

Perlindungan Hukum Bagi Penerima Hibah Akibat Kelalaian Ppat Atas Akta Hibah yang Tidak Didaftarkan dan diproses Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan

Willy Graham Windyanto¹, Amelia Nur Widyanti², Wira Franciska³

^{1,2,3}Magister Kenotariatan Jayabaya

Corresponding Author: Willy Graham Windyanto, e-mail: 2023010461047@pascajayabaya.ac.id

Published: August, 2025

ABSTRAK

Pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui hibah. Pejabat yang berwenang membuat akta hibah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah dilakukan setelah pembuatan akta hibah yang seringkali terhambat oleh keterbatasan para pihak sehingga mengakibatkan pelaksanaannya kurang optimal mengacu pada Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengakibatkan kurang optimalnya perlindungan hukum yang diperoleh sehingga menimbulkan celah terjadinya sengketa. Permasalahan dalam penelitian ini adalah apa akibat hukum dari akta hibah yang tidak didaftarkan dan pemindahan haknya diproses oleh PPAT dan bagaimana perlindungan hukum bagi penerima hibah terkait dengan pembuatan akta hibah yang tidak didaftarkan dan pemindahan haknya diproses di Kantor Pertanahan. Untuk menjawab permasalahan tersebut, peneliti menggunakan teori Akibat hukum menurut Soeroso dan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum dengan studi kepustakaan yang bersumber dari sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah Pendekatan Peraturan Perundang-undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis dan Pendekatan Kasus. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan interpretasi gramatikal, interpretasi sistematis, konstruksi analogi dan konstruksi penyempurnaan hukum. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Perlindungan Hukum Bagi Penerima Hibah Terkait Pembuatan Akta Hibah Tidak Terdaftar dan Pengurusan Peralihan Hak di Kantor Pertanahan mengacu pada teori perlindungan hukum yang diterapkan dan tiga studi kasus jabatan yang relevan dalam perkara tersebut. Perlindungan hukum tetap diperoleh namun belum optimal karena tidak dilakukan pendaftaran tanah. Kata Kunci: Pejabat pembuat akta tanah, hibah, pendaftaran tanah.

ABSTRACT

Transfer of land can be done through a grant. The official who is authorized to make a deed of grant is the Land Deed Making Officer. Based on Article 3 of Government Regulation Number 24 of 1997, it states that in order to provide legal certainty and protection to the holder of rights to a plot of land, apartment units and other registered rights so that they can easily prove themselves as the holder of the rights concerned. Land registration is carried out after the making of a deed of grant, which is often hampered by the limitations of the parties, resulting in less than optimal implementation referring to Article 3 of PP 24 of 1997 concerning Land Registration, which results in less than optimal legal protection being obtained, thus creating loopholes for disputes to occur. The problem in this study is what are the legal consequences of a deed of gift that is not registered and the transfer of rights is processed by the PPAT and how is the legal protection for the recipient of the gift related to the making of a deed of gift that is not registered and the transfer of rights is processed at the Land Office. To answer this problem, the researcher uses the theory of The legal effects according to Soeroso and the theory of legal protection according to Satjipto Rahardjo. The research method used in this study is a type of normative legal research, namely legal research with literature studies based on primary, secondary and tertiary legal sources. The research approaches used are the Legislation Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach and Case Approach. The technique of collecting legal materials is carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other sources of legal materials. For the legal material analysis technique, it is carried out with grammatical interpretation, Systematic interpretation, Analogy Construction and legal refinement construction. The results of the study concluded that Legal Protection for Grant Recipients Related to the Making of Unregistered Grant Deeds and the Processing of Transfer of Rights at the Land Office refers to the theory of legal protection applied and three case studies of relevant positions in the case. Legal protection is still obtained but not optimal because land registration is not carried out.

Keywords: Official who makes land deeds, grants, land registration

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan seseorang, salah satu aset yang berharga adalah tanah, peralihan atas tanah salah satunya dapat dilakukan melalui hibah. Pejabat yang berwenang membuat akta hibah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT), menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (untuk selanjutnya disingkat PP 24 Tahun 2016) tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PP No 37 Tahun 1998). (Arjiati & Hanim, 2017).

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (untuk selanjutnya disingkat PP 24 Tahun 1997), menyebutkan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. (Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Pendaftaran Tanah dilakukan setelah pembuatan akta hibah sering terhambat karena keterbatasan para pihak (Sugeng, 2020) sehingga menyebabkan tidak maksimalnya penerapan yang mengacu pada Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 yang menyebabkan tidak maksimalnya perlindungan hukum yang didapatkan sehingga timbulnya celah terjadinya sengketa.

METODE

Metode penelitian digunakan untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Pendekatan penelitian yang di fokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif meliputi (Dr. johnny ibrahim,SH., 2006): Yuridis-Normatif untuk mengkaji peraturan perlindungan hukum bagi penerima hibah akibat kelalaian PPAT atas akta hibah yang tidak didaftarkan dan diproses peralihan haknya di kantor pertanahan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui telaah dokumen hukum, analisis literatur, dan studi banding. Data dianalisis secara kualitatif menggunakan metode deskriptif-analitis melalui identifikasi, interpretasi, kritik, dan evaluasi, serta dirumuskan kesimpulan dan rekomendasi untuk perlindungan pekerja yang lebih baik .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya Oleh PPAT.

