah, prinsip-prinsip keadilan harus menjadi dasar pengambilan keputusan pengadilan dan kebijakan hukum terkait.

2. Konseptual

Kerangka konsep dapat dikatakan sebagai suatu hubungan yang akan menghubungkan secara teoritis antara variabel-variabel penelitian yaitu, antara variabel independen dengan variabel dependen yang akan diamati atau diukur

⁵³ Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

melalui penelitian yang akan dilaksanakan.⁵⁴ Konsep yang terpilih perlu ditegaskan agar tidak salah pengertian karena konsep merupakan hal yang abstrak maka perlu diterjemahkan dalam katakata sedemikian rupa sehingga dapat diukur secara empiris.⁵⁵ Salah satu cara untuk menjelaskan konsep adalah definisi. Berdasarkan pengertian tersebut maka batasan pengertian dari istilah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan;
- b) Hibah adalah sebuah pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup yang mulai berlaku sejak saat itu dan disahkan dengan akta hibah
- c) Akta Hibah adalah dokumen yang dibuat oleh PPAT untuk mencatat perjanjian hibah. Perjanjian hibah adalah kesepakatan sukarela antara pemberi hibah dan penerima hibah, di mana pemberi hibah memberikan harta atau properti kepada penerima tanpa adanya kewajiban untuk dibalas
- d) Pejabat Pembuat Akta Tanah (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;
- e) Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti

⁵⁴ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta). (2017) hlm 58.

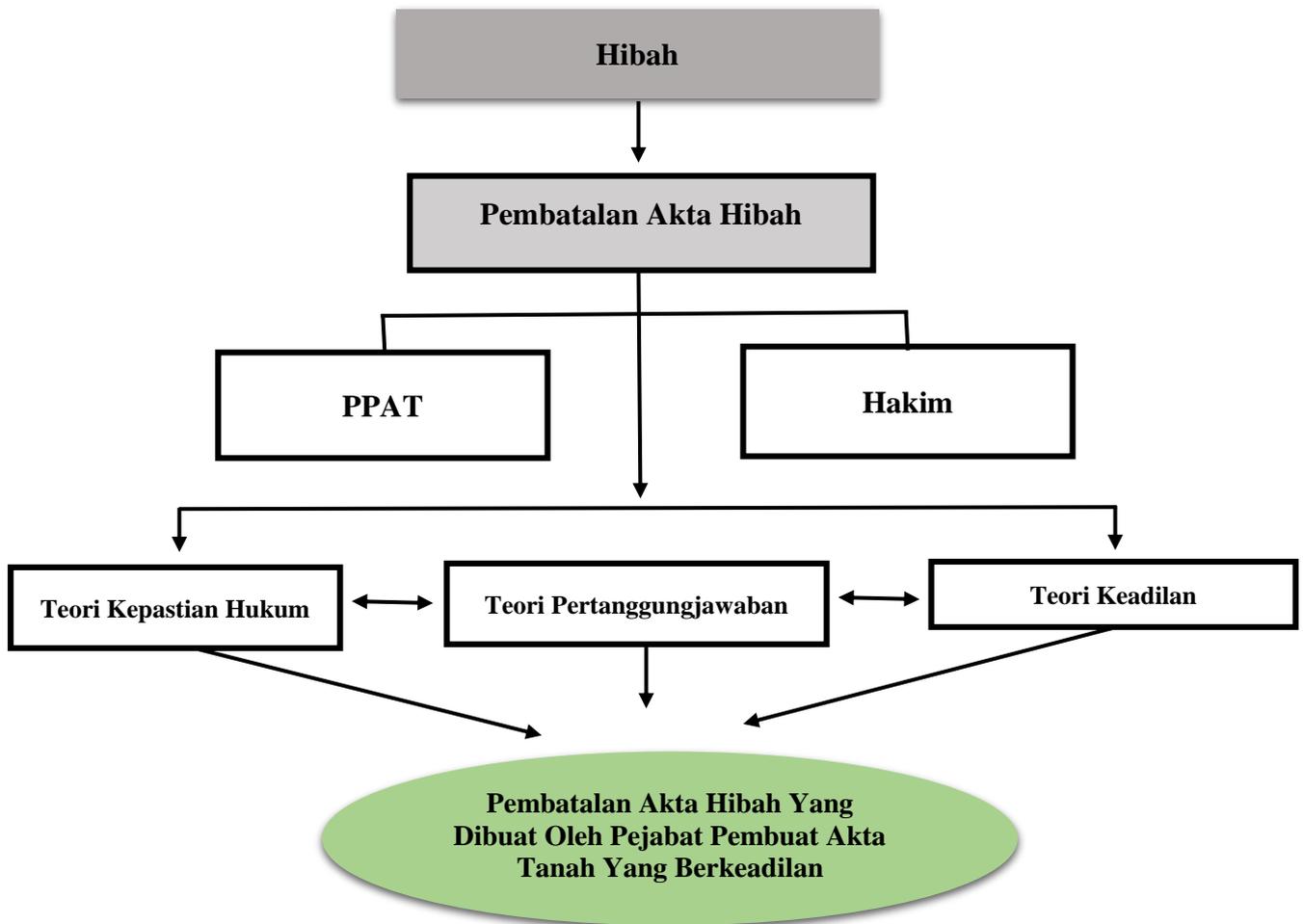
⁵⁵ Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. (Tangerang Selatan: UNPAM Press). (2018). hlm 53.

haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka kerangka pemikiran dalam penelitian Tesis ini secara singkat digambarkan pada bagan berikut ini:

Alur Pikir

Gambar Alur Pikir Penelitian



Keterangan :

Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT, dalam kurun waktu berjalan telah ditemukan suatu penyimpangan dari prinsip hibah, Pasal 1666 KUHPdt, maka Akta Hibah tersebut dapat dibatalkan oleh Putusan Hakim, dengan memperhatikan unsur-unsur Kepastian Hukum, Pertanggungjawaban, dan keadilan, sehingga Pembatalan Akta Hibah tersebut berkeadilan bagi semua pihak.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.⁵⁶ Metode penelitian ini dilakukan dalam memperoleh data yang akurat serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.⁵⁷ Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁵⁸

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif terkait analisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan *statute approach* dan pendekatan *case approach*⁵⁹ yang berkaitan dengan pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu juga diadakan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan pemecahan atas permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.⁶⁰

2. Sumber Data

Sumber data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis dan kesimpulan).⁶¹ Sumber data utama dalam penelitian kualitatif

⁵⁶Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti). (2004). hlm 57.

⁵⁷ Kornelius Benuf, dan Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1. (2020). hlm 20-33.

⁵⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar). (2010). hlm 34.

⁵⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group). (2011). hlm 35.

⁶⁰ Soetrisno. *Metodologi Research*. (Yogyakarta: UGM). (1978). hlm 49.

⁶¹ Sulistyowati Irianto, dkk. *Kajian Sosio-Legal*. (Jakarta: Pustaka Larasan). (2012). hlm 81.

adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.⁶² Pada penelitian ini sumber data penelitian ada dua:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama.⁶³ Data primer dalam penelitian ini digunakan untuk mengkonfirmasi terkait dengan analisis pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT khususnya dengan pihak yang terdampak langsung dengan pembatalan akta hibah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain:

- 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti Peraturan Perundang-Undangan diantaranya adalah sebagai berikut:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014;
 - e) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

⁶² Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya). (2002). hlm 112.

⁶³ Marzuki, *Metode Riset*, (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1986), hlm. 55.

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h) Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu pendapat para ahli hukum, karya ilmiah, serta buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu kamus dan ensiklopedia.

