

KEABSAHAN AKTA HIBAH PPAT YANG MELEBIHI KETENTUAN BATAS WAKTU PENDAFTARAN DI KANTOR PERTANAHAN

Oleh
Pramudya Widiyanto
Magister Kenotariatan Narotama
pramwidiyanto@yahoo.com

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia yang tertuang didalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu PP 24 Tahun 2016 tentang perubahan PP 37 tahun 1998 mengenai pejabat PPAT yang diberikan kewenangan oleh Negara dalam hal pembuatan membuat akta otentik, selain untuk menjamin suatu kepastian hukum atas aktanya juga dalam proses pendaftarannya yang bertujuan untuk melindungi para pemegang dan pemilik hak atas tanahnya dalam hal ini pendaftaran akta hibah. Peran Pejabat PPAT dalam proses pembuatan akta maupun proses pendaftarannya harus sesuai prosedur serta tata cara pendaftaran. Di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disitu disebutkan bahwa selambat-lambatnya masa tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatangani aktanya oleh para pihak, saksi dan PPAT, maka PPAT wajib menyampaikan akta beserta dokumennya ke kantor pertanahan untuk didaftarkan. Permasalahan terjadi jika Pejabat PPAT terlambat dalam melakukan pendaftaran Akta Hibah ke kantor Pertanahan. Tujuan penulisan ini adalah bagaimana prosedur pejabat PPAT bertindak dalam pembuatan akta hibah, akibat hukum atas keterlambatan pendaftaran akta dan perlindungan hukum para pihak atas keterlambatan pendaftaran akta serta keabsahannya, Metode yang digunakan pendekatan hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis berpedoman pada data bahan hukum primer dan sekunder. Dapat disimpulkan bahwa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan pejabat PPAT yang terlambat mendaftarkan Akta Hibah dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Kehormatan IPPAT dan bagi para pihak dapat menuntut ganti kerugian atas kelalaian pejabat PPAT tersebut.

Kata Kunci : *prosedur, akibat hukum, perlindungan hukum*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pejabat PPAT merupakan pejabat berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia dengan nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan PP 37 tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa seorang pejabat PPAT yang diberikan kewenangan oleh Negara dalam hal pembuatan membuat akta otentik. PPAT merupakan pejabat yang berwenang membuat akta-akta otentik yang salah satunya adalah Akta Hibah.

Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga. Pengertian hibah tercantum dalam Pasal 1666 KUHPerdara, yakni suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Barang dalam hal penelitian ini adalah tanah.

Tanah merupakan suatu kebutuhan dasar yang di butuhkan setiap

manusia bahkan menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal maupun untuk kegiatan-kegiatan usaha oleh karena perlu adanya suatu kepastian hukum yang jelas bagi setiap pemegang atau pemilik hak atas tanah bagi masyarakat pada umumnya, maka diperlukan adanya suatu pendaftaran tanah itu dengan melalui suatu proses pencatatan/pendaftaran di Indonesia secara sporadik dan sistematis atas setiap bidang tanah baik mengenai data fisik maupun data yuridis yang kita kenal dengan sebutan pendaftaran tanah, maka disinilah letak serta peran Pejabat PPAT itu sendiri sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah yang bertugas untuk menjalankan tugas dan wewenangnya serta memberikan kenyamanan, kepastian hukum bagi masyarakat yaitu dalam membuat akta tanah sesuai ketentuan-ketentuan peraturan yang telah diatur dalam suatu peraturan Perundang-undangan tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu perangkat hukum yang mengatur khususnya di bidang pertanahan dan/untuk menciptakan hukum tanah nasional, yang didasarkan pada tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) itu sendiri yaitu untuk membangun masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur atas kebutuhan dalam perkembangan masyarakat yang modern dalam negara dan terus berkembang. Maka dengan adanya pendaftaran tanah bagi pemilik tanah adalah semata-mata bertujuan untuk memperoleh sertipikat hak atas tanahnya, Karena itu peran pertanahan ikut andil pemberian kepastian hukum dalam penerbitan itu yang dibutuhkan dalam pengeluaran produk hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam

Pasal 19 UUPA yang ditujukan kepada pemerintah atas pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Maka untuk menjamin suatu kepastian hukum akan hak atas kekayaan itu, seseorang harus mampu dan dapat membuktikan bahwa hak atas tanah tersebut, Tanpa bukti-bukti yang kuat maka seseorang dapat kehilangan haknya apabila terjadi permasalahan dikemudian hari jika ada pihak lain yang bisa dan berhasil membuktikan kebenaran itu. Disamping untuk kepastian hukum atas status tanah itu sendiri, dalam proses pendaftaran tanah juga bertujuan untuk melindungi para pemegang dan pemilik hak atas tanahnya, agar status kepemilikan haknya juga tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Oleh karena itu peran Pejabat PPAT dalam proses pembuatan akta maupun proses pendaftarannya harus sesuai prosedur serta tata cara pendaftaran. Di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disitu disebutkan bahwa selambat-lambatnya masa tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatangani aktanya oleh para pihak, saksi dan PPAT, maka PPAT wajib menyampaikan akta beserta dokumennya ke kantor pertanahan untuk didaftar. Artinya dalam jangka waktu tersebut seorang PPAT wajib segera mendaftarkan ke kantor Pertanahan untuk proses selanjutnya guna kepastian atas akta yang dibuatnya kepada para pihak, namun disisi lain yang menjadi permasalahan dalam prosedur apabila terjadi kelalian, ketidak sengajaan atau bahkan suatu hal yang di luar batas kemampuan seorang pejabat yang disebabkan adanya berbagai hal sehingga mengakibatkan keterlambatan atas pendaftaran tersebut maka terjadi ketidak jelasan akta yang dibuatnya, sehingga bisa menjadi cacat prosedur

dan cacat hukum yang dapat mengakibatkan kerugian untuk para pihak maupun bagi PPAT itu sendiri, maka apabila proses pembuatannya sudah sesuai dan prosedur pendaftaran tanah di Kantor pertanahan harus dipastikan sudah sesuai peraturan perundang-undangan, maka kedudukan akta dapat dianggap otentik sehingga karena segala bentuk isi akta harus dianggap sempurna dan tidak perlu alat bukti tambahan.