Akibat Hukum Terhadap Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya Oleh PPAT menimbulkan kerugian bagi pemegang akta hibah dimana proses pendaftaran tanah memiliki fungsi penting dalam sistem pertanahan, sistem pertanahan mengacu pada PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya tugas pendaftaran tanah yang melibatkan PPAT mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Profesi PPAT sangat melekat pada hal hal terkait pertanahan, salah satunya proses pendaftaran tanah yang mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT diberi wewenang khusus untuk membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Secara teknis, PPAT erat kaitannya dengan pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini merupakan dokumen hukum yang mutlak dibutuhkan dalam proses pendaftaran hibah ke kantor pertanahan. Bahwa akta otentik seperti akta hibah PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya dalam proses hukum, pendaftaran hibah tanah tidak hanya bermanfaat untuk memperkuat kedudukan hukum penerima hibah, tetapi juga melindunginya dari kemungkinan sengketa di kemudian hari, baik dari ahli waris pemberi hibah maupun pihak ketiga. Bahwa pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi setiap transaksi peralihan hak, dan menghindarkan pemilik dari gugatan hukum yang tidak berdasar (Lestario & Erlina, 2022).

Akibat hukum dari tidak didaftarkannya akta hibah dan tidak diprosesnya peralihan hak oleh PPAT adalah bahwa status hukum penerima hibah menjadi lemah secara yuridis, berpotensi menimbulkan sengketa, dan tidak mendapat perlindungan hukum maksimal. Oleh karena itu, sebagai bentuk perlindungan hukum preventif, sangat penting bagi penerima hibah untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diperolehnya melalui hibah ke Kantor Pertanahan agar memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum secara penuh. Ketidadaan langkah ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum, baik terhadap penerima hibah sendiri maupun pihak ketiga yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut.

Akibat hukum utama dari tidak didaftarkannya akta hibah adalah Tidak ada pengalihan hak secara yuridis. Peralihan hak atas tanah karena hibah harus dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan. Tanpa pendaftaran, hak atas tanah secara hukum masih berada pada pihak pemberi hibah. Tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga: Akta hibah yang tidak didaftarkan tidak dapat dijadikan dasar oleh penerima hibah untuk mempertahankan haknya terhadap pihak lain, misalnya dalam kasus sengketa atau klaim dari ahli waris pemberi hibah. Berpotensi dibatalkan: Dalam beberapa

kasus, akta hibah yang tidak segera didaftarkan menimbulkan keraguan tentang itikad baik penerima hibah, dan dapat digunakan sebagai alasan oleh pihak ketiga untuk menggugat keabsahan hibah tersebut. Apabila pendaftaran tidak dilakukan, maka meskipun ada akta hibah, peralihan hak belum dianggap sah menurut hukum agraria, dan nama penerima hibah tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Hal ini dapat berakibat hukum serius, terutama jika terjadi konflik kepemilikan atau eksekusi terhadap tanah tersebut.

Peneliti berpendapat bahwa Akta hibah hak atas tanah yang tidak didaftarkan ke kantor pertanahan menimbulkan akibat hukum yang serius, terutama terkait tidak sahnya peralihan hak secara yuridis dan lemahnya kedudukan hukum penerima hibah terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, pendaftaran merupakan keharusan demi perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak penerima hibah. Prosedur pendaftaran hibah tanah di Indonesia merupakan rangkaian kegiatan hukum yang dimulai dari pembuatan akta hibah oleh PPAT hingga penerbitan sertifikat baru atas nama penerima hibah. Prosedur ini penting untuk menjamin kepastian hukum dan menghindarkan dari sengketa. Menurut para ahli, tanpa pendaftaran, peralihan hak belum dianggap sah dan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga.

Peneliti menggunakan teori akibat hukum dari Soeroso sebagai pisau analisis terkait penelitian yang dilakukan. Teori Akibat hukum Soeroso berpendapat bahwa Akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan Tindakan hukum. Jadi dengan lain perkataan, akibat hukum adalah akibat dari suatu Tindakan hukum. Wujud dari akibat hukum ada tiga, yaitu sebagai berikut:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Adapun kaitan teori akibat hukum tersebut dengan penelitian ini ialah bahwa aturan hukum sudah ditetapkan, dan jika aturan tersebut dilanggar atau tidak dilaksanakan maka sesuai dengan teori akibat hukum Soeroso maka hal tersebut akan menimbulkan suatu akibat yang berupa lahirnya, lenyapnya atau berubahnya keadaan hukum, dalam hal ini ketika penerima hibah tidak meminta untuk mendaftarkan akta hibahnya melalui PPAT maka akan lahir suatu akibat hukum dimana perlindungan dan kepastian hukum yang didapatkan oleh penerima hibah menjadi tidak maksimal. Hal itu juga menyiratkan bahwa jelas akan lenyap pula sebagian terkait suatu hubungan hukum antara penerima hibah dengan kepastian dan perlindungan hukumnya,

Berdasarkan uraian tersebut, Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum tercermin dalam fenomena hukum yang terjadi akibat tidak didaftarkannya akta hibah pada kantor pertanahan, hal tersebut jelas melahirkan suatu akibat hukum baru dimana penerima hibah tidak maksimal jika ia mencari

kepastian dan perlindungan hukum, dan berubahnya suatu keadaan hukum dikarenakan yang seharusnya penerima hibah mendaftarkan akta hibah guna adanya kepastian dan perlindungan hukum tidak dilakukan, maka berubahlah hal yang dijanjikan oleh hukum atau peraturan terhadap penerima hibah, dan lenyapnya suatu keadaan hukum tercermin dalam tindakan penerima hibah yang tidak mendaftarkan akta hibah, dengan begitu maka perlindungan dan kepastian yang ditawarkan oleh hukum menjadi hilang karena tidak dilakukannya pendaftaran tanah oleh penerima hibah.