3. Pengumpulan Data

Dari hasil pengamatan langsung terdapat perilaku manusia dimana peneliti secara partisipatif berada dalam kelompok yang diselidikinya. Untuk mengumpulkan data dan keterangan yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Metode observasi adalah metode yang dilakukan dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap suatu objek penelitian dengan menggunakan seluruh alat indra.⁶⁴ Metode observasi ini digunakan untuk mengamati dan mendengar dalam rangka memahami, mencari jawaban terhadap fenomena yang terjadi dengan mencatat, merekam, memotret fenomena tersebut. Metode observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki, dalam arti yang luas observasi tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilakukan baik secara langsung atau tidak langsung terhadap

⁶⁴ Suharsimi Arinkunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 107.

kasus pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT khususnya pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Kla.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Hal ini dikarenakan setiap penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan reliabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian.⁶⁵ Pada penelitian ini studi dokumen berkaitan dengan sumber data sekunder yang digunakan karena didalamnya dijelaskan bahan hukum yang dipakai baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Peraturan Perundang-Undangan, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

4. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian bermaksud untuk menggambarkan keadaan yang ada di lapangan kemudian mengadakan analisis data-data yang diperoleh. Penelitian ini menggunakan metode pengolahan data dengan langkah-langkah sebagai berikut:

⁶⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Press). (2006). hlm 68.

a) Pengecekan Data (*Editing*)

Editing, yaitu meneliti kembali catatan para pencari data untuk mengetahui apakah catatan tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk keperluan proses berikutnya.⁶⁶ Data yang diteliti disini, baik dari kelengkapan maupun kejelasan makna yang ada dalam data tersebut serta korelasinya dengan penelitian ini, sehingga dengan data-data tersebut peneliti memperoleh gambaran jawaban sekaligus dapat memecahkan permasalahan yang sedang diteliti. Pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data lain.

b) Pengelompokan Data (*Classifying*)

Classifying, yaitu mengklasifikasikan data-data yang telah diperoleh agar lebih mudah dalam melakukan pembacaan data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Tahap ini bertujuan untuk memilih data yang diperoleh dengan permasalahan yang dipecahkan dan membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan tidak dipakai dalam penelitian ini. Atau menyusun dan mensistematisasikan data-data yang diperoleh dari para informan ke dalam pola tertentu guna mempermudah pembahasan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

c) Pemeriksaan Data (*Verifying*)

Verifying, setelah kedua tahap diatas, tahap selanjutnya adalah verifikasi data, yaitu langkah dan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data

⁶⁶ Koentjaraningrat. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. (Jakarta: PT. Gremedia Pustaka Utama). (1997). hlm 270.

dan informasi dari lapangan yang mana data dan informasi tersebut diperlukan untuk menjawab pertanyaan penelitian,⁶⁷ serta mempermudah untuk menganalisis data yang telah diperoleh atau dengan kata lain verifikasi data sebagai sesuatu yang jalin-menjalin pada saat sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan umum yang disebut “analisis”.⁶⁸ Atau langkah dan kegiatan yang dilakukan pada sebuah penelitian untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan dan harus di *cross check* kembali agar validitasnya dapat diakui oleh pembaca.

d) Analisis Data (*Interpretasi*)

Interpretasi, yaitu menganalisa data mentah yang berasal dari informan untuk dipaparkan kembali dengan kata-kata yang mudah dicerna serta dipahami. Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu penelitian yang berupaya menghimpun data dan informasi yang telah ada atau telah terjadi di lapangan.⁶⁹ Peneliti melakukan analisis atas data-data tersebut dengan menggunakan teori-teori yang telah dipaparkan. Hal ini dilakukan dengan untuk memahami apakah data-data penelitian yang telah terkumpul tersebut memiliki relevansi dengan teori-teori yang telah ada atau tidak, lebih dari itu analisis data dilakukan untuk memahami makna-makna (*meaning*) dari peristiwa yang akan diteliti.

⁶⁷ Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. (Bandung: Sinar Baru Algasindo). (2000). hlm 84.

⁶⁸ Mathew B. Miles dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. (Jakarta: Universitas Indonesia). (1992). hlm 19.

⁶⁹ Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah. *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. *Op Cit*, hlm. 85.

e) Kesimpulan

Concluding, pada tahap yang kelima ini peneliti menarik beberapa poin untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah, berupa kesimpulan-kesimpulan yang terdapat dalam penelitian ini, sehingga akan memudahkan dalam menyimpulkan isi penelitian.

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tanah dalam Kaitannya dengan Kesejahteraan Masyarakat

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, khususnya dalam kaitannya dengan kesejahteraan masyarakat. Sebagai sumber daya alam yang terbatas, tanah menjadi elemen utama dalam berbagai sektor kehidupan, seperti pertanian, pemukiman, industri, dan pariwisata.⁷⁰ Pemanfaatan tanah yang tepat dan berkelanjutan akan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, sementara pengelolaan yang tidak bijaksana dapat menimbulkan ketimpangan sosial, kemiskinan, dan kerusakan lingkungan. Oleh karena itu, tanah harus dikelola dengan prinsip-prinsip keadilan sosial, pemerataan akses, dan keberlanjutan guna mewujudkan kesejahteraan yang merata bagi seluruh lapisan masyarakat.⁷¹

Tanah adalah sumber utama bagi sektor pertanian, yang merupakan sektor penting dalam ekonomi Indonesia, terutama bagi masyarakat pedesaan.⁷² Sebagian besar penduduk Indonesia, terutama yang tinggal di daerah rural, bergantung pada tanah untuk mata pencaharian mereka, baik sebagai petani, peternak, atau nelayan. Tanah yang subur dan dikelola dengan baik dapat menghasilkan produk pertanian yang

⁷⁰ Ulya, Zaki. "Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 46.4 (2016): hlm 504-520.

⁷¹ Cahyono, Budhi. "Peran modal sosial dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat petani tembakau di Kabupaten Wonosobo." *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 15.1 (2014): hlm 1-16.

⁷² Sari, Nina Amelia Novita, et al. "Implikasi Penafsiran Hak Menguasai Negara Oleh Mahkamah Konstitusi Terhadap Politik Hukum Agraria Pada Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia." *Law Review* 19.2 (2019): hlm 170-202.

melimpah, yang tidak hanya mencukupi kebutuhan pangan, tetapi juga dapat dijadikan komoditas ekspor yang meningkatkan pendapatan negara. Selain itu, pemanfaatan tanah untuk sektor industri dan perdagangan juga memberikan kontribusi besar terhadap perekonomian. Pembukaan lahan untuk pembangunan fasilitas industri, perumahan, dan infrastruktur memberikan lapangan pekerjaan dan peluang usaha bagi masyarakat. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah yang bijaksana dapat menciptakan lapangan pekerjaan, mengurangi kemiskinan, dan meningkatkan pendapatan masyarakat.⁷³

Namun, masalah muncul ketika pengelolaan tanah tidak dilakukan dengan prinsip pemerataan dan keadilan.⁷⁴ Terkadang, sebagian besar tanah dikuasai oleh segelintir orang atau perusahaan besar, sementara sebagian besar masyarakat miskin kehilangan akses terhadap tanah. Ketimpangan dalam penguasaan tanah ini berpotensi menyebabkan ketidakadilan sosial dan memperburuk kesenjangan ekonomi. Oleh karena itu, kebijakan pemerataan distribusi tanah sangat penting untuk menciptakan kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat.