Adapun tertib administrasi pertanahan dimaksudkan adalah untuk mempermudah, memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah dalam menunjang lancarnya pembangunan kegiatan administrasi pertanahan¹, maka seorang Pejabat Tanah harus memperhatikan segala tindakan atas segala konsekuensi akibat akta yang dibuatnya yang dapat merugikan serta dapat menggugurkan hak seseorang akibat akta yang dibuatnya, maka terkait hal ini apabila terjadi suatu keterlambatan pendaftaran maka akta tersebut menjadi bawah tangan atau masih otentik sedang dalam pembuatannya sudah sesuai prosedur cara pembuatan akta sedangkan kesalahannya terdapat pada prosedur proses pendaftarannya, maka kelalaian dalam ini dapat mengakibatkan serta menimbulkan permasalahan dikemudian hari

Di dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

. Namun pejabat PPAT di dalam mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah seringkali tidak sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sering menimbulkan permasalahan-permasalahan di bidang pertanahan.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan/dikemukakan diatas, maka permasalahan-permasalahan yang akan penulis bahas adalah sebagai berikut :

1. Akibat hukum atas Akta Hibah PPAT yang didaftarkan melebihi waktu yang ditentukan.
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak atas Akta Hibah PPAT yang melebihi batas ketentuan waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa proses pembuatan Akta PPAT dan prosedur pendaftaran
2. Untuk menganalisa kedudukan akta PPAT atas keterlambatan dalam proses pendaftaran

1.3 Manfaat Penelitian

1.3.1 Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis yaitu semoga hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan solusi bidang Akademisi yang berkaitan dengan pendaftaran tanah pada pengembangan ilmu pengetahuan tentang Agraria dan pendaftaran tanah sehingga mampu menciptakan pemikiran-pemikiran yang lebih relevan berdasarkan pada kajian-kajian secara teoritis dalam kehidupan masyarakat.

1.3.2 Manfaat Praktis

¹ Rusdi murad, *Administrasi Pertanahan*, Mandar maju, Bandung 1997, hal 2

Manfaat praktis yaitu diharapkan output/hasil penelitian ini mampu memberikan solusi yang tepat bagi pemerintah atas pengambilan kebijakan jika timbul masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, serta dapat memberi kepastian bagi masyarakat dan PPAT dikemudian hari

1.3.3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis Normatif, yaitu tipe penelitian hukum yang mendasarkan pada penelitian peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas pada penelitian ini.

II PEMBAHASAN

2.1. Akibat Hukum Atas Akta Hibah PPAT Yang Didaftarkan Melebihi Waktu Yang Ditentukan.

2.1.1 Peralihan Hak Tanah Karena Hibah

Peralihan hak tanah hibah disebut juga perbuatan hukum yang atas pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sengaja untuk melepas hak atas tanah dari pemilik/pemegangnya semula dan menjadikan hak kepada pihak lain yang dikehendaki secara sah. Sejak berlakunya UU Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah juga dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, Hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian berdasarkan adat dan perbuatan-perbuatan lain yang sebagaimana dimaksudkan untuk memindahkan atas hak milik. Menurut ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Th 1997 juga dikatakan bahwa Peralihan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

menukarr, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak-hak lainnya, pemindahan hak melalui hibah hanya dapat dilakukan pada saat pemegang hak masih hidup yang dibuktikan berdasarkan akta yang telah dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut pada ketentuan aturan perundang-undangan yang berlaku.² Pada hakikatnya hal tersebut tersebut dapatlah diambil kesimpulan bahwa peralihan pada hibah terjadi pada waktu hidupnya para pihak. Pada hibah wasiat akibat hukumnya baru berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia dan benda yang dihibahwasiatkan tersebut diserahkan oleh pelaksana wasiat dengan hak bezit atau oleh segenap ahli waris dari pemberi hibah wasiat kepada legataris. Pada pewarisan menurut undang-undang terjadilah demi hukum suatu pemilikan bersama yang mengikat (*gebonden medeigendom*) dari para ahli waris di mana keterikatan tersebut adalah akibat dari keadaan bersama dari para pemiliknya atas harta warisan sehingga segala perbuatan hukum atas harta benda pewaris haruslah dilakukan bersama oleh semua ahli waris.

Pembagian warisan dimaksudkan untuk mengakhiri keadaan pemilikan bersama di antara segenap pemilik bersama dari apa yang dipisah dan dibagikan yang berarti pihaknya adalah para pemilik bersama. Dalam Pembuktian bahwa hak-hak atas tanah tersebut telah dialihkan, maka harus dapat dibuktikan dengan adanya suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat PPAT yaitu akta hibah yang kemudian dapat dijadikan atas dasar pendaftaran perubahan data pada pendaftaran tanah, akta hibah yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT tersebut

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, (Penerbit PT. Citra Aditya Bakti,Bandung) 2016, Hal 356.

bertujuan untuk dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak atas suatu bidang tanah. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertifikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi kepastian hak, kepastian objek dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertifikat. Hal ini jelas dinyatakan sebagai salah satu tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*.

Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Dalam PP 24 tahun '97 pada pasal 24 bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama duapuluh tahun atau lebih secara dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum dan berlaku sebagai suatu alat pembuktian yang kuat. Dalam hal ini jelaslah kita menganut asas negatif dalam pendaftaran tanah. Asas negatif ini tercermin dalam pernyataan sebagai suatu alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satusatunya alat pembuktian. Sehingga dapat kita nyatakan dengan menganut azas negatif tersebut bahwa sertifikat tersebut hanyalah atau dapat dipandang sebagai adanya suatu bukti permulaan saja belum menjadi sertifikat itu sebagai suatu hal yang final sebagai bukti hak tanahnya jika kita menganut asas positif atau sebagai satu-satunya alat pembuktian seperti diuraikan di atas. (Douglas J. Whalan 1982 hal 16). Dalam ketentuan Pendaftaran Tanah tersebut sebagaimana juga yang tertuang dalam UUPA dinyatakan sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang cukup kuat, sehingga setiap orang dapat memperlakukannya tentang kebenaran

atas sertifikat tanahnya dan apabila dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari pada hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan saja oleh Putusan Pengadilan dan Kepala Kantor BPN dapat memerintahkan hal ini.

Letak dan luas tanah merupakan salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum. Untuk mendapatkan letak dan luas yang pasti, dilakukan pengukuran secara kadasteral atas bidang tanah di lapangan. Hasil pengukuran dipetakan secara jelas dalam suatu surat ukur, yang menjadi bagian tak terpisahkan dari satu sertifikat hak tanah. Sebelum dipetakan, hasil pengukuran dan batas-batas tanah diperlihatkan kepada setiap pemilik tanah yang berbatasan langsung untuk mendapatkan kepastian letak batas tanah. Apabila telah disepakati, maka pemilik tanah berbatasan membubuhkan tanda tangan persetujuan yang diistilahkan dengan *contradictoire delimitatie*. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat (sengketa batas), maka dilakukan upaya perdamaian. Persetujuan batas oleh pemilik yang berbatasan, menjadi dokumen yang disatukan dengan data-data lainnya dalam bentuk warkah pendaftaran tanah, yang pada saat dibutuhkan dapat diuji kebenaran materilnya oleh pejabat yang berwenang.