Perlindungan Hukum Penerima Hibah Terkait Pembuatan Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan

Perlindungan hukum penerima hibah terkait pembuatan akta hibah yang tidak didaftarkan dan diproses peralihan haknya di kantor pertanahan menimbulkan konsekuensi yang sangat serius. Penerima hibah sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah dari pihak pemberi hibah, seharusnya memperoleh perlindungan hukum.

Ketika akta hibah tersebut tidak didaftarkan dan tidak diproses peralihan haknya di kantor pertanahan, maka timbul permasalahan dalam hal kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah tersebut, peralihan hak atas tanah hanya diakui secara yuridis apabila telah dilakukan pendaftaran. Tanpa pendaftaran, penerima hibah tidak diakui sebagai pemegang hak oleh negara, karena nama penerima hibah belum tercatat dalam buku tanah dan tidak memiliki sertifikat atas namanya. Dengan demikian, meskipun sudah ada akta hibah, penerima belum memperoleh hak secara sah dalam perspektif hukum agraria. Menurut Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah hanya diberikan apabila ia telah melakukan pendaftaran haknya. Penerima hibah yang tidak segera mendaftarkan peralihannya dianggap lalai dalam melindungi haknya sendiri (Sumardjo, 2008).

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta hibah yang dibuat oleh PPAT tetap merupakan alat bukti otentik dalam hukum perdata, yang dapat digunakan di pengadilan sebagai dasar klaim hak. Namun, kekuatannya terbatas dan tidak menggantikan kedudukan hukum formal penerima hibah dalam sistem administrasi pertanahan (Mertokusumo, 2007).

Menurut Adrian Sutedi, risiko hukum yang mungkin dihadapi penerima hibah jika akta hibah tidak didaftarkan antara lain (Sutedi, 2010):

1. Kehilangan hak atas tanah, karena pemberi hibah secara formal masih tercatat sebagai pemegang hak.
2. Tanah tidak dapat diwariskan atau dijual oleh pemberi hibah atau ahli warisnya, karena secara administratif, penerima hibah belum menjadi pemegang hak.
3. Tidak dapat dijadikan agunan atau dialihkan lebih lanjut, karena tidak memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan kepemilikan secara formal.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti merangkum keterkaitannya dengan perlindungan terhadap penerima hibah. Adapun upaya hukum dalam melindungi penerima hibah terkait hibah yang tidak

didaftarkan pada kantor pertanahan, yaitu menempuh upaya yang antara lain: Meskipun akta hibah belum didaftarkan, penerima hibah masih dapat menempuh langkah-langkah hukum sebagai berikut:

1. Melakukan gugatan perdata untuk menegaskan haknya atas tanah, dengan melampirkan akta hibah dan bukti bahwa hibah telah dilaksanakan secara nyata. Penerima hibah dapat menggugat secara perdata untuk mengakui kepemilikan tanah, dengan dasar akta hibah dan bukti bahwa hibah telah direalisasikan (misalnya penerima telah menguasai fisik tanah tersebut). Namun, keberhasilan gugatan sangat tergantung pada pembuktian bahwa hibah benar-benar terjadi dan bukan semata-mata perjanjian formal belaka.
2. Melakukan pendaftaran susulan jika pemberi hibah masih hidup dan bersedia menandatangani dokumen yang diperlukan.
3. Mengajukan permohonan penetapan hak melalui pengadilan, apabila terdapat sengketa atau pemberi hibah telah meninggal dunia. Jika pemberi hibah telah meninggal dunia dan terjadi konflik dengan ahli waris, maka penerima hibah dapat mengajukan permohonan penetapan hak atas tanah melalui pengadilan. Pengadilan dapat menggunakan akta hibah sebagai dasar pertimbangan, disertai bukti-bukti lain (misalnya penguasaan tanah, pembayaran pajak, saksi).

Secara hukum, akta hibah yang tidak didaftarkan ke kantor pertanahan tidak mengakibatkan peralihan hak secara sempurna. Dalam sistem pendaftaran tanah yang bersifat deklaratif, seperti di Indonesia berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran menjadi alat bukti sah bahwa seseorang merupakan pemegang hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Meskipun akta hibah telah dibuat secara sah oleh PPAT, selama belum didaftarkan, hak belum beralih secara hukum, dan penerima hibah tidak diakui sebagai subjek hukum baru atas tanah tersebut. Hal ini juga diperkuat PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar sah menurut hukum.