Akses terhadap tanah untuk pemukiman juga merupakan faktor penting dalam kesejahteraan masyarakat. Tanah yang digunakan untuk tempat tinggal menjadi hak dasar bagi setiap individu untuk hidup layak. Di banyak negara berkembang, termasuk Indonesia, masalah kepemilikan tanah dan hak atas pemukiman menjadi isu besar yang mempengaruhi kualitas hidup masyarakat. Tanah yang terbatas, terutama di kawasan perkotaan, menyebabkan harga tanah dan properti melambung

⁷³ Sulistyanyingsih, Retno. "Reforma Agraria di Indonesia." *Perspektif* 26.1 (2021): hlm 57-64.

⁷⁴ Kristianti, Dewi Sukma. "Prinsip Kebersamaan Dalam Hukum Investasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja: Politik Hukum Kepentingan Investasi Ataupun Kesejahteraan Masyarakat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 1.2 (2021): hlm 90-113.

tinggi, yang membuat banyak orang tidak mampu membeli atau menyewa rumah yang layak. Hal ini mengarah pada munculnya kawasan kumuh dan pemukiman informal yang tidak memiliki akses terhadap layanan dasar, seperti air bersih, sanitasi, dan listrik.⁷⁵

Penyediaan tanah untuk perumahan yang terjangkau bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah menjadi tantangan utama bagi pemerintah. Oleh karena itu, kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan harus memperhatikan prinsip keadilan sosial, dengan memberikan hak akses yang setara kepada seluruh lapisan masyarakat. Program-program seperti sertifikasi tanah dan penyediaan rumah rakyat melalui skema pembiayaan yang terjangkau dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan mereka tempat tinggal yang layak.

Tanah tidak hanya berkaitan dengan kesejahteraan ekonomi, tetapi juga dengan keberlanjutan lingkungan. Pengelolaan tanah yang buruk, seperti konversi lahan pertanian menjadi lahan industri atau permukiman tanpa perencanaan yang baik, dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang berdampak pada kualitas hidup masyarakat. Deforestasi, degradasi tanah, dan pencemaran sumber daya alam sering kali terjadi akibat pemanfaatan tanah yang tidak berkelanjutan.⁷⁶

Dalam konteks ini, kesejahteraan masyarakat tidak hanya dilihat dari segi ekonomi, tetapi juga dari segi kualitas lingkungan tempat mereka tinggal. Masyarakat yang hidup di daerah yang tercemar atau yang mengalami kerusakan lingkungan akan

⁷⁵ Sumarja, F. X. Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing, Sebuah Tinjauan Yuridis-Filosofis. Vol. 1. No. 1. *Indepth Publishing*, 2012. hlm 1-7

⁷⁶ Sumarja, F. X. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersarakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40.13 (2014): hlm 491-503.

menghadapi tantangan besar dalam mencapai kesejahteraan. Oleh karena itu, kebijakan yang berfokus pada konservasi tanah dan pengelolaan sumber daya alam secara berkelanjutan menjadi sangat penting. Tanah yang dikelola dengan baik akan tetap memberikan manfaat ekonomi dan ekologis yang berkelanjutan bagi generasi mendatang.⁷⁷

Salah satu solusi untuk mencapai kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan tanah adalah melalui program reforma agraria dan kebijakan distribusi tanah yang adil. Reforma agraria adalah upaya untuk mendistribusikan tanah secara lebih merata di kalangan masyarakat, terutama bagi petani kecil dan keluarga miskin yang tidak memiliki akses terhadap tanah. Program ini bertujuan untuk mengurangi ketimpangan sosial dan ekonomi yang diakibatkan oleh ketidakmerataan penguasaan tanah. Reforma agraria juga berperan dalam meningkatkan produktivitas pertanian dan menciptakan lapangan pekerjaan. Tanah yang dikelola oleh petani kecil, dengan dukungan teknologi dan pembiayaan yang tepat, dapat meningkatkan hasil pertanian dan memperkuat ketahanan pangan nasional. Selain itu, pengelolaan tanah secara adil dapat mencegah terjadinya konflik agraria yang seringkali merugikan masyarakat, terutama yang terjadi antara petani dengan perusahaan besar atau pemerintah.⁷⁸

Namun, keberhasilan reforma agraria sangat bergantung pada implementasi yang tepat dan dukungan dari berbagai pihak, termasuk pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta. Program distribusi tanah harus dilakukan dengan transparansi dan

⁷⁷ Sumarja, *et al.* "Transfer of Land Ownership and Marginalization as Impact of Tourism Industry." *Hasanuddin Law Review* 9.2 (2023): hlm 197-210.

⁷⁸ Sumarja, "Hukum Agraria Nasional Sebagai Produk Politik Berbasis Nilai-Nilai Pancasila." *Jurnal masalah-masalah Hukum* 41.4 (2012): hlm 521-528.

memperhatikan prinsip keadilan, sehingga semua pihak dapat merasakan manfaatnya secara adil. Indonesia dengan kekayaan alamnya yang melimpah, memiliki hubungan yang dalam dan kompleks antara manusia dan tanah. Sebagai negara kepulauan terbesar di dunia, Indonesia memiliki beragam lanskap dan ekosistem yang mencakup hutan tropis, gunung berapi, pantai, dan lahan pertanian yang subur. Hubungan antara manusia dan tanah di Indonesia memiliki aspek budaya, ekonomi, sosial, dan ekologis yang kaya dan bervariasi. Namun, hubungan ini juga diwarnai oleh tantangan yang signifikan, seperti urbanisasi yang cepat, degradasi lingkungan, dan konflik atas pengelolaan sumber daya alam.⁷⁹

Di Indonesia, tanah bukan hanya menjadi tempat untuk bermukim atau bertani, tetapi juga memiliki makna budaya yang dalam. Banyak masyarakat di Indonesia yang masih menjaga tradisi-tradisi yang berkaitan dengan tanah, seperti upacara adat sebelum membuka lahan pertanian baru, atau ritual untuk menghormati gunung berapi sebagai bentuk penghargaan terhadap kekuatan alam. Konsep-konsep seperti keberlanjutan, keselarasan dengan alam, dan keharmonisan antara manusia dan lingkungannya sering kali menjadi bagian integral dari kehidupan masyarakat tradisional di Indonesia.⁸⁰

Tanah juga menjadi sumber kehidupan ekonomi dan sosial bagi masyarakat Indonesia. Pertanian, perkebunan, dan peternakan masih menjadi sektor utama dalam perekonomian Indonesia, menyediakan mata pencaharian bagi jutaan orang. Selain itu, banyak masyarakat yang tinggal di daerah pedesaan masih sangat

⁷⁹ Maladi, Yanis. "Reforma agraria berparadigma Pancasila dalam penataan kembali politik agraria nasional." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 25.1 (2013): hlm 27-41.

⁸⁰ Sumarja, F. X., et al. "Problematika Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja." *Sasi* 27.4 (2021): hlm 493-503.

bergantung pada tanah untuk mencukupi kebutuhan hidup mereka. Tanah juga menjadi basis bagi banyak kegiatan ekonomi, seperti industri pertambangan dan pariwisata, yang menghasilkan pendapatan bagi negara dan masyarakat setempat.⁸¹

Meskipun hubungan antara manusia dan tanah di Indonesia memiliki banyak aspek positif, namun juga dihadapkan pada tantangan yang serius. Urbanisasi yang cepat mengakibatkan tekanan besar pada lahan, menyebabkan kerusakan lingkungan dan konflik atas penguasaan tanah. Penggundulan hutan, penambangan ilegal, dan degradasi tanah mengancam keberlanjutan sumber daya alam dan kehidupan manusia. Selain itu, konflik antara masyarakat adat dengan pihak-pihak yang berusaha menguasai tanah untuk kepentingan komersial juga sering kali terjadi.⁸²

Di masa depan, tantangan utama bagi hubungan manusia dan tanah di Indonesia adalah mencapai keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Diperlukan langkah-langkah konkret untuk melindungi tanah dan ekosistemnya, mempromosikan praktik-praktik pertanian yang berkelanjutan, dan memperkuat hak-hak masyarakat atas tanah mereka. Peningkatan kesadaran akan pentingnya menjaga tanah dan lingkungannya perlu disosialisasikan secara luas, baik di tingkat pemerintah maupun masyarakat sipil. Hubungan antara manusia dan tanah di Indonesia adalah cermin dari kompleksitas dan kekayaan alam serta budaya negara ini. Sementara hubungan ini telah memberikan manfaat yang besar bagi kesejahteraan manusia, tantangan-tantangan yang dihadapi menunjukkan perlunya

⁸¹ Sari, Ni Luh Ariningsih, and I. Wayan Suwanda. "Kebijakan di Era Pemerintahan Joko Widodo dan Jusuf Kalla (Perspektif Politik Hukum dan Agraria)." *Ganec Swara* 13.2 (2019): hlm 237-243.