2.1.2. Pelaksanaan pembuatan akta Hibah PPAT

Keberadaan pejabat PPAT dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangatlah dibutuhkan, dikarenakan pejabat PPAT merupakan kepanjangan tangan dari pemerintah, maka didalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya untuk mewakili Pemerintah dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara yang diwakili oleh pejabat. Sebagai seorang pejabat yang dalam hal membuat suatu akta, Bentuk akta otentik

ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang. Kalau kita setia dan konsisten pada satu sistem hukum, hingga kini hanya notarislah yang diberi kewenangan dalam hal membuat akta-akta otentik.³ Hal ini semata-mata karena mendasarkan pada ketentuan undang-undang yang harus dipenuhi agar suatu akta adalah suatu akta otentik. Pejabat yang di beri kewenangan untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang perdata disebut pejabat umum, ditunjuk oleh negara melalui undang-undang adalah notaris. Oleh karena itu sukses atau tidaknya sebuah lembaga negara dapat ditentukan pada kemampuan pejabatnya dalam menjalankan suatu roda Pemerintahan.

Salah satu daripada tugas pejabat khususnya Pejabat PPAT, keberadaannya telah diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu pp 24 th 97 tentang Pendaftaran Tanah jo. pp 27 thn '98 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini merupakan suatu konsekuensi ketentuan pada pasal 1 ayat 3 UUD '45, amandemen ke tiga, yang menyatakan secara tegas bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin adanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran serta keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa pada dasarnya lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat diperlukan adanya alat bukti yang dapat menentukan dengan jelas antara hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Adapun

perbuatan hokum yang dibuat dihadapan PPAT maka akan melahirkan suatu akta otentik yang dapat dijadikan sebagai alat bukti untuk para pihak telah melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai proses peralihan hak atas tersebut, yang akan dijadikan sebagaii dasar bagi pendaftaran atas perubahan data tanah sebagaimana yang dimaksud.

Selain harus dibuat dihadapan seorang pejabat umum, untuk mendapatkan otentisitasnya maka setiap akta yang bersangkutan haruslah dibuat dalam bentuk sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undang dan pejabat umum, dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, serta ditempat dimana akta itu dibuatnya. Pembuatan akta PPAT berdasarkan ketentuan PP 24 juga ditegaskan bahwa: "ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tentang tata cara pembuatan akta PPAT telah diatur dalam peraturan perundang -undangan mengenai pendaftaran tanah".

2.1.3. Syarat, Prosedur dan tata cara dalam pembuatan Akta hibah PPAT

Adapun ketentuan-ketentuan berdasarkan dalam Permen Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 telah disebutkan bahwa setiap akta PPAT haruslah mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk-bentuk yang telah disediakan dan serta tatacara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran dalam permen Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut. Pendaftaran atas tanah merupakan suatu rangkaian yang dilakukan pemerintah terus menerus serta berkesinambungan dan secara teratur, yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta

³ Ibid, Hlm. 59

pemeliharaan terhadap data fisik dan data-data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai suatu bidang-bidang tanah dan atas satuan satuan rumah susun, yang termasuk guna pemberian sertifikat sebagai salah satu alat tanda bukti hak atas sebidang tanah yang sudah ada haknya atas hak milik atau satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya .

Adapun persyaratan yang harus diserahkan dalam pengurusan Akta Hibah kepada Pejabat PPAT antara lain :⁴:

1. Blangko Formulir permohonan yang telah di isi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya bermatrai cukup;
2. Foto copy identitas (KTP, KK) pemohon dan penerima hak serta kuasa apabila telah dikuasakan;
3. Sertipikat asli yang di Hibahkan;
4. Akta Hibah beserta pengantar dari Pejabat PPAT;
5. Ijin pemindahan hak tanah, apabila di dalam sertipikat/keputusannya terdapat dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya dapat dipindahkan melalui ijin instansi yang berwenang.
6. Foto copy SPPT PBB, pada tahun berjalan yang telah dicocokkan berdasarkan sesuainaslanya oleh petugas loket;
7. Menyerahan bukti SSB (BPHTB) serta bukti SSP/PPH finl untuk perolehan tanah yang lebih dari 60 juta;
8. Surat pernyataan tidak dalam sengketa;
9. Surat pernyataan penguasaan fisik yang telah ditandatangani pemberi hibah dan dilegalisasi oleh Notaris;

Mengenai persyaratan bahwa akta yang harus dibuat oleh seorang pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta, telah ditegaskan dalam pp 37 th 98 yang menyebutkan bahwa PPAT hanya berwenang dalam hal membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak disetiap wilayah daerah kerjanya. oleh karena itu pada saat penandatanganan akta hibah dilaksanakan, maka terlebih dahulu blanko-blanko akta hibah tersebut harus diisi dengan nama Pejabat PPAT berikut dengan saksi-saksi dari Pejabat PPAT yang daerah kerjanya juga meliputi daerah kerja di mana obyek pada hak atas tanah tersebut berada, serta nama-nama para pihak, objek hibah yang berdasarkan dokumen-dokumen serta data-data yang telah disampaikan oleh para pihak. Akta tersebut kemudian oleh Pejabat PPAT dibacakan kepada para pihak yang selanjutnya setelah semua para pihak telah mengerti atas isi dalam akta hibah tersebut, maka para pihak segera menandatangani akte hibah tersebut, kemudian oleh para saksi-saksi dan PPAT.

Adapun didalam proses-proses pembuatan akta hibah yang dibuat dan dilakukan dihadapan PPAT, maka di butuhkan beberapa langkah-langkah yang harus dilakukan oleh Pejabat PPAT sebelum dilakukannya penandatanganan akta hibah tersebut oleh seluruh para pihak yang berkepentingan. Langkah-langkah tersebut adalah :

1. Sebelum Pejabat PPAT melaksanakan pembuatan akta yang mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik dan/atau Atas Satuan Rumah Susun, maka Pejabat PPAT

harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian atas sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan semua daftar-daftar yang telah ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
3. Dalam hal yang diperlukan atas izin untuk peralihan hak tersebut, maka semua izin-izin tersebut harus sudah didapatkan sebelum akta dibuat.
4. Sebelum dibuat akta yang terkait mengenai pemindahan hak atas tanah, maka calon penerima hak harus membuat surat pernyataan yang menyatakan:
 - a. bahwa yang bersangkutan dengan adanya pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemilik/pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan-ketentuan maksimum penguasaan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. bahwa yang bersangkutan dengan adanya pemindahan hak tersebut maka tidak lagi menjadi pemegang hak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. bahwa yang bersangkutan juga menyadari bahwa apabila setiap pernyataan sebagaimana telah dimaksud pada a dan b tersebut tidaklah benar maka tanah kelebihan dan/atau tanah absentee tersebut bisa menjadi obyek landreform;
 - d. Bahwa yang bersangkutan bersedia dan sanggup menanggung atas semua akibat hukumnya, apabila pernyataan-pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidaklah benar.
5. Dalam Pembuatan akta PPAT maka harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Dalam Pembuatan akta PPAT juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam hal melakukan suatu perbuatan hukum, adapun yang dapat memberikan kesaksian antara lain mengenai atas kehadiran para pihak atau kuasanya, mengetahui keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam hal pembuatan akta tersebut, dan bahwa telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang berkaitan.
7. Pejabat PPAT wajib membacakan isi akta kepada para pihak yang berkaitan dan memberi penjelasan-penjelasan atas isi dan maksud pembuatan akta, serta prosedur/tahapan pendaftaran yang harus dilaksanakan yang selanjutnya sesuai ketentuan yang ada.
8. Akta PPAT dibacakan dan dijelaskan isinya kepada para pihak yang dengan dihadiri sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. ; dan
9. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, maka PPAT wajib menyampaikan akta tersebut yang

dibuatnya beserta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan untuk segera didaftar.

Terhadap segala perbuatan hukum atas pengalihan hak tanah tersebut, maka Pejabat PPAT wajib segera menyampaikan pemberitahuan secara tertulis bahwa mengenai telah disampaikannya akta sebagai mana yang dimaksud di atas kepada seluruh para pihak. selain itu adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dan dipastikan pejabat PPAT sebelum penandatanganan akta adalah mengenai pelunasan pajak-pajak yang berkaitan dengan proses hibah yaitu, sebelum dilakukannya penandatanganan akta hibah, maka Pejabat PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sebagaimana yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Undang- Undang No 28 th 2009 mengenai Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyebutkan bahwa Pejabat PPAT hanya dapat menandatangani akta-akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah wajib pajak dapat melunasi dan menyerahkan bukti pembayaran pajak-pajaknya. Sebagaimana yang tercantum dalam Undang-undang RI No. 21 tahun 1997 pasl 1 ayat 9 menyatakan bahwa Surat Setoran BPHTB atau biasa disebut SSB, adalah surat yang dipergunakan oleh Wajib Pajak untuk dalam hal melakukan pembayaran atau setoran pajak terutang ke dalam Kas Negara atau tempat yang telah ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pelanggaran sebagaimana yang sebutkan bahwa dalam setiap pelanggaran dikenakan berupa sanksi administratif denda atas setiap pelanggaran tersebut sehingga seorang pejabat PPAT dalam hal pelaksanaan

dalam pembuatan akta ditentukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang- undangan yang berlaku. Adapun konsekuensi yang akan diteri serta tatacara yang sebagaimana mestinya, sehingga akta yg memiliki kekuatan otentisitas yang dapat membetikan perlindungan secara maksimal terhadap para pihak serta bagi pejabat itu sendiri, memperkecil atas segala celah hukum yang dapat menjadi permasalahan dikemudian hari, terhadap pelanggaran sebagaimana yang dituangkan dalam peraturan yang ada.

2.2. Prosedur Pendaftaran tanah

Adapun tujuan dari pada pendaftaran tanah disebutkan dalam penjelasan pasal 3 PP 24 th 1997 disebutkan bahwa untuk memberikan suatu kepastian hukum dan serta perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas suatu bidang tanah, Disamping itu juga dengan terselenggaranya dan adanya pendaftaran tanah juga dimaksudkan agar dapat menciptakan suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah juga dengan mudah dapat memperoleh data- data yang diperlukan dalam mengadakan setiap perbuatan hukum mengenai suatu bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. maka dari itu adapun Sistem pendaftaran tanah yang digunakan disini adalah sistem pendaftaran hak (*registration of title*) yang sebagaimana digunakan dalam hal penyelenggaraan pendaftaran peralihan tanah menurut PP 10/1961 Hal ini dapat mudah diketahui karena digunakannya buku- buku tanah sebagai dokumen yang memuat data-data yuridis dan data- data fisik yang dihimpun serta disajikan serta ditertibkannya sertifikat sebagai suatu tanda bukti hak kepemilikan. Sedangkan didalam pendaftaran hak atas tanah dan

bangunan memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain yang dikehendaki, mempergunakan suatu sistem dimana yang didaftar adalah perbuatan-perbuatan hukum tersebut yang disebut juga sebagai penyerahan yuridis atau *juridis levering*. Perbuatan hukum itu dibuatkan aktanya oleh pejabat PPAT, inilah yang sering disebut sistem pendaftaran akta tanah (*registration of deeds*). maka dalam melakukan perbuatan hukum mengenai atas bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah terdaftar guna terselenggaranya tertib administrasi kantor pertanahan.

Tujuan semula dari pada telah diadakannya pendaftaran tanah yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak namun seiring dengan berkembangnya waktu kemudian ditujukan juga guna sebagai kepastian hak atas tanah. Oleh karena itu adanya suatu pendaftaran tanah yang efektif maka akan memungkinkan dan mempermudah barang siapapun untuk dengan membuktikan haknya atas tanah yang telah dimilikinya dan untuk mengetahui hal-hal yang perlu diketahui mengenai tanah yang dimilikinya. Dalam praktek sekarang dengan adanya pendaftaran hak atas tanah terkadang justru menimbulkan keadaan yang dapat sebaliknya karena dari berbagai akses yang terjadi walaupun hak- haknya sudah didaftarkan namun dirasakan belum adanya kepastian hak atas tanah dikarenakan masih sering terjadinya gugatan/permasalahan dari pihak ketiga yang juga mendalilkan bahwa yang bersangkutan juga berhak atas sebidang tanah yang sama, kejadian yang demikian sudah sangatlah sering terjadi didalam praktek pengadilan dan dapat menimbulkan kesan-kesan yang negatif terhadap program pendaftaran atas tanah itu sendiri. Dan bahkan yang lebih parah lagi adalah terbitnya dua atau lebih

sertifikat tanah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sama, sehingga menimbulkan suatu penilaian bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan selama ini dirasa tidak dan kurang memberikan kepastian hukum akan tetapi yang timbul justru adalah kerancuan hukum.

Menggunakan teknik analisis interpretasi gramatikal terhadap ketentuan Pasal 2 PP No. 37 tahun 1998 mengenai tentang tugas pokok pejabat PPAT, maka pejabat PPAT juga memiliki tugas pokok lain yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kemudian dijadikan dasar pendaftaran atas peralihan dan perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi karena adanya perbuatan hukum tersebut. Selain itu juga PPAT memiliki kewenangan, serta memiliki kewajiban yang tidak terlepas dari kewenangannya tersebut. PPAT tidak sebatas hanya memiliki kewenangan membuat akta, namun wajib untuk melakukan persiapan pembuatan akta yaitu pengecekan sertipikat terlebih dahulu.