Adapun Kedudukan Hukum yang Lemah terhadap Pihak Ketiga. Ketidadaan pendaftaran menyebabkan kedudukan hukum penerima hibah menjadi lemah, terutama dalam menghadapi pihak ketiga. Menurut peneliti, pendaftaran tanah memberikan efek publisitas, artinya siapa pun yang melihat buku tanah dapat mengetahui siapa pemegang hak atas tanah. Tanpa pencatatan nama penerima hibah dalam buku tanah, pihak ketiga tidak berkewajiban untuk menghormati hak penerima hibah. Dari perspektif hukum peneliti berpendapat, hukum tidak boleh hanya memihak kepada prosedur formal, tetapi juga harus mempertimbangkan nilai keadilan substantif. Dalam hal ini, penerima hibah yang menguasai tanah dan telah melaksanakan semua kewajiban moral (misalnya merawat pemberi hibah, membayar pajak tanah), seharusnya diberikan perlindungan hukum, meskipun belum mendaftarkan.

Namun, dalam praktik, hukum administrasi pertanahan tetap lebih menekankan pada kepastian hukum formal, karena terkait dengan sistem informasi tanah nasional. Oleh karena itu, meskipun keadilan substantif penting, tetap harus ada upaya dari penerima hibah untuk memenuhi aspek formal.

PPAT memiliki kewajiban profesional untuk memberi tahu dan mengarahkan para pihak agar segera mendaftarkan akta hibah yang dibuat. Menurut Sutedi, dalam banyak kasus, keterlambatan atau kegagalan pendaftaran justru disebabkan oleh kelalaian penerima hibah yang tidak memahami pentingnya pencatatan di kantor pertanahan. PPAT sebaiknya menambahkan klausul peringatan dalam akta atau dokumen pelengkap agar tidak menimbulkan salah pengertian, dan mengingatkan pihak-pihak untuk menyelesaikan kewajiban mereka sampai tahap pendaftaran selesai. Perlindungan hukum terhadap penerima hibah dalam konteks ini tidak otomatis diberikan oleh hukum, melainkan harus diperjuangkan secara aktif melalui pendaftaran atau melalui mekanisme peradilan jika perlu. Sistem hukum Indonesia memberi ruang bagi perlindungan tersebut, tetapi tetap mensyaratkan kepatuhan terhadap prosedur formal.

Dalam hal Pemerintah mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam konteks ini, akta hibah yang tidak didaftarkan berarti tidak memenuhi asas kepastian hukum, karena tidak tercermin dalam data yuridis dan fisik buku tanah. Ketidadaan pendaftaran menimbulkan kekosongan hukum dalam administrasi pertanahan. Hal ini sejalan dengan asas *lex specialis derogat legi generalis*, di mana ketentuan khusus dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara teknis mengenai peralihan dan perlindungan hak atas tanah. Bahwa Peralihan hak atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pemberian hak tanggungan hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilanjutkan dengan hal peralihan hak tidak dilakukan pendaftaran, maka secara hukum belum dianggap terjadi perubahan subjek hak dalam buku tanah. Artinya, hukum secara eksplisit menegaskan bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk pengakuan hukum atas peralihan hak.

Ketidadaan pendaftaran menimbulkan kekosongan hukum dalam administrasi pertanahan. Hal ini sejalan dengan asas *lex specialis derogat legi generali*, di mana ketentuan khusus dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara teknis mengenai peralihan dan perlindungan hak atas tanah. Perlindungan hukum bagi penerima hibah sangat tergantung pada tindakan aktif untuk mendaftarkan akta hibah ke kantor pertanahan. Sistem hukum pertanahan Indonesia menganut prinsip legalitas formal dalam peralihan hak, dan mengabaikan pendaftaran dapat menyebabkan kerugian hukum yang besar bagi penerima hibah. Oleh karena itu, kesadaran hukum dan kepatuhan terhadap prosedur administratif menjadi elemen penting untuk memastikan hak atas tanah tetap terlindungi.

Dalam praktiknya, penerima hibah yang lalai mendaftarkan haknya dapat berada dalam posisi sangat lemah, bahkan kehilangan hak sama sekali jika pihak ketiga beritikad baik telah memperoleh dan

mendaftarkan tanah tersebut. Perlindungan hukum terhadap penerima hibah atas tanah sangat bergantung pada langkah hukum yang ditempuh setelah akta hibah dibuat. Tanpa pendaftaran di kantor pertanahan, hak penerima hibah tidak tercatat dalam sistem hukum formal, sehingga lemah di hadapan pihak ketiga. Akta hibah yang tidak didaftarkan tetap memiliki kekuatan pembuktian perdata, tetapi tidak memberikan perlindungan administratif atau agraria yang kuat. Oleh karena itu, pendaftaran akta hibah adalah syarat mutlak untuk memperoleh perlindungan hukum penuh.

Penerima hibah tidak dapat menikmati perlindungan hukum secara maksimal apabila akta hibah tidak segera didaftarkan di kantor pertanahan. Akta hibah yang hanya bersifat akta otentik perdata tidak menciptakan peralihan hak secara sempurna dan tidak diakui dalam sistem hukum agraria Indonesia. Oleh karena itu, pendaftaran merupakan bentuk aktualisasi perlindungan hukum yang hakiki. Agar suatu hibah dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat umum dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian serta syarat khusus yang antara lain, Syarat Subjektif: Kesepakatan para pihak, artinya Meskipun hibah adalah perjanjian yang bersifat sepihak dari pihak pemberi, namun penerima hibah harus menyatakan persetujuan secara eksplisit. Jika tidak ada persetujuan dari penerima, hibah belum dianggap sah. Kecakapan hukum para pihak, artinya Pemberi dan penerima hibah haruslah orang yang cakap hukum. Dalam hal ini, pemberi hibah harus memiliki hak penuh atas benda yang dihibahkan dan tidak berada dalam kondisi yang dilarang oleh hukum (misalnya orang di bawah pengampuan).