⁸² Munziri, Chandra Purwadi, et al. "Analisis Analisis Perkembangan Politik Hukum Agraria/Pertanahan Pada Era Orde Baru di Indonesia." *Jurnal Perspektif Administrasi Dan Bisnis* 5.1 (2024): hlm 51-60.

pendekatan yang holistik dan berkelanjutan dalam pengelolaan sumber daya alam. Hanya dengan menghormati, melindungi, dan memelihara tanah, manusia dapat terus hidup harmonis dengan alam di Indonesia.

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah.⁸³ Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping hal-hal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan. Tanah telah menjadi persoalan aktual bagi manusia sepanjang zaman. Argumentasinya sederhana, setiap orang membutuhkan tanah sedangkan ketersediannya sangat terbatas.⁸⁴

Di samping itu, terlalu banyak pihak yang berkepentingan dengan tanah beserta motif dan tujuan yang berbeda-beda. Meskipun bukan gejala baru namun tanah merupakan masalah yang kompleks dan mendesak untuk diselesaikan. Oleh karena itu, tanah merupakan obyek kajian yang menarik minat para ahli dari berbagai berbagai disiplin ilmu. Dari berbagai studi yang pernah ada disimpulkan bahwa tanah merupakan jantung dari konflik agraria (*the heart of agrarian conflict*). Tanah juga menjelma sebagai pusat kekuasaan yang menjadi dasar kemenangan dan

⁸³ Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1 (2012): hlm 33-51.

⁸⁴ Fauzi, Ahmad. "Reformasi Agraria Dalam Kerangka Otonomi Daerah." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6.2 (2022): hlm 218-233.

keunggulan seseorang. Makin banyak orang tergantung pada tanah, makin kuat kontrol pemilik tanah terhadapnya dan kekuasaan yang dihasilkannya pun kian meningkat. Monopoli tanah dapat mengarah pada monopoli kekuasaan terhadap orang lain

Dari berbagai studi yang pernah ada disimpulkan bahwa tanah merupakan jantung dari konflik agraria (*the heart of agrarian conflict*). Tanah juga menjelma sebagai pusat kekuasaan yang menjadi dasar kemenangan dan keunggulan seseorang.³⁴ Makin banyak orang tergantung pada tanah, makin kuat kontrol pemilik tanah terhadapnya dan kekuasaan yang dihasilkannya pun kian meningkat. Monopoli tanah dapat mengarah pada monopoli kekuasaan terhadap orang lain. Hubungan tanah dengan kehidupan manusia diposisikan sangat dekat, emosional, magis-religius dan tak terpisahkan (*dwitunggal*).⁸⁵

Tanah menjadi bagian dari hak asasi manusia yang harus dipenuhi. Tanah melambangkan kehormatan dan simbol status sosial pemiliknya. Kepemilikan tanah bersifat abadi, oleh karena itu pelanggaran terhadapnya dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan.⁸⁶ Pada umumnya pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan harga diri pada sejenak tanah yang dimiliki (orang Jawa mengungkapkan: "*sadhumuk bathuk sanyari bumi ditohi satumekaning pathi*"). Sifat hubungan yang demikian menyebabkan sengketa tanah tidak mudah diselesaikan. Nuansa kekerasan begitu kentara setiap kali sengketa jenis ini terjadi,

⁸⁵ Hajati, Sri, et al. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, 2020. hlm 1-10

⁸⁶ Sulistio, Meiliyana. "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Education and Development* 8.2 (2020): hlm 105-105.

tidak hanya disimbolkan dengan kehadiran alat berat atau aparat tapi juga benturan fisik antar pihak yang bersengketa.⁸⁷

Bukan hanya pihak yang merasa kuat dan pasti menang yang sanggup berupaya apa saja untuk mempertahankan atau merebut haknya, bahkan pihak yang nyata-nyata tidak memiliki bukti kepemilikan tanah sekalipun 'dituntut' harus memperjuangkan 'haknya' secara maksimal. Tanah yang berfungsi sebagai tempat kelahiran atau ibu pertiwi (*motherland*), ayah (*fatherland*), tempat tinggal atau rumah (*homeland*), yang memiliki watak kesucian (*holyland*), sumber impian (*dreamland*), dan sumber nafkah yang sangat menjanjikan (*promised land*) adalah sebagian alasan yang mendorong seseorang wajib mempertahankannya sampai titik terakhir.⁸⁸

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, baik melalui sektor ekonomi, pemukiman, maupun lingkungan. Pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan akan memberikan manfaat yang besar bagi masyarakat, menciptakan lapangan pekerjaan, menyediakan tempat tinggal yang layak, serta menjaga kelestarian lingkungan.⁸⁹ Namun, ketimpangan dalam penguasaan tanah dan pemanfaatan yang tidak berkelanjutan dapat memperburuk kondisi sosial dan ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan yang mendukung pemerataan distribusi tanah, reforma agraria, dan pengelolaan

⁸⁷ Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1 (2012): hlm 33-51.

⁸⁸ Kartono, Satriyo Ardi. "Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Esensi Hukum* 2.1 (2020): hlm 97-112.

⁸⁹ Amiludin. "Politik Hukum Pertanahan Dan Otonomi Daerah (Kebijakan Dan Kewenangan Pemerintah Pusat Dengan Daerah Terkait Pertanahan)." *Journal of Government and Civil Society* 2.1 (2018): hlm 19-32.

sumber daya alam yang berkelanjutan harus menjadi prioritas untuk mencapai kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

B. Konsep Dasar Terkait Akta dan Kekuatan Hukumnya

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo⁹⁰ merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹¹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁹² Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan. Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah perbuatan hukum itulah pengertian yang luas dan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

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

⁹⁰ Mertokusumo, Sudikno. "Sistem Peradilan di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 6.9 (1997): hlm 1-8.

⁹¹ Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24.3 (2017): hlm 467-487.

⁹² Meliala, Djaja Sembiring. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Nuansa Aulia, 2014. hlm 1-9

hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.⁹³

Akta merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam pengaturan hubungan hukum di masyarakat. Sebagai alat bukti tertulis, akta digunakan untuk mencatat perbuatan, perjanjian, atau ketetapan yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian di hadapan hukum. Keberadaan akta memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam sistem hukum Indonesia, akta dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan kekuatan pembuktian dari kedua jenis akta ini memiliki pengaruh besar dalam proses penyelesaian sengketa hukum. Tulisan ini bertujuan untuk membahas konsep dasar akta, kekuatan hukumnya, serta pandangan para ahli terkait dengan aspek tersebut.⁹⁴

Secara umum, akta adalah dokumen tertulis yang memuat suatu perbuatan hukum, pernyataan, atau keterangan yang dibuat oleh pihak tertentu dengan tujuan sebagai alat bukti. Pasal 1868 KUHPerdara mendefinisikan bahwa suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan pasal ini, akta otentik harus memenuhi tiga unsur pokok, yaitu dibuat dalam bentuk tertentu

⁹³ Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2 (2017): hlm 8.