Didalam Pelaksanaan pendaftaran akta hibah peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh PPAT sering kali tidak sesuai dengan jangka waktu pendaftaran akta yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam PP 24 tahun 1997 ps 40 ayat i yang menyebutkan bahwa selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut yang bersangkutan, maka Pejabat PPAT wajib menyampaikan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan untuk segera didaftar, hal

yang demikian menimbulkan berbagai masalah dalam sistem pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut, dikarenakan tidak akurat atau tidak jelasnya hak-hak seseorang itu dan pendaftaran tersebut terjadi karena ada bukti- bukti yang disodorkan oleh seseorang. Apabila terjadi kemungkinan Pengembalian akta, sertipikat serta dokumen-dokumen karena adanya penolakan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan berdasarkan aturan- aturan yang memberikan akibat hukum terhadap akta yang dibuat PPAT, Menurut Budi Harsono adapun yang dimaksudkan dengan pendaftaran tanah itu sendiri adalah suatu rangkaian kegiatan atau proses yang dilakukan secara teratur dan terus menerus guna mengumpulkan, menghimpun dan menyajikan mengenai suatu tanah atau tanah tertentu yang ada di suatu wilayah.⁵

Adapun beberapa faktor yang mengakibatkan adanya keterlambatan diantaranya Terdapat persyaratan-persyaratan didalam Perkaban 1 Tahun 2010 terkait tentang Standart Pelayanan yang belum dapat dipenuhi oleh para pihak dalam jangka waktu 7 hari sejak ditandatanganinya maka akta peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga PPAT terlambat mendaftarkan aktanya.⁶ Faktor waktu dan kesibukan para pihak sehingga menyebabkan PPAT sulit untuk meminta kelengkapan persyaratan pendaftaran peralihan hak atas sebidang tanah, apabila ada kelengkapan dokumen yang dianggap kurang lengkap oleh Kantor Pertanahan.⁷ Para pihak- pihak yang membuat akta

memilih untuk mendaftarkan sendiri peralihan hak tanahnya pada kantor pertanahan, sehingga tidak memberikan kuasa kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya.⁸ Pemeriksaan kesesuaian sertipikat adalah merupakan salah satu syarat dalam prosedur peralihan hak atas tanah serta bangunan yang dilakukan oleh Pejabat PPAT. maka Pejabat PPAT mempunyai kewajiban- kewajiban terlebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan ke Kantor Pertanahan setempat guna mengenai kesesuaian atas sertipikat hak atas tanah yang hendak dijadikan suatu objek atas peralihan hak tanah dan bangunan dengan data- data yang ada di kantor tersebut. Sebelum dibuat Akta Hibah oleh Pejabat PPAT, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan kesesuaian terhadap sertipikat yang akan dijadikan suatu objek atas peralihan hak atas tanah dimaksud. Dan karena itulah selambat- lambatnya tujuh hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya Akta tersebut, maka pejabat PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap para pihak- pihak khususnya bagi pihak ketiga.⁹ Dengan adanya limitasi waktu batas pendaftaran di kantor pertanahan diharapkan dapat menghindari permasalahan dikemudian hari antara para pihak bagi Pejabat PPAT itu sendiri.

2.3. Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pendaftaran akta Hibah

Adapun akibat atas keterlambatan itu sendiri menyebabkan

⁵ Boedi Harsono, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, (Esa Studi Klub, Jakarta) 1978, Hal. 9.

⁶ Liza Mayanti Famaldiana, Jurnal IUS Volume IV No.3 Desember 2016, hlm. 506-514,

⁷ *ibid*, hlm. 506-514

⁸ *ibid*, hlm. 506-514,

⁹ Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 79.

serta menimbulkan permasalahan yang berimplementasi terhadap para pihak serta bagi Pejabat PPAT itu sendiri, hal itu disebabkan karena faktor-faktor kelalaian maupun kesengajaan yang disebabkan dari pejabat itu sendiri maupun dari pihak yang berkepentingan, seharusnya para pihak juga diberikan pemahaman atas berbagai faktor dan kendala dilapangan supaya tidak timbul permasalahan dikemudian hari, Sesuai Kode Etik Profesi Pejabat PPAT Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa seorang pejabat umum dalam hal ini adalah Pejabat PPAT telah diberi suatu kewenangan tertentu dalam hal membuat akta-akta otentik serta mengenai hal perbuatan hukum tertentu yang mengenai hak atas tanah dan atas satuan rumah susun. seorang Pejabat PPAT memang pejabat umum yang diberi kewenangan guna membuat akta-akta otentik sejauh dalam pembuatan akta tersebut tidak ditentukan dan tidak dikhususkan bagi pejabat umum yang lainnya.

Dalam hal ini Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka guna menciptakan adanya suatu kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu akta otentik yang telah dibuat oleh atau dihadapan Pejabat PPAT, bukan hanya saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undanganakan tetapi juga dikarenakan dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan guna memastikan hak serta kewajiban para pihak demi terciptanya suatu kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dan sekaligus bagi masyarakat secara menyeluruh.

Akta otentik adalah sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting didalam

setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dalam hal berbagai hubungan bisnis, kegiatan bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain dengan kebutuhan akan adanya suatu pembuktian tertulis berupa akta otentik, seiring makin meningkat sejalan dengan berkembangnya waktu serta tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hal hubungan perekonomian dan sosial pada tingkat nasional, regional maupun ditngkat global. Melalui akta otentik yang dapat menentukan secara jelas antara hak dan kewajiban, serta menjamin kepastian hukum dan juga sekaligus diharapkan pula dapat dihindari serta meminimalisir terjadinya suatu sengketa. Alat bukti tertulis tersebut berisi keterangan tentang suatu peristiwa hukum, serta keadaan atau hal-hal tertentu yang memuat tentang tanda-tanda yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran yang dapat dipergunakan sebagai pembuktian, apabila terjadi sengketa tersebut tidak dapat dihindarkan lagi, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang dianggap kuat dan memberikan sumbangan nyata atas penyelesaian perkara secara murah dan cepat, dan tepat.

Pada hakikatnya akta memuat semua kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada Pejabat PPAT. Namun Pejabat PPAT juga mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa saja yang termuat dalam Akta PPAT benar dan sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak dari para pihak, yakni dengan cara membacakannya keseluruhan isi sehingga menjadi jelas akan isi Akta PPAT, serta dapat memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap kaitan peraturan perundang-undangan yang

terkait bagi semua para pihak penandatanganan akta. maka dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri dengan bebas untuk menyetujui ataupun tidak menyetujui atas isi Akta PPAT yang hendak ditandatangani.