Syarat Objektif: Adanya objek yang jelas dan dapat ditentukan, artinya Objek hibah harus berupa benda tertentu, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau kesusilaan. Adanya klausa halal, artinya Hibah harus dilandasi niat baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun ketentuan mengenai unsur hibah dimana unsur tersebut menjadi dasar atas suatu hibah, yang antara lain: Adanya pemberian barang secara sukarela, artinya Hibah bersifat cuma-cuma tanpa adanya syarat balasan dari penerima. Dilakukan oleh orang yang masih hidup, artinya Hibah berbeda dari wasiat yang berlaku setelah pemberi meninggal dunia. Oleh karena itu, hibah hanya berlaku semasa hidup pemberi. Tidak dapat ditarik kembali artinya Prinsip ini menjamin kepastian hukum bagi penerima hibah. Namun dalam keadaan tertentu, hibah dapat dibatalkan, Adanya penerimaan dari pihak yang diberi hibah artinya Hibah hanya sah apabila telah diterima oleh penerima hibah. Tanpa penerimaan, maka hibah dianggap tidak sempurna. Adapun berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata bahwa Hibah mengenai barang-barang tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, yang asli disimpan oleh notaris. Hal ini berarti bahwa hibah atas tanah dan bangunan harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta otentik oleh notaris, dan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran ke kantor pertanahan. Selain itu, penerima hibah wajib mengurus kewajiban pajak dan pelaporan hibah agar sah secara administratif dan dapat dibaliknamakan secara hukum.

Adanya hibah benda tidak bergerak meliputi tanah, rumah, dan bangunan, hibah atas benda tidak bergerak wajib dibuat dengan akta notaris. Selain itu, untuk hibah atas tanah/bangunan, peraturan agraria dan perpajakan juga berlaku, seperti kewajiban membayar BPHTB dan pendaftaran balik nama ke BPN.

Dalam praktik kenotariatan/PPAT, hibah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, terutama jika objek hibah adalah benda tidak bergerak. Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam memastikan bahwa hibah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan memenuhi syarat formil serta materiil.

Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UJN). Akta hibah yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*). Akta ini tidak hanya menjadi alat bukti yang sah tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.

Berdasarkan tinjauan umum penelitian ini, peneliti merangkum bahwa akta otentik merupakan alat bukti tertinggi dalam hukum perdata karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Adapun tahapan umum dalam pembuatan akta hibah oleh notaris, yang antara lain sebagai berikut:

Jika objek hibah adalah tanah atau bangunan, maka Notaris yang juga merangkap sebagai PPAT akan membuat Akta Hibah Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012. Adapun mengenai Pembayaran Pajak dan BPHTB terkait Hibah atas tanah dan bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kecuali kepada pihak tertentu (misalnya keluarga sedarah satu derajat) sesuai ketentuan Pasal 85A UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dilanjutkan dengan Pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Setelah akta dibuat dan pajak dibayar, proses hibah dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di sinilah terjadi balik nama sertifikat atas nama penerima hibah. Sedangkan mengenai Fungsi dan Implikasi Hukum Akta Hibah ialah Akta hibah yang dibuat oleh notaris memberikan beberapa fungsi hukum, yaitu:

1. Menjadi bukti autentik atas terjadinya perbuatan hukum hibah.
2. Memberikan kepastian hukum terhadap hak milik penerima.
3. Melindungi hak para pihak dari kemungkinan gugatan pihak ketiga.
4. Menjadi dasar pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan (untuk hibah tanah/bangunan).

Akta otentik adalah alat bukti hukum yang mengikat secara mutlak dalam proses pembuktian, sehingga kebenaran materil dapat langsung diasumsikan dari isinya kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dalam hal pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

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

Berdasarkan tinjauan umum penelitian ini, peneliti merangkum bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ada dua hal terkait pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan kegiatan administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Syarat-syarat pendaftaran tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan para ahli hukum agraria telah memberikan interpretasi terhadap syarat-syarat tersebut yang antara lain: Adanya Objek Tanah yang Jelas, syarat pertama dari pendaftaran tanah adalah adanya objek tanah yang jelas, yaitu tanah yang secara fisik dapat dibuktikan keberadaannya, baik dari segi lokasi, luas, maupun batas-batasnya. Objek tanah ini harus dapat diidentifikasi secara nyata di lapangan dan secara hukum belum memiliki hak yang tumpang tindih dengan pihak lain. Adanya Subjek Hak (Pemilik Tanah).

Subjek pendaftaran tanah adalah pihak yang memiliki alas hak atau bukti penguasaan atas tanah. Pihak ini dapat berupa perorangan, badan hukum, atau badan keagamaan/adat. Identitas subjek hak harus jelas, seperti bukti KTP, akta pendirian badan hukum, dan lain-lain. Adanya Alas Hak atau Bukti Kepemilikan, Alas hak merupakan dasar hukum atas penguasaan tanah yang dimiliki oleh pemohon. Menurut Sudargo Gautama, alas hak ini dapat berupa akta jual beli, hibah, waris, pelepasan hak, atau penetapan pemerintah seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak milik. Tanpa adanya alas hak, maka proses pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan secara sah.

Pengukuran dan Pemeliharaan Data Fisik tanah dilakukan untuk menetapkan posisi dan luas bidang tanah dalam sistem peta kadaster (Mastur & Soleh, 2022). Data ini penting sebagai dasar penyusunan surat ukur dan sertifikat. Kegiatan ini dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan dengan menggunakan alat ukur resmi. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),

Walaupun tidak disebut secara eksplisit sebagai syarat oleh semua ahli, namun menurut Purnama Prawiro, pembayaran BPHTB dan kewajiban pajak lainnya merupakan bagian administratif yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah. Permohonan Pendaftaran, Permohonan pendaftaran tanah harus diajukan ke kantor pertanahan setempat oleh pemohon atau kuasanya. Pengajuan ini disertai dengan semua dokumen pendukung seperti identitas diri, alas hak, bukti lunas pajak, dan surat pernyataan tidak dalam sengketa.

Terkait Perlindungan Hukum Penerima Hibah Terhadap Pembuatan Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan bahwa dalam perspektif hukum, perlindungan terhadap penerima hibah tanah yang hanya berdasarkan pada akta hibah yang sah tetapi tidak diikuti dengan pendaftaran dan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, merupakan perlindungan yang belum sempurna dan sangat lemah dari sisi hukum pembuktian, administrasi, dan kepemilikan yuridis. Akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang memiliki kedudukan sebagai akta otentik yang memenuhi syarat formal suatu perbuatan hukum pemberian hibah. Namun dalam konteks hukum pertanahan Indonesia yang menganut sistem pendaftaran tanah berdasarkan asas publikasi yang mengandung unsur pembuktian. Pengakuan atas hak atas tanah sangat ditentukan oleh pencatatan dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat sebagai bukti hak. Oleh karena itu, keberadaan akta hibah tanpa pendaftaran tidak cukup kuat untuk memberikan legitimasi hukum kepada penerima hibah sebagai pemegang hak yang sah atas bidang tanah yang dimaksud.

Perlu disadari bahwa salah satu tujuan utama pendaftaran tanah menurut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tersebut meliputi peralihan hak yang terjadi karena jual beli, waris, hibah, tukar-menukar, dan lain sebagainya, yang harus dilakukan melalui prosedur resmi dan dicatat dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Tanpa pencatatan perubahan subjek hak, maka secara formal hak atas tanah masih tetap berada atas nama pemberi hibah, sehingga dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius bagi penerima hibah, termasuk risiko kehilangan hak apabila pihak ketiga yang beritikad tidak baik, atau ahli waris dari pemberi hibah, melakukan klaim atas tanah tersebut.

Di sisi lain, keberadaan akta hibah yang tidak didaftarkan juga menyebabkan keterbatasan yuridis dalam menjalankan hak-hak kebendaan atas tanah oleh penerima hibah. Misalnya, penerima hibah tidak dapat menjual, menjaminkan, atau mewariskan tanah tersebut secara sah karena tidak memiliki status sebagai pemegang hak menurut data yuridis pertanahan. Akibatnya, hak tersebut menjadi tidak dapat dijalankan secara efektif, dan kedudukannya menjadi lemah dalam sistem hukum Indonesia yang menekankan pentingnya bukti formal dalam pembuktian hak atas tanah. Hal ini menjadi sangat penting, terutama mengingat sifat tanah sebagai benda tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan potensi sengketa yang besar.

Selain itu, dalam aspek kenotariatan, seorang notaris yang juga merangkap sebagai PPAT memiliki kewajiban tidak hanya untuk membuat akta secara sah, tetapi juga memberi penyuluhan hukum kepada para pihak, agar tindakan hukum mereka benar-benar menghasilkan akibat hukum yang dikehendaki. Oleh karena itu, PPAT harus aktif mendorong penerima hibah untuk segera memproses pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan agar hak yang diperoleh tidak hanya sah secara formil, tetapi juga diakui secara administratif dan memiliki perlindungan hukum yang kuat.

Dalam konteks teoritis, hak atas tanah yang tidak didaftarkan tidak akan memperoleh kekuatan sebagai hak yang sempurna karena tidak tercatat dalam daftar umum. Hal ini memperkuat argumen bahwa pendaftaran merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses peralihan hak, dan bukan sekadar formalitas administratif. Maka dari itu, meskipun akta hibah adalah alat bukti otentik, kekuatan dan perlindungannya belum sempurna tanpa proses pendaftaran dan balik nama di Kantor Pertanahan. Hal ini ditegaskan pula dalam berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung yang menunjukkan bahwa kepemilikan tanah yang sah diakui ketika terdaftar secara resmi dan dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian, untuk memperoleh perlindungan hukum yang maksimal dan kepastian hukum yang diakui, pembuatan akta hibah atas tanah harus dilanjutkan dengan pendaftaran dan proses peralihan hak di Kantor Pertanahan. Tanpa proses tersebut, penerima hibah berada dalam posisi hukum yang rawan dan tidak terlindungi secara optimal. Oleh karena itu, dalam praktik kenotariatan dan pertanahan, perlindungan hukum terhadap penerima hibah baru dianggap terpenuhi apabila hak atas tanah yang dihibahkan telah secara sah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat atas nama penerima hibah tersebut, sesuai dengan prinsip legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap subjek hukum dalam sistem agraria. Akta hibah merupakan bentuk perbuatan hukum yang memindahkan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma. Meskipun pembuatan akta hibah oleh notaris/PPAT telah memenuhi aspek formil, dan materil, perlindungan hukum terhadap penerima hibah tidak sepenuhnya efektif apabila akta tersebut tidak didaftarkan dan tidak diproses peralihan haknya di Kantor Pertanahan. Ketiadaan proses pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebabkan hak penerima hibah tidak memperoleh pengakuan secara publik, karena asas publisitas dalam hukum pertanahan mensyaratkan agar setiap perubahan atau peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan guna memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, Peneliti akan mengkaji dan menganalisis fenomena hukum yang terjadi terkait perlindungan hukum penerima hibah terkait akta hibah yang tidak didaftarkan dan diproses peralihan haknya di kantor pertanahan. Peneliti mengkaji dan menganalisis fenomena ini menggunakan pisau analisis yang mengacu pada Teori Perlindungan Hukum Menurut Satjipto Rahardjo, bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat

menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Aulia, 2018). Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang luas dari negara hukum, pada dasarnya perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai pencegahan sedangkan represif diartikan sebagai perlindungan hukum setelah terjadi pelanggaran. Adapun kaitanya teori perlindungan hukum tersebut dengan penelitian yang dilakukan ialah menyoroti perlindungan hukum terhadap penerima hibah secara preventif dan represif.

Perlindungan hukum yang didapatkan penerima hibah apabila proses pendaftaran tanah tersebut dilakukan maka penerima hibah dilindungi oleh hukum secara sempurna (Prayitno, 2020), tetapi jika rangkaian prosedur yang telah ditetapkan guna mendapatkan perlindungan tidak dilaksanakan maka perlindungan yang akan diperoleh oleh penerima hibah tidaklah sempurna seperti seharusnya. Dalam hal ini peneliti mencoba mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum secara preventif dimana perlindungan ini didapatkan penerima hibah sebagai upaya pencegahan jika suatu saat timbulnya sengketa, perlindungan hukum ini bisa didapatkan jika aturan atas perlindungan dan kepastian hukum yang telah ditetapkan dilaksanakan prosedurnya oleh penerima hibah.

Perlindungan hukum secara represif lebih mengedepankan penyelesaian permasalahan melalui litigasi dan non litigasi karena sengketa atau permasalahan telah terjadi dan tidak dapat dicegah namun dapat dicarikan solusi atas penyelesaian permasalahan tersebut. Adapun upaya hukum secara represif utamanya haruslah mengacu pada negosiasi atau penyelesaian secara non litigasi, jika upaya hukum non litigasi ini mendapatkan jalan buntu maka dapat ditempuh upaya hukum melalui litigasi.

Peneliti mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum secara preventif dan represif, bahwa secara preventif, terhadap penerima hibah dalam konteks ini diarahkan pada upaya-upaya pencegahan agar hak-hak hukum penerima hibah tidak menjadi lemah atau bahkan hilang akibat kelalaian dalam proses administratif. Dalam hal ini, notaris/PPAT memegang peranan strategis untuk memberikan penyuluhan dan penjelasan kepada para pihak mengenai pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum yang sah. Selain itu, bentuk perlindungan preventif juga dapat dilaksanakan melalui penguatan sistem pelayanan administrasi pertanahan. Pemerintah juga memiliki peran dalam memperkuat pengawasan terhadap PPAT, agar memastikan setiap akta hibah yang dibuat tidak berhenti hanya sampai pada akta otentik, melainkan dilanjutkan dengan pendaftaran sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pihak penerima hibah.

Sementara itu, perlindungan hukum secara represif menjadi penting ketika penerima hibah menghadapi sengketa akibat tidak didaftarkanya peralihan hak atas tanah. Dalam kondisi ini, penerima hibah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pengakuan hak atas tanah berdasarkan akta hibah yang telah dibuat, meskipun hal ini akan menghadapi tantangan pembuktian terhadap pihak ketiga yang beritikad tidak baik, atau bahkan terhadap ahli waris pemberi hibah yang menggugat karena menganggap hibah belum sempurna.

Bahwa akta hibah yang tidak diikuti dengan pendaftaran tidak memberikan perlindungan penuh bagi penerima hibah dalam sengketa kepemilikan, karena yang diakui sebagai pemegang hak yang sah atas tanah adalah yang terdaftar dalam buku tanah di BPN (Baskara et al., 2021). Oleh karena itu, langkah represif seringkali memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang tinggi, serta tidak menjamin hasil yang berpihak kepada penerima hibah, terutama bila peralihan hak tidak dapat dibuktikan secara konkret.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap penerima hibah yang menerima hak atas tanah melalui akta hibah yang tidak didaftarkan dan tidak diproses lebih lanjut ke BPN sangat rentan baik secara yuridis maupun administratif. Upaya preventif harus dilakukan melalui edukasi, pelayanan publik yang transparan, serta peran aktif notaris/PPAT dalam mendorong pendaftaran hak. Sementara itu, upaya represif hanya dapat menjadi jalan terakhir ketika terjadi sengketa, dan karenanya memiliki keterbatasan efektivitas. Oleh karena itu, sistem perlindungan hukum dalam konteks hibah tanah harus mengintegrasikan pendekatan preventif dan represif secara harmonis agar hak-hak penerima hibah dapat terlindungi secara optimal dan mendapatkan jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan uraian dan analisis diatas, mengenai tidak didaftarkannya akta hibah dan tidak diprosesnya peralihan hak atas tanah oleh PPAT, bahwa perlindungan hukum terhadap penerima hibah menjadi tidak optimal. Akta hibah yang tidak didaftarkan hanya memiliki kekuatan pembuktian formal (Dedy Pramono, 2015), namun belum menimbulkan akibat hukum terhadap kepemilikan hak secara sempurna. Dalam sistem hukum pertanahan, pendaftaran peralihan hak melalui Kantor Pertanahan merupakan syarat esensial agar hak atas tanah memperoleh kekuatan hukum yang pasti dan diakui terhadap pihak ketiga (Alfred & Ayunda, 2023). Ketika akta hibah tidak didaftarkan, penerima hibah tidak tercantum dalam buku tanah dan tidak memiliki sertifikat atas nama dirinya. Hal ini mengakibatkan lemahnya kedudukan hukum penerima hibah apabila terjadi sengketa, baik dengan pemberi hibah maupun dengan pihak ketiga yang mungkin memperoleh hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum yang mestinya melekat pada hak milik secara administratif dan yuridis menjadi terhambat karena tidak terpenuhinya kewajiban formil pendaftaran.

Meskipun akta hibah yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik dan sah secara hukum, namun tanpa proses pendaftaran, hak yang dialihkan belum menimbulkan akibat hukum secara publik. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap penerima hibah dalam hal ini hanya bersifat terbatas (partial protection), dan tidak mencakup perlindungan secara menyeluruh sebagaimana layaknya hak milik yang telah terdaftar.

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Terhadap Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya Oleh PPAT di Kantor Pertanahan akan berakibat pada Akta hibah hak atas tanah itu akan menimbulkan akibat hukum yang serius, terutama terkait lemahnya kedudukan hukum penerima hibah, pendaftaran

hak merupakan keharusan. Pendaftaran hak memiliki fungsi dalam menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Akta hibah yang tidak didaftarkan hanya memiliki kekuatan pembuktian perdata, tetapi tidak mengikat terhadap pihak ketiga. Peneliti menegaskan bahwa akta hibah atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi tidak didaftarkan ke kantor pertanahan menimbulkan tidak sempurnanya pembuktian peralihan tersebut. Peralihan hak baru dianggap sah menurut hukum apabila telah didaftarkan dan penerima hibah telah menerima sertifikat atas nama dirinya terkait objek Hibah hak atas tanah tersebut, Akta hibah yang tidak didaftarkan tidak memiliki kekuatan mengikat dan apabila muncul sengketa dari pihak lain, penerima hibah akan sulit mempertahankan haknya secara hukum.

2. Perlindungan Hukum Penerima Hibah Terkait Pembuatan Akta Hibah Yang Tidak Didaftarkan dan Diproses Peralihan Haknya di Kantor Pertanahan bahwa Penerima hibah atas tanah yang hanya memiliki akta hibah namun tidak melakukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan pada dasarnya belum memperoleh perlindungan hukum yang penuh dan sempurna atas tanah yang dihibahkan kepadanya. Tanpa pendaftaran hak, penerima hibah tidak tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam sistem administrasi pertanahan. Perlindungan hukum terhadap penerima hibah hanya akan terlaksana apabila peralihan hak diselesaikan melalui pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini tidak hanya menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum, tetapi juga berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat dalam penyelesaian sengketa di kemudian hari. Pendaftaran hak merupakan syarat utama untuk memberikan perlindungan hukum yang utuh kepada penerima hibah dan untuk menjamin kepastian kepemilikan tanah. Penerima hibah yang tidak segera mendaftarkan peralihannya dianggap lalai dalam melindungi haknya sendiri.

REFERENSI

- Alfred, R., & Ayunda, R. (2023). PERANAN NOTARIS DALAM PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(1). <https://doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i1.2899>
- Arjiati, T., & Hanim, L. (2017). Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan. *Jurnal Akta*, 4(1). <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1597>
- Aulia, M. Z. (2018). Hukum Progresif dari Satjipto Rahardjo. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(1). <https://doi.org/10.22437/ujh.1.1.159-185>
- Baskara, C. H., Raharjo, P. S., & Nugroho, A. (2021). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Discretie*, 2(2). <https://doi.org/10.20961/jd.v2i2.55592>
- Dedy Pramono. (2015). Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum

- Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Lex Jurnalica*, 12(3).
- Dr. johnny ibrahim,SH., M. H. (2006). Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif. *Teori Metodologi Penelitian A*.
- Lestario, A., & Erlina, E. (2022). Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.1>
- Mastur, M., & Soleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *QISTIE*, 15(1). <https://doi.org/10.31942/jqi.v15i1.6491>
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan hukum: Sebuah pengantar*.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah Pusat (1997).
- Prayitno, D. N. S. (2020). Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya. *Indonesian Notary*, 2(4).
- Sugeng, M. I. (2020). PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN GOWA. *Jurnal Yustisiabel*, 4(2). <https://doi.org/10.32529/yustisiabel.v4i2.738>
- Sumardjo, M. S. W. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. In *Buku Kompas*.
- Sutedi, A. (2010). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. In *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.