⁹⁴ Umar, Dhira Utara. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8.1 (2020). hlm 7-16.

sebagaimana diatur dalam undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (seperti Notaris atau PPAT), dan dibuat di wilayah kekuasaan pejabat yang bersangkutan.⁹⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah alat bukti tertulis yang memuat pernyataan atau perbuatan hukum yang digunakan sebagai bukti di pengadilan. Sudikno menekankan bahwa kekuatan akta terletak pada nilai pembuktiannya dalam proses peradilan. Soeroso mendefinisikan akta sebagai dokumen atau surat tertulis yang memuat pengakuan atau pernyataan tertentu dan memiliki kekuatan pembuktian hukum. Ia mengklasifikasikan akta menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, dengan masing-masing memiliki tingkat kekuatan pembuktian yang berbeda. Salim HS menyatakan bahwa akta adalah alat bukti yang berfungsi memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya. Ia menegaskan bahwa akta otentik dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan dan otoritas yang diatur oleh undang-undang.⁹⁶

Berikut ini akan dijelaskan jenis akta dan kekuatan hukumnya

1. Akta Otentik: Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau pejabat tertentu lainnya. Kekuatan hukum akta otentik lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Ciri-Ciri Akta Otentik adalah dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (Notaris,

⁹⁵ Gaol, Helena Lumban. "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)." *Lex Privatum* 10.1 (2022). hlm 8-10

⁹⁶ Elvide, Raysisca, Yuhelson, and Yuherman. "Perlindungan Hukum Penerbitan Sertifikat Apostille Sebagai Legalisasi Publik Terkait Dengan Akta Notaris Sebagai Dokumen Dalam Ranah Privat." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2.9 (2023): hlm 3415-3424.

PPAT, atau pejabat lainnya), memiliki bentuk dan tata cara pembuatan yang diatur oleh undang-undang, dan dibuat di wilayah kekuasaan pejabat yang bersangkutan. Kekuatan hukum akta otentik menurut Pasal 1870 KUHPerdara, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Ini berarti bahwa kebenaran dari apa yang dinyatakan dalam akta tersebut dianggap benar dan mengikat para pihak, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Ada tiga kekuatan pembuktian dari akta otentik, yaitu:

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah: Artinya, akta tersebut dianggap sah sebagai akta otentik sampai ada pembuktian sebaliknya.
 - b. Kekuatan Pembuktian Formal: Akta tersebut membuktikan bahwa akta itu telah dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan sesuai dengan prosedur hukum.
 - c. Kekuatan Pembuktian Materiil: Isi dari akta otentik dianggap benar dan mengikat para pihak.
2. Akta di Bawah Tangan: Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang. Contoh akta di bawah tangan adalah surat perjanjian pinjaman uang yang ditandatangani oleh kedua belah pihak tanpa melibatkan Notaris atau PPAT. Ciri-ciri akta di bawah tangan adalah dibuat oleh para pihak sendiri tanpa melibatkan pejabat umum, tidak ada format tertentu yang harus diikuti dalam pembuatan akta ini, ditandatangani oleh pihak-pihak yang membuatnya sebagai bentuk pengesahan. Kekuatan hukum akta di bawah tangan menurut Pasal 1875 KUHPerdara, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak sekuat akta otentik. Agar akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian, para pihak

yang terlibat harus mengakui kebenarannya. Jika salah satu pihak menyangkal keabsahan akta di bawah tangan, maka akta tersebut harus dibuktikan keabsahannya melalui pengadilan.

Akta merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam pengaturan hubungan hukum di masyarakat.⁹⁷ Sebagai alat bukti tertulis, akta digunakan untuk mencatat perbuatan, perjanjian, atau ketetapan yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian di hadapan hukum. Keberadaan akta memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dalam sistem hukum Indonesia, akta dibedakan menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan kekuatan pembuktian dari kedua jenis akta ini memiliki pengaruh besar dalam proses penyelesaian sengketa hukum. Tulisan ini bertujuan untuk membahas konsep dasar akta, kekuatan hukumnya, serta pandangan para ahli terkait dengan aspek tersebut. Secara umum, akta adalah dokumen tertulis yang memuat suatu perbuatan hukum, pernyataan, atau keterangan yang dibuat oleh pihak tertentu dengan tujuan sebagai alat bukti. Definisi akta dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan serta pandangan para ahli, di antaranya:

Akta merupakan alat bukti tertulis yang memiliki peran penting dalam sistem hukum Indonesia. Akta dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik, yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti Notaris dan PPAT, memiliki kekuatan pembuktian sempurna, yang mencakup kekuatan lahiriah, formal, dan materiil. Sebaliknya, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih lemah, di mana keabsahannya dapat

⁹⁷ Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. "Legal Counseling By a Notary As a Means To Produce a Balanced Agreement." *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan* 7.1 (2022): hlm 1-8.

disangkal dan harus dibuktikan di pengadilan. Para ahli, seperti Sudikno Mertokusumo, Soeroso, dan Salim HS, sepakat bahwa akta otentik memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, akta otentik memainkan peran sentral dalam menciptakan ketertiban hukum dan melindungi kepentingan hukum para pihak yang terlibat.

C. Tinjauan Umum terkait Hibah

Sebagaimana halnya dengan jual beli dan tukar menukar maka hibah tanahpun bukan merupakan perjanjian yang pelaksanaannya masih harus dipenuhi dalam bentuk penyerahan haknya secara yuridis kepada pihak yang menerima hibah, melainkan merupakan perbuatan hukum yang berujud beralihnya hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah itu. Bedanya dengan jual beli adalah bahwa dalam hal hibah, pemilik tidak menerima apapun sebagai ganti daripada tanah yang dihibahkan itu. Sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah maka hibah diatur dalam hukum tanah.⁹⁸

Hibah atau Pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri.⁹⁹ Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada

⁹⁸ Anshori, Abdul Ghofur. *Filsafat hukum hibah dan wasiat di Indonesia*. UGM PRESS, 2018. hlm 25

⁹⁹ Khosyi'ah, Siah. *Wakaf & Hibah (Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia)*. Vol. 1. No. 1. CV. Pustaka Setia, 2010. hlm 23

orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.¹⁰⁰

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur-unsur hibah sebagai berikut:

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma.
- 2) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- 3) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- 5) Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusannya dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 KUHPerdara dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu karena syarat-syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi, jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah, dan apabila penerima hibah menolak memberi

¹⁰⁰ Bafadhal, Faizah. "Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* 4.1 (2013): hlm 43291.

nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat diatas barang tersebut. Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah- hibah diantara orang-orang yang masih hidup,³ dan dalam Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan, bahwa hibah hanyalah mengenai benda-benda yang sudah ada, jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada kemudian hari maka hibahnya adalah batal.

Penghibahan ini digolongkan pada apa yang dinamakan perjanjian dengan cuma-cuma (dalam bahasan Belanda *om niet*) dimana perkataan dengan cuma- cuma itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lain tidak perlu memberikan kontra prestasi sebagai imbalan.¹⁰¹ Perjanjian yang demikian juga dinamakan perjanjian sepihak (unilateral) sebagai lawan dari perjanjian bertimbal balik (bilateral). Perjanjian yang banyak tentunya adalah bertimbal balik, karena yang lazim adalah bahwa orang menyanggupi suatu prestasi karena ia akan menerima suatu kontra prestasi. Penghibahan hanyalah dapat

¹⁰¹ Nasution, Bahder Johan, and Sri Warjiyati. *Hukum Perdata Islam: Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf Dan Shodaqah*. Penerbit Mandar Maju Bandung, 1997. hlm 29.

mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.¹⁰²

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian hibah sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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. Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu: (1) Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan; (2) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria Pasal 26; (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1). Dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata Bab X Tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah, kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah. Untuk pelaksanaan hibah itu sendiri di dukung dengan adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –

¹⁰² Ulya, Zakiyatul. "Hibah perspektif fikih, KHI dan KHES." *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 7.2 (2017): hlm 1-23.

Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang menjelaskan bahwa Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal Pada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menjelaskan 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.

D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan khusus oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, dan pencatatan hak atas tanah. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Jabatan PPAT), PPAT didefinisikan sebagai 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. Berdasarkan pengertian ini, PPAT memiliki peran strategis

dalam memastikan bahwa perbuatan hukum terkait tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, pembebanan hak tanggungan, dan perbuatan hukum lainnya, dapat dilakukan dengan tertib dan sah di mata hukum. PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan khusus untuk membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah.¹⁰³

Keberadaan PPAT bertujuan menciptakan kepastian hukum, memberikan perlindungan hak, dan menjamin kelancaran proses pendaftaran tanah. Dengan kekuatan akta otentik, akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna, baik secara lahiriah, formal, maupun materiil. Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka

¹⁰³ Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Prenada Media, 2020. hlm 20

pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-*cover* kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹⁰⁴ Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan

¹⁰⁴ Karuntu, Megga Marcellia Fictoria. "Tugas Dan Fungsi Kepala Kecamatan Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Administratum* 5.2 (2017). hlm 23-30

tertentu. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁰⁵ PPAT bertugas 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. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak Bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan; dan
- 8) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

¹⁰⁵ Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24.3 (2017): hlm 467-487.

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah. Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa: “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya.

Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.” PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya

BAB IV.

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.KIa) maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembatalan akta hibah yang dibuatnya melibatkan berbagai aspek penting, termasuk peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah, pembatalan akta hibah itu sendiri, dan pertanggungjawaban PPAT terhadap pembatalan tersebut. Pembatalan akta hibah terjadi apabila akta tersebut dianggap cacat hukum, misalnya karena prosedur yang tidak sesuai, kelalaian, atau kesalahan dalam verifikasi. Pembatalan ini menciptakan ketidakpastian hukum dan dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat, terutama penerima hibah. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta hibah yang mengarah pada pembatalan. Pertanggungjawaban ini mencakup tanggung jawab administratif, perdata, atau pidana, bergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi seperti sanksi etik dari IPPAT ataupun pencabutan sertifikat kompetensi PPAT. Secara keseluruhan, tanggung jawab PPAT atas pembatalan akta hibah menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku, serta perlunya

pengawasan yang ketat terhadap tindakan PPAT dalam pembuatan akta. Hal ini tidak hanya untuk menjamin kepastian hukum, tetapi juga untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

2. Unsur-unsur yang menjadi pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diantaranya adalah unsur perjanjian hibah, kewenangan PPAT, substansi akta hibah, dan prosedur pembuatan akta hibah. Hakim akan memeriksa apakah perjanjian hibah yang tercantum dalam akta sesuai dengan kehendak sah dari pemberi dan penerima hibah, serta memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut hukum. Pembatalan dapat dilakukan jika terdapat cacat pada kehendak atau adanya unsur penipuan atau paksaan. PPAT harus bertindak dalam batas kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Jika PPAT bertindak di luar kewenangannya atau menyalahgunakan kewenangan tersebut, akta hibah dapat dibatalkan. Dalam hal ini, PPAT bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas. Unsur ini berkaitan dengan materi atau isi dari akta hibah itu sendiri, seperti kejelasan objek yang dihibahkan dan status hukum dari objek tersebut. Akta hibah dapat dibatalkan jika substansi yang tercantum tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau jika ada masalah dengan objek hibah yang menyebabkan peralihan hak tidak sah. Prosedur yang diikuti dalam pembuatan akta hibah juga sangat penting. Jika prosedur pembuatan akta tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya terkait dengan verifikasi identitas atau status tanah, maka akta hibah dapat dianggap tidak sah dan dibatalkan. Secara keseluruhan, pembatalan akta hibah yang dibuat oleh PPAT harus mempertimbangkan keempat unsur tersebut secara komprehensif. Keputusan

hakim akan didasarkan pada analisis mendalam terhadap masing-masing unsur untuk memastikan bahwa tindakan pembatalan akta hibah didasarkan pada alasan yang sah dan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, serta tanggung jawab.

3. Akibat hukum pembatalan akta hibah yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdampak pada keabsahan dan status hukum akta tersebut. Dengan dibatalkannya akta hibah, maka perbuatan hukum yang tertuang di dalam akta dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akibatnya, hak atas tanah atau objek hibah dikembalikan ke keadaan semula, sebelum akta dibuat. Jika sertifikat tanah telah diterbitkan atas nama penerima hibah berdasarkan akta tersebut, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui proses peradilan..

B. Saran

Berdasarkan simpulan terkait Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Pembatalan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.KIa) maka dapat diberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah perlu terus mengembangkan dan memperbaharui regulasi yang mengatur pembuatan akta hibah untuk memastikan kesesuaian dengan perkembangan hukum yang berlaku. Pengawasan yang ketat terhadap PPAT dalam menjalankan tugasnya juga penting agar tidak terjadi pelanggaran prosedural atau kesalahan teknis. Untuk meminimalisir kesalahan, pemerintah dapat mempertimbangkan penyederhanaan beberapa prosedur administratif dalam pembuatan akta hibah, asalkan tetap menjaga integritas dan keabsahan hukum dari akta tersebut.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa setiap proses pembuatan akta hibah mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh hukum, termasuk verifikasi identitas pihak yang terlibat, pemeriksaan status objek tanah yang dihibahkan, serta memastikan bahwa seluruh dokumen yang diperlukan sudah lengkap dan sah. PPAT harus berhati-hati dalam memeriksa semua unsur dalam akta hibah. Mereka harus memastikan bahwa tidak ada unsur paksaan, penipuan, atau ketidaksesuaian lainnya dalam perjanjian hibah yang bisa mengakibatkan pembatalan. PPAT perlu terus meningkatkan kompetensinya dalam menangani pembuatan akta hibah dan mempertanggungjawabkan setiap tindakan yang diambil. Transparansi dalam proses pembuatan akta hibah dan pertanggungjawaban atas setiap kesalahan yang terjadi akan mengurangi potensi pembatalan.
3. Masyarakat perlu memahami secara mendalam mengenai proses hukum yang terlibat dalam pembuatan akta hibah, serta hak dan kewajiban yang terkait dengan hibah. Pengetahuan ini akan membantu masyarakat dalam membuat keputusan yang bijak dan menghindari potensi masalah di kemudian hari. Masyarakat disarankan untuk selalu melibatkan PPAT yang terpercaya dan berkompeten dalam pembuatan akta hibah. Memilih PPAT yang memiliki rekam jejak baik dan pengalaman yang cukup akan mengurangi risiko kesalahan dalam pembuatan akta. Sebelum melakukan hibah, masyarakat harus memastikan bahwa semua informasi terkait objek hibah dan pihak yang terlibat adalah benar dan sah. Selain itu, penting untuk memastikan bahwa objek hibah tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan yang dapat mempengaruhi peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Amiruddin dan Zainal Asikin. Pengantar. (2006). *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Press).
- Anshori, Abdul Ghofur. (2018). *Filsafat Hukum Hibah Dan Wasiat Di Indonesia*. UGM PRESS,
- Bachtiar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. (Tangerang Selatan: UNPAM Press).
- Budiardjo. Miriam, (1998). *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Fernando M. Manullang. (2017). *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*. (Jakarta: Prenada Media).
- Fajar. Mukti, dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar).
- Hajati, Sri, et al. (2020). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press.
- Hyronimus Rhiti, (2015). *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- Indrohato, (1994). *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kelsen. Hans, (1971), *General Theory of Law and State*, Nusa Media, Bandung.
- Khosyi'ah, Siah. (2010). *Wakaf & Hibah (Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia)*. Vol. 1. No. 1. CV. Pustaka Setia.
- Koentjaraningrat. (1997). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama).