Akta berisi keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya tentang peristiwa hukum yang sengaja dibuat serta disahkan oleh pejabat resmi / yang berwenang atau yang berhak, Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti tentang suatu peristiwa perbuatan, perjanjian maupun ketetapan dan ditandatangani. Didalam prosesnya pendaftaran akta tanah seringkali menemui berbagai kendala-kendala yang mengakibatkan suatu keterlambatan dalam proses peralihan hak akta hibah PPAT, sehingga mengakibatkan adanya keterlambatan dalam proses itu sendiri yang mengakibatkan suatu keragu-raguan atas kedudukan akta tersebut Jadi terdapat 2 (dua) unsur terpenting untuk dapat mengatakan bahwa suatu tulisan dimaksud adalah merupakan suatu akta yaitu sengaja dibuat guna dijadikan sebagai alat bukti dan ditandatangani akta itu sendiri terdiri dari:

1. Akta otentik.

Akta otentik dimaksud adalah akta yang sengaja dibuat oleh di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan undang-undang sehingga Akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang mengikat dan sempurna, Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sempurna artinya akta dianggap cukup dan sempurna untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat-alat bukti lain. akta yang memiliki kekuatan sama dengan keputusan pengadilan sehingga bukan karena penetapan undang-undang akan

tetapi karena dibuat oleh-atau di hadapan seorang pejabat umum, Pejabat yang berwenang merupakan tempat pejabat yang telah diberikan hak dan kekuasaan dalam hal membuat akta - akta . Adapun Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan dan lain-lain, maka ada 3 (tiga) unsur akta autentik yang meliputi:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu.
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang.
- c. Tempat dibuatnya akta.

KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak kuasa atau tidak cakupannya pegawai yang termaksud di atas atau karena sesuatu cacat dalam bentuknya, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak. Jika membicarakan secara garis besar landasan hukum notaris sebagai landasan berpijak dan harus didukung oleh pendapat hukum para ahli, pakar yang berkompeten yang mengemukakan pendapatnya sebagai sumber hukum akta otentik adalah salah satu alat pembuktian tulisan di dalam bentuk penulisannya telah ditentukan oleh undang-undang, karena dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya, sebagaimana isi ketentuan Ps 1867 dan Ps 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata otentik dalam Pasal tersebut menyatakan pembuktian dengan tulisan dilakukan tulisan-tulisan otentik, serta didalam hukum Perdata suatu akta otentik disebutkan bshwa suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa serta tempat di mana aktanya dibuatnya.

Adapun dalam KUHPerdara yang dimaksud dengan akta autentik ialah Suatu akta yang dibuat dalam bentuk serta yang ditentukan oleh Undang-undang dan atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat (Pasal 1868). Dengan demikian, suatu akta autentik haruslah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang. Akan tetapi, apabila yg membuatnya adalah pejabat yang tidak cakap, tidak berwenang, atau bentuknya cacat, maka akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta yang autentik, akta yang demikian hanya mempunyai nilai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.¹⁰ Sebagaimana tercantum dalam KUHPerdara Pasal 1869 yang disebutkan bahwa, Suatu akta yang tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, baik dalam hal karena tidak berwenang atau karena tidak cakupannya pejabat umum tersebut yang bersangkutan maupun dikarenakan cacat dalam bentuknya, sehingga hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Arti akta otentik adalah mempunyai kekuatan dan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan berdasarkan pada suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal, material. Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diharuskan dan didasarkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, maka akan berakibat

bahwa perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hukum. Formalitas-formalitas proses akta merupakan bagian tidak terpisahkan akta autentik.

Dasar hukum dan pengertian akta otentik yang tertuang dalam Ps. 1868 KUHPerdara Suatu akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang, dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya serta tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut maka dapat mengakibatkan akta- akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian saja seperti akta yang telah dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak sesuai ketentuan KUHPerdara.

2. Akta di Bawah tangan

Akta dibawah tangan dimaksud merupakan akta yang di buat sendiri tanpa dihadapan pejabat umum, namun akta dianggap sempurna selama diakui oleh para pihak namun tidak mengikat terhadap pihak ketiga. Akta di bawah tangan ialah akta yang dengan sengaja dibuat guna pembuktian oleh para pihak dengan tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Jadi hanya semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja.¹¹ yang di anggap sempurna sepanjang tanda tangan yang ada di dalamnya juga diakui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, namun tidak mengikat bagi pihak ketiga. Adapun Akta dibawah tangan yaitu¹²:

1. Akta yang sengaja dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan perundang-undangan.
2. Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak hanya yang membuatnya.

¹⁰ Neng Yani Nurhayani, Yahya Harahab, *Hukum Acara Perdata*, (CV. Pustaka setia) 2015, hlm. 148

¹¹ *ibid*, hlm. 148

¹² Sulhan dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Mitra Wacana Media) 2018, hlm. 31

3. selama suatu akta di bawah tangan tersebut tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti masih memperoleh kekuatan pembuktian yang sama halnya dengan suatu akta otentik.

4. Apabila terdapat pihak yang menyangkal kebenaran atas akta tersebut, maka pihak yang telah membuat akta di bawah tangan yang harus dapat membuktikan ketidakbenaran.

Sanksi ini dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Pejabat PPAT atas tuntutan para pihak jika akta yang bersangkutan hanyalah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja atau akta menjadi batal demi hukum.

Akta yang mempunyai pembuktian yang sempurna, karena terdapat dan dianggap telah melanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi secara nilai pembuktiannya dan hanya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja. Kedudukan akta PPAT yang kemudian hanya mempunyai kekuatan pembuktian sbagai akta di bawah tangan yang merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang semua pihak mengakuinya. Jika ternyata para pihak mengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang tersebut dalam Ps. 84 UUJN, menyatakan bahwa akta yang bersangkutan tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat bagi para pihak.¹³

Dengan demikian dalam menentukan suatu akta dikatakan terdegradasi menjadi kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan hal tersebut berada dalam ruang lingkup penilaian suatu alat bukti. Apabila kita lihat dari segi fungsinya maka akta sebagai alat bukti, akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih sempurna, bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara yaitu akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran atas bantahannya tersebut.¹⁴

Prof.Subekti menyatakan dalam hal ini bahwa membuktikan adalah meyakinkan pada hakim tentang kebenaran yang berdasarkan pada dalil-dalil yang dikemukakan didalam suatu persengketaan, adapun Pembuktian sangat diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili pada suatu sengketa yaitu di muka pengadilan (*iuridictio contentiosa*) ataupun di dalam perkara-perkara permohonan yang dapat menghasilkan suatu pnetapan (*iuridictio voluntair*), sehingga Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran atas isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya akta dan demikian pula atas keabsahan dari tanda tangan dari para pihak- pihak, asalkan saja tidak dapat dibuktikan dengan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tanah tersebut dianggap dan dapat dinyatakan batal dan ataupun harus dinyatakan batal.¹⁵ Pembuktian menjadi sangat penting karena pada tahapan ini seorang hakim sebagai pengambil putusan dapat

¹³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung) 2009, hal 91

¹⁴ Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit UNDIP 2008, hlm. 157

¹⁵ A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999. Hlm.57

melihat dan menganalisis tentang kebenaran dalil-dalil yang diajukan para pihak dalam Pengadilan sehingga dapat dicapai keadilan bagi semua pihak yang berperkara.

Jadi keterlambatan pendaftaran Akta Hibah ke kantor pertanahan tidak menyebabkan akta tersebut tidak otentik melainkan hanya kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Pejabat PPAT. Akta Hibah tetap dianggap otentik dan sah karena akta dibuat oleh PPAT sesuai tata cara dan prosedur yang benar yaitu memenuhi syarat materiil dan syarat formil sehingga tidak ada kekurangan atau cacat yuridis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang akta otentik. Keotentikan akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat baik waktu terbitnya akta. Sedangkan pasca terbitnya Akta karena adanya kesalahan atau kelalaian Pejabat PPAT dalam tata cara pasca terbitnya akta hibah maka mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, dan juga akan menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban.

Berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keterlambatan pengiriman berkas Akta Hibah dan warkah lainnya untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan yang melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan tidak mengakibatkan Akta Hibahnya menjadi batal atau tidak dapat dilaksanakan proses pendaftarannya, akan tetapi Akta Hibah-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap dapat dilaksanakan.

2.2 Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Atas Akta Hibah PPAT Yang Melebihi Batas Ketentuan Waktu Pendaftaran DI Kantor Pertanahan.

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu “perlindungan” dan “hukum”, yang artinya perlindungan menurut hukum atau perundang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum menurut peraturan adalah jaminan perlindungan pemerintah dan/atau masyarakat kepada warga Negara dalam melaksanakan fungsi, hak, kewajiban dan peranannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Terdapat beberapa teori perlindungan hukum yang diutarakan oleh para ahli, seperti Setiono yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan untuk melindungi masyarakat dari kesewenang-wenangan penguasa yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku untuk mewujudkan ketenteraman dan ketertiban umum. Tetapi yang paling relevan untuk Indonesia adalah teori dari Philipus M.Hadjon. Dia menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat berupa tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Bersifat preventif artinya pemerintah lebih bersikap hati-hati dalam pengambilan dan pembuatan keputusan karena masih dalam bentuk tindakan pencegahan. Sedangkan bersifat represif artinya pemerintah harus lebih bersikap tegas dalam pengambilan dan pembuatan keputusan atas pelanggaran yang telah terjadi.¹⁶

Mengenai suatu hal yang kaitannya dengan kewajiban dan tanggung jawab oleh seorang pejabat umum menurut Kranenburg dan Vegtig

¹⁶ Ilmu Hukum, Teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, diakses dari

<http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>

ada dua teori yang melandasi hal tersebut. Teori *Fautes Per sonal les*, bahwa setiap kerugian yang timbul terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat bersangkutan karena atas tindakannya itu telah menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bersangkutan mengenai sebab akibat serta tanggung jawab. Beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi dan Teori *Fautes de Services*, bahwa berdasarkan pada yang bersangkutan yang timbul atas kerugian terhadap pihak ketiga maka dibebankan pada instansi lembaga yang bersangkutan yaitu dari pejabat yang bersangkutan. Menurut dalam teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan.¹⁷ karena dalam hal ini seorang pejabat PPAT bertindak berdasarkan kewenangannya yaitu sebagai pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh negara dalam hal yang berkaitan dengan tugas serta jabatannya, sehingga Teori pertanggungjawaban untuk menganalisis isi dan tanggung jawab PPAT berdasarkan kewenangan yang dimilikinya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Pertanggungjawaban hukum tidak hanya dapat diterapkan pada warga negara atau subjek hukum lainnya, namun negara juga dapat diberikan pertanggungjawaban. adapun Karakteristik terpenting adanya tanggung jawab negara tergantung kepada faktor-faktor, yaitu:¹⁸

1. Adanya suatu kewajiban-kewajiban hukum internasional yang berlaku bagi antar dua negara;

2. Adanya suatu tindakan perbuatan/kelalaian yang melanggar atas kewajiban hukum internasional tersebut yang juga melahirkan tanggung jawab negara; dan
3. Adanya suatu hal kerusakan/kerugian yang disebabkan sebagai akibat adanya suatu tindakan yang melanggar hukum atau pada kelalaian.

Abdulkadir Muhammad juga mengungkapkan mengenai beberapa teori tanggung jawab dan faktor pada perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dapat dibagi menjadi beberapa macam bentuk teori, antara lain:¹⁹

1. Tanggung jawab yang di sebabkan akibat perbuatan melanggar hukum dan dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), maka tergugat harus sudah melakukan upaya perbuatan sedemikian rupa sehingga mengakibatkan serta merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa-apa yang dilakukan oleh tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab atas akibat perbuatan melanggar hukum tersebut yang dilakukan karena faktor kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada suatu konsep kesalahan (*concept of fault*) yang selalu berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab tersebut mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan pada kesalahan (*strict liability*), yang didasarkan pada perbuatannya baik

¹⁷ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, hal. 335-337

¹⁸ Adolf, Huala, *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*, Rajawali. Jakarta, 1991, hlm 174-175

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2010, hlm. 503.

secara sengaja maupun secara tidak sengaja, yang artinya meskipun bukanlah dari kesalahannya namun tetap bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya.

Kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, akan tetapi yang menjadi permasalahan disini adalah apakah kealpaan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dikategorikan penyalahgunaan wewenang, mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan. Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat atau hati-hati dalam menghadapi setiap kasus, mengingat seorang PPAT telah memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis

2.2.1 Tanggung Gugat PPAT Atas Keterlambatan Pendaftaran Akta Terhadap Para Pihak

Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya tidaklah sesuai dengan aturan- aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan kaidah aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Berdasarkan pada ketentuan yang tertuang Ps. 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, maka mewajibkan orang yang karena salahnya mengakibatkan kerugian itu, harus mengganti kerugian tersebut.

Mengenai tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala

BPN No. 1 tahun 2006, pejabat PPAT harus bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab pada pejabat PPAT atas segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa pejabat PPAT bertanggungjawab langsung secara pribadi. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya, namun juga bertanggung jawab berdasarkan jabatannya untuk memberikan pelayanan terhadap dokumen-dokumen termasuk sertifikat yang digunakan dalam pada suatu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah hingga pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut selesai dan sertifikat diserahkan kepada pemegang hak yang berhak.

Sanksi yang ditujukan terhadap Pejabat PPAT juga merupakan sebagai penyadaran, bahwa Pejabat PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan sebagaimana yang telah diatur dan untuk mengembalikan tindakan Pejabat PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya supaya tertib dan sesuai peraturan perundang-undangan. Sanksi-sanksi merupakan suatu bagian penutup yang paling penting dalam hukum, dan pada tiap- tiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia maka selalu terdapat sanksi-sanksi pada bagian akhir setiap aturan hukum tersebut. Pembebanan sanksi yang berlaku di Indonesia tidak hanya terdapat pada bentuk undang-undang, akan tetapi bisa dalam bentuk peraturan-peraturan lain, seperti keputusan menteri atau bentuk lain di bawah undang-

undang.²⁰ Di samping itu, pemberian sanksi terhadap musibah, kelalaian maupun unsur kesengajaan Pejabat PPAT juga semata untuk melindungi setiap masyarakat dari tindakan pejabat PPAT yang dapat merugikan masyarakat atas tindakannya, misalnya sebelum terjadinya pendaftaran peralihan pemberi hibah meninggal dunia atau kelalaian pejabat PPAT dalam mendaftarkan mendaftarkan akta Hibah PPAT yang dapat merugikan bagi para pihak maupun bagi pejabat itu sendiri. maka Sanksi tersebut hanya semata-mata untuk menjaga martabat lembaga sebagai lembaga kepercayaan, karena jika Pejabat PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Pejabat PPAT itu sendiri.

Di dalam pasal 40 ayat 1 PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak di tanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan untuk didaftar. Terhadap PPAT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut dapat dikenai sanksi sesuai Pasal 62 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, selain itu PPAT juga dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikan nya ketentuan-ketentuan tersebut.

Secara individu setiap pelanggaran dan sanksi terhadap Pejabat PPAT selalu merujuk pada keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/KaBPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang pengertian ketentuan Kode Etik.

Sanksi-Sanksi Kode Etik PPAT Dalam Pasal 6 disebutkan bahwa:

1. Sanksi- sanksi yang dikenakan terhadap seluruh anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan setiap pelanggaran Kode Etik dapat berupa: a. teguran; b. peringatan c. skorsing /pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT d. onzetting/ pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT dan e. pemberhentian dengan secara tidak hormat pada keanggotaan perkumpulan IPPAT.
2. Penjatuhan atas sanksi-sanksi sebagaimana dimaksudkan pada ayat 1(satu) terhadap anggota perkumpulan IPPAT yang telah melakukan pelanggaran Kode Etik akan disesuaikan dengan frekuensi dan kualitas atas pelanggaran yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT itu sendiri.
3. Penjatuhan atas sanksi sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat 1 dan 2 akan berakibat bagi penjatuhan sanksi yang akan diberikan kemudian kepada yang bersangkutan oleh Pembina PPAT.

Sebagaimana yang dituangkan bagian pertama pada pasal 7 terkait Pengawasan pelaksanaan Kode Etik ini dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT;
- b. Pada tingkat akhir maka oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan PusatBagian Kedua Pemeriksaan dan Penjatuhan serta Sanksi yang sebagaimana tertuang dalam

²⁰ *Ibid*, Hal.41

paragraph 1 pasal 8 tentangg Alat Kelengkapan Perkumpulan yang Berwenang.

Pemecatan Sementara pada setiap Anggota Perkumpulan IPPAT pada Ps. 12 juga disebutkan bahwa Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang prosedur dan/atau tata cara maupun penjatuhan sanksi-sanksi secara bertingkat yang berupa adanya peringatan dan teguran, maka setiap pelanggaran-pelanggaran yang Pengurus Pusat secara mutlak harus dikenakan berupa sanksi pemecatan sementara sebagai anggota perkumpulan IPPAT dan disertai usul Pengurus Pusat kepada Kongres untuk dapat memecat anggota perkumpulan IPPAT pada yang bersangkutan sebagai anggota perkumpulan IPPAT . Selain pemecatan melalui organisasi , anggota perkumpulan IPPAT juga dapat dipecat melalui keputusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap jika bersangkutan dinyatakan bersalah.

Adapun Sanksi administratif yang diberikan kepada PPAT karena melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan jabatannya dapat mengakibatkan PPAT diberhentikan dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Pelanggaran- pelanggaran atas unsur kesengajaan ataupun kelalaian yang dilakukan pejabat PPAT dalam hal pendaftaran akta hibah juga menjadi kewenangan serta tanggung jawab pejabat itu sendiri sebagai pejabat umum berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

III. PENUTUP

3.1. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas maka dapat kita simpulkan bahwa ;

1. Akibat Hukum Atas Akta Hibah PPAT Yang tidak Didaftarkan Melebihi Waktu Yang Ditentukan adalah terbitnya akta hibah maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, dan juga juga akan menempatkan PPAT sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban oleh para pihak yang menderita kerugian.
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak atas Akta Hibah PPAT yang melebihi batas ketentuan waktu pendaftaran di Kantor Pertanahan adalah selain dijatuhkannya sanksi baik secara teguran sampai pemecatan kepada Pejabat PPAT, untuk para pihak dapat menuntut ganti rugi kepada Pejabat PPAT atas kelalaiannya.

3.2. Saran

Didalam Pelaksanaanya Pejabat PPAT sering mengalami kendala dalam hal pengurusan yang berbelit-belit pada pemberkasan peralihan yang sering menyebabkan keterlambatan pendaftaran pada kantor pertanahan, maka perlu di kaji ulang limit waktu 7 tujuh hari kerja setelah penandatanganan para pihak, saksi dan Pejabat PPAT, untuk memberikan kepastian hukum atas akta terhadap semua pihak yang berkaitan. Serta perlu adanya koordinasi antara Pejabat PPAT dengan Kantor Pertanahan yang mengatur khusus tentang ketentuan sanksi atas keterlambatan pendaftaran peralihan sebagai pedoman dalam menjalankan tugas dan kewenangangan masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

- A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Adolf, Huala, *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*, Rajawali. Jakarta, 1991
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2010
- Ardian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, (Esa Studi Klub, Jakarta) 1978
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung) 2009
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, (Penerbit PT. Citra Aditya Bakti,Bandung) 2016
- Ida Ayu Wulan Rismayanthi, Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta
- Liza Mayanti Famaldiana, Jurnal IUS Volume IV No.3 Desember 2016
- Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit UNDIP 2008
- Neng Yani Nurhayani, Yahya Harahab, *Hukum Acara Perdata*,(CV. Pustaka setia)2015
- Rusdi Murad, *Administrasi Pertanahan*,Mandar maju, Bandung 1997
- Sulhan dkk., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

<https://irmadevita.com/2019/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-proses-hibah/>