- Moleong, Lexy J. (2002). *Metode Penelitian Kualitatif*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya).
- Marzuki. (1986). *Metode Riset*, (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- , (2011). *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Mathew B. Miles dan A. Michael Huberman. (1992). *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. (Jakarta: Universitas Indonesia).
- Miru Ahmadi, dan Sakka Pati, (2008), *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta Rajagrafindo Perdas.
- Muhammad. Abdulkadir, (2004). *Hukum dan penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Mulyosudarmo, Suwoto. (1990). *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Jakarta,
- Munir Fuady, (2000). *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah. (2000). *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*. (Bandung: Sinar Baru Algasindo).
- Nasution, Bahder Johan, and Sri Warjiyati. (1997). *Hukum Perdata Islam: Kompetensi Peradilan Agama Tentang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf Dan Shodaqah*. Penerbit Mandar Maju Bandung.
- Salim HS, (2006). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Santoso, Agus. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk. Kedua*, Kencana, Jakarta.
- Setiardi, A. Gunawan. (1990). *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Jogjakarta.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta.
- Simanjuntak, Bungaran Antonius. (2015). *Arti dan Fungsi Tanah bagi Masyarakat Batak Toba, Karo, Simalungun (Edisi Pembaruan)*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Stout HD, de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, (2004). *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung.

- Subekti, (1998). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa, Jakarta.
- , (2002). *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta.
- Sugiyono. (2017) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta).
- Suharsimi Arinkunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta)
- Sulistiyowati Irianto, dkk. (2012). *Kajian Sosio-Legal*. (Jakarta: Pustaka Larasan).
- Sumarja, F. X. (2012). *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing, Sebuah Tinjauan Yuridis-Filosofis*. Vol. 1. No. 1. Indepth Publishing.
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Prenada Media
- Yahmin AK, (2006). *Hukum Kontrak Internasional*, Raja grafindo Persada, Jakarta.

Artikel Ilmiah:

- Abdullah, Dudung. (2016). "Hubungan Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah." *Jurnal Hukum Positum 1.1*.
- Ahmad Habibi Maftukhan, Anjar Setiawan, dan Muhamad Abdul Aziz. (2014). "Keadilan, Kemanfaatan Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Batal Demi Hukum Sistem Peradilan Pidana Indonesia." *Verstek 2.2*.
- Amiludin. (2018). "Politik Hukum Pertanahan Dan Otonomi Daerah (Kebijakan Dan Kewenangan Pemerintah Pusat Dengan Daerah Terkait Pertanahan)." *Journal of Government and Civil Society 2.1*.
- Anthon F. Susanto, (2018). "Keraguan dan Ketidakadilan Hukum (Sebuah Pembacaan Dekonstruktif)", *Jurnal Keadilan Sosial, Edisi 1*.
- Arimurti, Asyura Triana, and Mohamad Fajri Mekka Putra. (2022). "Perspektif Terhadap Pembatalan Akta Hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Hibah Yang Tidak Diberikan Secara Cuma-Cuma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor: 31/Pdt. G/2020/Pn Kla)." *PALAR (Pakuan Law review) 8.2*
- Aritama, Randi. (2022). "Penipuan Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata." *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah 1.3*.

- Aufima, Zidna. (2020). "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Journal of Judicial Review* 22.2
- Ayu, Isdiyana Kusuma. (2019). "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27.1.
- Bafadhal, Faizah. (2013). "Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Jambi* 4.1.
- Cahyono, Budhi. (2014). "Peran modal sosial dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat petani tembakau di Kabupaten Wonosobo." *Jurnal Ekonomi dan Bisnis* 15.1.
- Dwi Agustine. "Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata." *RechtsVinding* 6.1.
- Elvide, Raysisca, Yuhelson, and Yuherman. (2023). "Perlindungan Hukum Penerbitan Sertifikat Apostille Sebagai Legalisasi Publik Terkait Dengan Akta Notaris Sebagai Dokumen Dalam Ranah Privat." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2.9
- Erlyn Indarti, (2008) "Demokrasi dan Kekerasan: Sebuah Tinjauan Filsafat Hukum", *Aequitas Juris, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang*, Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira, Vol. 2 (1).
- Fauzi, Ahmad. (2022). "Reformasi Agraria Dalam Kerangka Otonomi Daerah." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6.2.
- Fence M. Wantu. (2012). "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata." *Jurnal Dinamika Hukum* 12.3.
- Gania, Nida, and Widodo Suryandono. (2020). "Pembatalan Akta Hibah Atas Harta Bersama Tanpa Persetujuan Istri Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 530/Pdt." *Indonesian Notary* 1
- Gaol, Helena Lumban. (2022). "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)." *Lex Privatum* 10.1.
- Gaurifa, Bisman. (2022). "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Panah Hukum* 1.1.
- Gumanti, Retna. (2012). "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdota)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01.
- Hadiyanti, Anisa Rahma, Rachmad Safa'at, and Tunggul Anshari. (2017). "Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Lentera Hukum* 4.

- Hartono, Eko Puji, and Akhmad Khisni. (2018). "Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Akta* 5.1.
- Herri Swantoro, Efa Laela Fakhriah, dan Isis Ikhwansyah. (2017). "Permohonan upaya hukum peninjauan kembali kedua kali berbasis keadilan dan kepastian hukum." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 29.2.
- Indri Hadisiswati. (2014). "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2.1.
- Inge Dwisvimiar, (2013). Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 11 No. 3.
- Irawan, Anang Ade, A. Rachmad Budiono, and Herlin Wijayati. (2018). "Pertanggungjawaban Ahli Waris Notaris sebagai Pejabat Umum atas Akta Notaris yang Menimbulkan Kerugian Para Pihak." *Lentera Hukum* 5.
- Ismail, Nurhasan. (2012). "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1.
- Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. (2017). "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24.3.
- Jeffrey Thomas Lubis, Elisatris Gultom, dan S. Somawijaya. (2021). "Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang Terindikasi Tindak Pidana Melalui Lembaga Kepailitan." *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 5.1.
- Kartiwi, Mulia. (2020). "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah." *Res Nullius Law Journal* 2.1.
- Kartono, Satriyo Ardi. (2020). "Politik Hukum Pertanahan Dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Esensi Hukum* 2.1.
- Karuntu, Megga Marcellia Fictoria. (2017). "Tugas Dan Fungsi Kepala Kecamatan Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Lex Administratum* 5.2
- Kornelius Benuf, dan Muhamad Azhar. (2020). "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1.
- Kristianti, Dewi Sukma. (2021). "Prinsip Kebersamaan Dalam Hukum Investasi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja: Politik Hukum Kepentingan Investasi Ataupun Kesejahteraan Masyarakat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 1.2.

- Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. (2020). "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1.1
- M. Fauzan, (2010). "Pesan Keadilan Di Balik Teks Hukum yang Terlupakan", *Varia Peradilan*, Vol. 25 (29).
- Maghribi, Muhamad Fadli, and Budi Ispriyarso. (2022). "Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan." *Notarius* 15.1.
- Maladi, Yanis. (2013). "Reforma agraria berparadigma Pancasila dalam penataan kembali politik agraria nasional." *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 25.1.
- Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan. (2019). "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Crepido* 1.1.
- Maryanto, (2003) "Refleksi dan Relevansi Pemikiran Filsafat Hukum Bagi Pengembangan Ilmu Hukum", *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, Vol. 13 (1).
- Mertokusumo, Sudikno. (1997). "Sistem Peradilan di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 6.9.
- Muchsin, Tamrin, *et al.* (2020). "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum." *Madani Legal Review* 4.1.
- Mujiburohman, Dian Aries. (2018). "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)." *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4 No. 1
- Muliana, Muliana, and Akhmad Khisni. (2017). "Akibat Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris (Legitieme Portie)." *Jurnal Akta* 4.4
- Munziri, Chandra Purwadi, *et al.* (2024). "Analisis Analisis Perkembangan Politik Hukum Agraria/Pertanahan Pada Era Orde Baru di Indonesia." *Jurnal Perspektif Administrasi Dan Bisnis* 5.1.
- Murni, Christiana Sri. (2018). "Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 4.2.
- Nurjannah, St. (2014). "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* 3.2
- Paerunan, Olivia Gloria, Emilda Kuspraningrum, and Setiyo Utomo. (2024). "Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada

- Pembuatan Akta Hibah Wasiat." *PAMALI: Pattimura Magister Law Review* 4.3.
- Prasetyo, B. H., and D. A. Suriadikarta. (2006). "Karakteristik, potensi, dan teknologi pengelolaan tanah ultisol untuk pengembangan pertanian lahan kering di Indonesia." *Jurnal Litbang Pertanian* 25.2.
- Pulungan, M. Teguh, and Muazzul. (2017). "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 4.2.
- Putra, Irman, and Arief Fahmi Lubis. (2020). "Responsibility Of The Board Of Directors Of State-Owned Enterprises As Management Of State Property And As Profit-Based Business Management." *International Journal Of Multi Science* 1.09
- Putri, Ni Made Nita Pradnyaning, and I. Wayan Novy Purwanto. (2024). "Urgensi Pengaturan Akta Pembatalan Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5.2.
- Rahmadhani, Shelvia Agustine, and Achmad Room Fitrianto. (2024). "Analisis Dampak Pembangunan Industri dan Kebijakan Bank Tanah di Kabupaten Sidoarjo: Menuju Pengelolaan Tanah yang Berkelanjutan." *Jurnal E-Bis* 8.1.
- Rahmat, Hadi. (2021). "Pembatalan Hibah Oleh Orangtua Kepada Anak Dan Kesalahan Penulisan Dalam Akta Hibah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)(Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Gresik Nomor 1384/PDT. G/2018/PA. GS)." *Indonesian Notary* 4.2:
- Ravianto, Ronal. (2022). "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System." *Jurnal Akta* 4.4 X
- Rio Christiawan. (2020). "Kepastian Hukum Pelaksanaan Kontrak Konstruksi." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9.2.
- Ruslan, Rifan Agrisal, and Umar Maâ. (2017). "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara." *Jurnal Akta* 4.3.
- Safitri, Baiq Riska Anggi, Kris Wardiansyah, and Nuyun Nurillah. (2023). "Perjalanan Politik Hukum Pertanahan Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Masyarakat Indonesia." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9.9
- Said, Abdul Rauf Alauddin. (2015). "Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat-Pemerintah Daerah Dalam Otonomi Seluas-Luasnya Menurut UUD 1945." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 9.4.

- Sari, Indah. (2020). "Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9.1.
- Sari, Kirana Indra. (2024). "Pembatalan Akta Hibah PPAT Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan MA No. 1818K/Pdt/2008)." *Jurnal Akta Notaris* 3.1.
- Sari, Leoni Cah Intan Sesar, and Adam Sani. (2023). "Tanggung Jawab PPAT atas Pembuatan Akta Hibah yang Melanggar Ketentuan Pasal 210 KHI." *Jurnal Hukum Respublica* 23.01.
- Sari, Ni Luh Ariningsih, and I. Wayan Suwanda. (2019). "Kebijakan di Era Pemerintahan Joko Widodo dan Jusuf Kalla (Perspektif Politik Hukum dan Agraria)." *Ganec Swara* 13.2.
- (2021). "Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (UUPA) dan konstitusi." *Ganec Swara* 15.1.
- Sari, Nina Amelia Novita, et al. (2019). "Implikasi Penafsiran Hak Menguasai Negara Oleh Mahkamah Konstitusi Terhadap Politik Hukum Agraria Pada Pulau-Pulau Kecil Di Indonesia." *Law Review* 19.2
- Sari, Novi Ratna. (2017). "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4.2.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. (2016). "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2.2
- Silviana, Ana. (2021). "Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal* 4.1.
- Sulistio, Meiliyana. (2020). "Politik Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Education and Development* 8.2.
- Sulistyaningsih, Retno. (2021). "Reforma Agraria di Indonesia." *Perspektif* 26.1.
- Sumarja, (2012). "Hukum Agraria Nasional Sebagai Produk Politik Berbasiskan Nilai-Nilai Pancasila." *Jurnal masalah-masalah Hukum* 41.4 .
- , et al. (2023). "Transfer of Land Ownership and Marginalization as Impact of Tourism Industry." *Hasanuddin Law Review* 9.2.
- (2014). "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Infrastruktur Bersarakan Bangun Guna Serah." *Bhumi* 40.13.

- (2021). "Problematika Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja." *SASI* 27.4.
- Suriawan, Ketut, and Ni Ny Mariadi. (2017). "Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Akta Hibah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng)." *Kertha Widya* 5.2.
- Syafrudin, Ateng. (2000). "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung.
- Thaliasya, Aimee, and Liza Priandhini. (2021). "Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Hibah Dengan Menggunakan Keterangan Palsu." *Pakuan Law Review* 7.2.
- Ulya, Zaki. (2016). "Espaktasi Pengelolaan Tanah Terlantar Oleh Baitul Mal Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 46.4.
- (2017). "Hibah perspektif fikih, KHI dan KHES." *Maliyah: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 7.2.
- Umar, Dhira Utara. (2020). "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8.1
- Usman, Ulfa Amalyah. (2020). "Keabsahan Sertipikat Pengganti Sebagai Dasar Pembuatan Akta Hibah (Studi Kasus Nomor 64/PDT. G/2018/PN. KDI)." *Indonesian Notary* 2.4.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. (2022). "Legal Counseling By a Notary As a Means To Produce a Balanced Agreement." *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan* 7.1
- Vinuris, Anidya Khana, Nur Chanifah, and Supriyadi. (2023). "Kedudukan PPAT dalam Hibah Hak atas Tanah dengan Persetujuan sebagian Anak dan Perlindungannya." *Notary Law Journal* 2.2.
- Vishkar, Rahul. (2024). "Hibah Yang Batal Disebabkan Melebihi Sepertiga Harta (Studi Putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor 18/Pdt. G/2018/Ms. Ttn)." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 2.1.
- Widanarti, Herni, Pupi Eva Rahma Wahyuningsih, and Ana Silviana. (2012). "Arti Penting Pendaftaran Tanah dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah (Studi di Desa Kalicilik Kabupaten Demak)." *Diponegoro Law Review* 1.4.
- Wirawan, Vani, Jl Sidokarto, and Sleman Godean. (2021). "Rekonstruksi politik hukum penyelesaian sengketa tanah dan konflik tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum Progresif* 9.1.

Zenobia, Quynna, and F. X. Lukman. (2023). "Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Terhadap Suatu Perjanjian Kredit." *Journal of Syntax Literate* 8.2.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014;

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabatat Pembuat Akta Tanah

Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.KIa

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik