

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka adalah sejumlah teori serta pendapat ahli yang menjadi fokus sebuah penelitian. Pada bab tinjauan pustaka ini akan membahas mengenai Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.

A. Tinjauan Umum Tentang Hibah

1. Hibah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pengertian Hibah

Hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain secara sukarela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian tersebut dilaksanakan pada saat pemberi hibah masih hidup. Pengertian hibah terdapat pada Pasal 1666 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah antara orang-orang yang masih hidup”.

Berdasarkan pengertian hibah pada Pasal 1666 KUH Perdata tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa hibah memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Merupakan suatu perjanjian.
- b. Dilakukan oleh pemberi hibah pada waktu pemberi hibah masih hidup.
- c. Adanya penerimaan hibah sewaktu penerima hibah masih hidup.
- d. Penghibahan dilakukan secara Cuma-Cuma dengan adanya prestasi dari satu pihak saja, yaitu pemberi hibah, sedangkan pihak lain atau penerima hibah tidak memberikan kontraprestasi sebagai imbalan. Perjanjian tersebut juga dinamakan dengan perjanjian sepihak (unilateral).³¹

Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa hibah merupakan suatu pemberian yang bersifat sukarela dari seseorang sewaktu masih hidup dalam hal ini berperan sebagai pemberi hibah kepada orang lain baik orang tersebut merupakan seorang ahli warisnya ataupun bukan ahli warisnya. Pengaturan hibah yang terdapat dalam KUHPerdata memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 4 (empat) bagian yang terdapat pada Pasal 1666-1693. Bagian-bagian tersebut yaitu:

1. Bagian pertama memuat ketentuan umum yang terdiri dari pengertian mengenai penghibahan, proses penghibahan yang dilakukan oleh

³¹*Ibid*, hlm.100

seseorang yang masih hidup, barang penghibahan, adanya hibah dan syarat-syarat hibah.

2. Bagian kedua memuat mengenai kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, berisi tentang orang-orang yang berhak dalam menerima penghibahan dan mengenai penghibahan suami istri.
3. Bagian ketiga memuat mengenai cara menghibahkan sesuatu yang berisi tentang pembuatan akta hibah pada notaris, hibah terhadap wanita dan hibah terhadap anak-anak dibawah umur.
4. Bagian keempat memuat mengenai pengaturan pencabutan dan pembatalan hibah yang di dalamnya terdapat syarat-syarat pencabutan dan pembatalan penghibahan.

a) Macam-Macam Hibah

Menurut Hukum Perdata, hibah dapat dibedakan atas dua macam, yaitu:

a. Hibah biasa

Hibah jenis ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1666 KUHPerdata, pada hibah ini hak milik atas benda yang dihibahkan beralih pada saat terjadinya serah terima antar pemberi hibah dan penerima hibah.

b. Hibah Wasiat

Dalam hibah wasiat benda yang dihibahkan berpindah hak miliknya setelah seorang pemberi hibah meninggal dunia.

Kedua macam ini memiliki perbedaan yang cukup jelas, bahwa proses penghibahan dilakukan sewaktu pemberi hibah masih hidup dan merupakan suatu perjanjian yang dalam hal ini tidak dapat ditarik kembali, sedangkan hibah wasiat akan mempunyai kekuatan berlaku apabila pemberi hibah telah meninggal dunia dan dalam penghibahan wasiat ini dapat dirubah dan dapat ditarik kembali oleh penerima hibah.

Menurut KUHPerduta surat hibah harus dibuat secara tertulis oleh notaris, dan surat hibah wasiat yang tidak dibuat oleh notaris maka tidak memiliki kekuatan hukum. Dilihat dari wujudnya, maka hibah dapat dibedakan menjadi 2(dua) yaitu:

1) Hibah Formil

Proses penghibahan yang terlihat secara konkrit, seperti peenghibahan berupa sejumlah uang, sebuah barang, atau dalam wujud lain yang keseluruhannya dilakukan secara cuma-cuma oleh pemberi hibah.

2) Hibah Materiil

Proses penghibahan yang secara nyata tidak terlihat begitu konkrit, namun pada hakikatnya pemberian itu benar-benar ada dan telah diterima oleh penerima hibah.

c. Subyek dan Obyek Hibah

a. Subyek Hibah Menurut KUHPerdato

1. Pihak yang berhak memberi hibah

Pihak yang berhak dalam memberi hibah adalah seseorang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam Pasal 1677 KUHPerdato menjelaskan bahwa seseorang yang dikatakan belum cukup dewasa belum diperbolehkan melakukan penghibahan, kecuali dalam Bab Ketujuh Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Pihak yang berhak menerima hibah

Pihak yang berhak menerima hibah adalah seseorang yang menurut hukum dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum, karena semua orang berhak dan telah diperbolehkan menerima hibah, namun terdapat pengecualian dalam ketentuan pada Pasal 1676 KUHPerdato menyatakan bahwa semua orang boleh memberikan dan menerima hibah kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu.³²

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 15

b. Obyek Hibah

Dalam hukum perdata yang menjadi obyek hibah adalah :³³

- a) Benda bergerak
- b) Benda tidak bergerak

Pasal 1667 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu hibah hanya dapat dilakukan atas benda (barang atau harta) yang sudah ada. Apabila hibah tersebut atas barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka hibah atas harta-harta tersebut batal.³⁴

Benda yang sudah ada menurut Pasal 1667 KUHPerdato adalah harta yang sudah menjadi milik pemberi hibah pada saat perjanjian hibah dibuat. Namun menurut pendapat para ahli hukum hal-hal yang disebut dibawah ini dapat dihibahkan yaitu:

1. Harta yang sudah ada (dibeli) pemberi hibah namun penerimaanya diserahkan kepada penerima hibah.
2. Panen yang akan datang yang mana telah ditanam atau disiapkan oleh pemberi hibah.

³³ Prittagustya Anggyani Permana, *Peranan PPAT dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: FH UI, 2008), hlm 21

³⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktik Notaris Buku Kesatu*, (Jakarta: PT Inchtitar Baru Van Hoeve, 2000), hlm 307

3. Bunga uang dari suatu deposito yang sedang berangsur atau utang yang sudah ada.

Obyek penghibahan harus sudah ada pada saat akan dihibahkan, dan obyek hibah tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

d. Syarat-syarat hibah dalam KUHPerdara

Sebagai suatu perbuatan hukum, hibah memiliki ketentuan-ketentuan yang diatur oleh KUHPerdara, ketentuan tersebut sebagai berikut:³⁵

1. Syarat-syarat pemberian hibah:

- a. Pemberian hibah disyaratkan yaitu seseorang yang telah mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 1677 KUHPerdara).
- b. Hibah diberikan saat pemberi hibah masih hidup.
- c. Tidak memiliki hubungan perkawinan sebagai suami istri, tidak diperbolehkan menurut Pasal 1678 ayat (1) KUHPerdara, namun KUHPerdara masih memperbolehkan penghibahan yang dilakukan oleh suami istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi (Pasal 1678 ayat (2) KUHPerdara).

³⁵ Ali Affandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, (Jakarta:Rineka Cipta,2000), hlm 30

2. Syarat-syarat penerima hibah

- a. Penerima hibah sudah ada (sudah disiapkan) pada saat terjadinya penghibahan atau bila ternyata kepentingan anak yang ada dalam kandungan menghendakinya, maka undang-undang dapat menganggap anak tersebut telah dilahirkan (Pasal 2 KUHPerdara)
- b. Lembaga umum atau lembaga keagamaan juga dapat menerima hibah (Pasal 1680 KUHPerdara)
- c. Pemberian hibah bukan berasal dari bekas wali dan pemberi hibah, namun apabila wali tersebut telah mengadakan perhitungan pertanggungjawaban atas perwaliannya, maka bekas wali tersebut dapat menjadi penerima hibah (Pasal 904 KUHPerdara)
- d. Penerima hibah bukan seorang notaris yang dengan perantarnya dibuat akta umum terkait dari suatu penghibahan yang dilakukan oleh pemberi hibah dan juga bukan saksi yang ikut menyelesaikan perbuatan hukum dari akta tersebut (Pasal 907 KUHPerdara).

3. Dalam proses penghibahan, terdapat beberapa syarat yang perlu dipenuhi terkait dengan benda yang akan dihibahkan. Berikut adalah dua syarat yang relevan:

- a. Benda yang akan dihibahkan sudah ada saat proses penghibahan dilakukan: Syarat ini menyatakan bahwa benda yang akan dihibahkan harus sudah ada atau disiapkan pada saat proses penghibahan dilakukan. Jika penghibahan dilakukan terhadap barang-barang yang belum ada atau baru ada di kemudian hari, maka penghibahan tersebut dianggap batal atau tidak sah berdasarkan Pasal 667 KUHPerdara.
- b. Jumlah harta tidak melanggar jumlah legitime portie: Syarat ini berkaitan dengan jumlah harta atau benda-benda yang dihibahkan. Penghibahan tidak boleh melanggar atau melebihi jumlah legitime portie, yaitu bagian yang mutlak dari harta warisan yang akan ditinggalkan. Artinya, penghibahan tidak boleh mengurangi bagian ahli waris yang dijamin oleh undang-undang. Hal ini berdasarkan Pasal 913 KUHPerdara. Dalam hal ini, perlu diperhatikan apakah pemberian semasa hidup atau hibah wasiat telah dilakukan sebelumnya, karena hal tersebut dapat mempengaruhi jumlah benda yang dapat dihibahkan.

e. Hak dan Kewajiban Hibah dalam KUHPerdara

Meskipun hibah termasuk golongan dalam perjanjian sepihak, namun KUHPerdara memberikan ketentuan hukum sehingga penerima hibah dapat dikenakan kewajiban-kewajiban.

Hak-hak yang timbul dari proses penghibahan

- 1) Pemberi hibah berhak memakai sejumlah uang dari harta atau benda yang dihibahkannya, asalkan hak tersebut diperjanjikan dalam penghibahan (Pasal 1671 KUHPerdara).
- 2) Pemberi hibah berhak mengambil benda yang telah diberikannya jika penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal terlebih dahulu dari si penghibah dengan catatan ini dapat berlaku sudah diperjanjikan sebelumnya (Pasal 1672 KUHPerdara).
- 3) Pemberi hibah dapat menarik kembali pemberiannya apabila penerima hibah tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal yang dinyatakan dalam KUHPerdara.

2. Kewajiban yang timbul dari peristiwa hibah

a. Kewajiban pemberi hibah

Pada proses penghibahan dimana pemberi hibah menyerahkan harta atau benda yang akan dihibahkan

kepada penerima hibah atau yang menerima kuasa atas harta atau benda tersebut, maka kepemilikan dan hak atas harta atau benda tersebut secara yuridis beralih kepada penerima hibah.

b. Kewajiban penerima hibah

Menurut Pasal 1666 kewajiban penerima hibah ialah sebagai berikut:

- 1) Penerima hibah memiliki kewajiban untuk melunasi hutang-hutang penghibah atau beban yang lain, dengan catatan hal tersebut dicantumkan dengan jelas pada akta hibah.
- 2) Penerima hibah wajib memberikan tunjangan nafkah apabila kondisi ekonomi penerima nafkah sedang tidak stabil (jatuh miskin).
- 3) Penerima hibah wajib mengembalikan benda yang menjadi obyek hibah kepada pemberi hibah dan pendapatan pendapatannya terhitung mulai dimajukan gugatan untuk menarik kembali hibah berdasarkan alasan-alasan yang diatur dalam KUHPerdara. Apabila benda yang menjadi obyek hibah telah dijual maka berkewajiban mengembalikan pada waktu

dimasukkannya gugatan disertai hasil-hasil dan pendapatan-pendapatannya saat itu.

- 4) Penerima hibah wajib memberi ganti rugi kepada pemberi hibah, untuk hipotik-hipotik dan benda-benda lainnya yang dilekatkan olehnya diatas benda tidak bergerak.

Secara umum, hibah dalam hukum perdata tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi hibah setelah harta atau benda tersebut diserahkan kepada penerima hibah. Prinsip dasar hibah adalah bahwa setelah terjadi penyerahan, hak milik atas harta atau benda tersebut telah beralih sepenuhnya kepada penerima hibah. Namun, terdapat situasi di mana hibah dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietigverklaring*) jika melanggar satu atau lebih ketentuan yang diatur dalam KUHPerdata diantaranya sebagai berikut:

1. Pasal 1667 KUHPerdata menyatakan bahwa hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari tidak sah atau batal.
2. Pasal 1668 KUHPerdata menyatakan bahwa jika dalam hibah, pemberi hibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, maka hibah tersebut dianggap batal.

3. Pasal 1670 KUHPdata menyebutkan bahwa hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah atau dalam daftar yang dilampirkan, akan mengikat penerima hibah.

2. Hibah Menurut Kompilasi Hukum Islam

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), terdapat beberapa pasal yang mengatur tentang penghibahan. Berikut adalah penjelasan singkat mengenai masing-masing pasal :

- a. Pasal 210 KHI mengatur tentang syarat harta yang akan dihibahkan dan orang yang melakukan penghibahan. Pasal ini menjelaskan bahwa harta yang dihibahkan harus menjadi milik pemberi hibah dan dapat diberikan secara mutlak kepada penerima hibah.
- b. Pasal 211 KHI mengatur tentang hibah yang dilakukan oleh orang tua kepada anak. Pasal ini menyebutkan bahwa orang tua dapat melakukan hibah kepada anaknya secara langsung dengan persetujuan yang sah.
- c. Pasal 212 KHI mengatur tentang proses pencabutan dan pembatalan hibah. Pasal ini menjelaskan bahwa hibah dapat dicabut atau dibatalkan apabila terdapat kejahatan atau kezaliman yang dilakukan oleh penerima hibah terhadap pemberi hibah.

- d. Pasal 213 KHI mengatur tentang pemberian hibah oleh pemberi hibah yang sudah mendekati ajalnya. Pasal ini menyebutkan bahwa pemberi hibah yang dalam keadaan sakit atau mendekati ajalnya masih berhak melakukan hibah dengan syarat memperhatikan hak-hak penerima warisan yang sah.
- e. Pasal 214 KHI mengatur tentang pembatalan akta hibah bagi Warga Negara Asing. Pasal ini menyatakan bahwa hibah yang diberikan kepada Warga Negara Asing dapat dibatalkan jika melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), Pasal 210 menyatakan bahwa penghibah harus memenuhi beberapa syarat, antara lain:

- a. Berumur 21 tahun: Pemberi hibah harus telah mencapai usia 21 tahun atau sudah dewasa secara hukum.
- b. Berakal sehat: Pemberi hibah harus dalam keadaan berakal sehat, yaitu memiliki kemampuan untuk memahami dan mengendalikan tindakan hukum yang dilakukan.
- c. Kesukarelaan: Hibah harus dilakukan secara sukarela, tanpa ada paksaan atau tekanan dari pihak lain.
- d. Maksimal $\frac{1}{3}$ dari harta: Pemberi hibah dapat menghibahkan harta sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ dari total hartanya. Hibah yang melebihi batas ini dapat digugat oleh ahli waris sebagai harta warisan.

Sementara itu, Pasal 211 KHI menyebutkan bahwa hibah yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai bagian dari warisan jika orang tua tersebut meninggal dunia. Hal ini berarti hibah tersebut akan mempengaruhi pembagian warisan antara ahli waris lainnya.

Penarikan hibah terhadap benda yang menjadi obyek pehibahan tidak mungkin dilakukan, kecuali hibah yang dilakukan orang tua terhadap anaknya (Pasal 2130), secara jelas ketentuan hibah di dalam Kompilasi Hukum Islam sebagai berikut:

a. Definisi Hibah

Hibah dalam konteks hukum Islam merujuk pada pemberian sukarela yang tidak memiliki tanggung jawab tertentu dan dilakukan dengan niat memberikan manfaat kepada penerima. Dalam bahasa Arab, hibah juga dapat disebut sebagai 'Tabaruu' atau atiyah. Hibah merupakan bentuk pemberian yang dilakukan sebagai penghargaan, kasih sayang, atau sebagai wujud kebaikan terhadap orang lain.³⁶

b. Dalil

Dasar pemberian hibah terdapat pada firman Allah SWT dalam Surah An-nisa;4 yang artinya:

“Berikanlah mas kawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka

³⁶ Endang Sri Wahyuni, *Pelaksanaan Pembatalan Hibah Tanah oleh Pemberi Hibah*, (Semarang:UNDIP,2009), hlm 66

menyerah kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambila) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.”

Khalid bin Adi Al-Jahni telah berkata “saya mendengar Rasulullah SAW bersabda”; barangsiapa diberikan oleh saudaranya bukan karena ia minta dan dengan tidak berlebih-lebihan, maka terimalah dan janganlah ditolak karena sesungguhnya kebaikan tersebut merupakan rezeki yang Allah berikan kepadanya.” (Riwayat Ahmad).

3. Hibah Menurut Hukum Adat

Proses pewarisan selama hidup yang mengakibatkan berpindahnya hak suatu barang dari harta benda seseorang atau orang tua terhadap seseorang yang telah berjasa atau orang tua terhadap anaknya dapat dikatakan sebagai hibah. Dalam Bahasa Jawa disebut marisake, di Sulawesi disebut papasang.

Hibah merupakan kebalikan dari harta peninggalan yang tidak dapat dibagi-bagi. Penghibahan merupakan pembagian seluruh atau sebagian harta kekayaan seseorang. Dalam beberapa daerah yang memiliki sistem kekeluargaan matrilineal atau patrilineal, penghibahan harta kekayaan dapat menjadi salah satu cara bagi orang tua untuk memberikan sebagian dari harta mereka kepada anak-anak mereka. Dalam daerah dengan sistem kekeluargaan matrilineal, seorang bapak dapat melakukan penghibahan harta kepada anak laki-lakinya. Sebaliknya, dalam daerah dengan sistem kekeluargaan

patrilineal, seorang ibu dapat melakukan penghibahan harta kepada anak perempuannya. Dalam proses tersebut sesungguhnya merupakan suatu hal yang menyimpang dari ketentuan hukum waris yang berlaku.

Proses penghibahan yang dilaksanakan di daerah dengan sifat kekeluargaan yang ada yaitu parental, patrilineal dan matrilineal. Maka dibawah ini diuraikan beberapa contoh proses penghibahan yang terjadi dilihat dari beberapa sifat kekeluargaan:

a. Somah dengan sifat kekeluargaan parental

Salah satu contoh dapat dilihat pada suatu keluarga Jawa yang memiliki bebrapa anak dengan anak laki-laki sebagai anak tertua, maka sudah menjadi kebiasaan untuk memberikan kepadanya secara hibah daripada harta kekayaan keluarga, hibah dalam hal ini dapat berupa sebidang tanah, yang dimana harapannya dapat menjadi dasar materiil untuk kehidupan selanjutnya, begitu juga dengan anak perempuan yang telah dewasa dan sudah menikah, hibah ini menjadi dasar materiil bagi kehidupan lebih lanjut bersama suaminya sebagai suatu keluarga baru.

b. Sifat kekeluargaan matrilineal

Dalam sistem waris adat Minangkabau, yang dikenal dengan istilah "Adat Perpatih", terdapat aturan yang menyebabkan harta seorang suami tidak diwarisi oleh anak-anaknya. Sebaliknya, harta tersebut akan diwarisi oleh saudara-saudara laki-laki seayah (saudara sekandung) dan keturunan saudara-saudara perempuan seayah (sepupu seibu).. Namun penghibahan

terhadap anak-anaknya dapat dilakukan apabila harta yang dimiliki seorang pemberi hibah terhitung lebih dari cukup, dengan cara melakukan penghibahan barang-barang dari harta pencahariannya sebelum meninggal.

c. Sifat kekeluargaan patrilineal

Menurut hukum adat waris Batak di daerah Toba, dalam ketentuan hukum adat warisnya kekeluargaan patrilineal ini berlaku bahwa hanya seorang anak laki-laki saja yang akan mewarisi harta peninggalan orang tuanya. Dalam penghibahan ini apabila obyek hibah adalah suatu tanah maka termasuk suatu transaksi tanah, namun tidak dapat dikatakan transaksi jual beli, melainkan transaksi pengoperan tanah dalam lingkup keluarga. Oleh karena itu proses ini harus dilaksanakan melalui bantuan kepala persekutuan, agar bisa dikatakan sah.³⁷

Dalam pengaturan hukum adat tidak dikatakan bahwa hibah bersifat rahasia, terbuka atau tertulis sebagaimana pada Pasal 931 KUHPerdara. Namun yang biasa berlaku adalah menurut hukum adat, yang mana biasa diucapkan dihadapan istri, anak-anak atau anggota keluarga yang lain.

4. Hibah Menurut Peraturan Pertanahan

Istilah hibah atau penghibahan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu :

³⁷ Soerjono Wigndjodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, (Jakarta: CV Haji Masagung, 1993), hlm 171

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu dalam Pasal 26 yang berbunyi :

ayat 1 “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”

ayat 2 “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Penjelasan Pasal 10 ayat 1, yang dimaksud dengan “pewarisan” adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Adapun yang dimaksud dengan “pemindahan hak” merupakan perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak

kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar- menukar, dan hibah.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 berbunyi sebagai berikut:

ayat 1 peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

ayat 2 dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan pemberian hibah, penting untuk memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku agar pemberian tersebut sah secara hukum. Meskipun pemberian hibah tidak memiliki karakteristik yang sama dengan pemberian warisan, hukum tetap mengatur prosedur dan persyaratan yang

harus dipenuhi agar pemberian hibah diakui sebagai sah. Beberapa ketentuan yang mengatur mengenai pemberian hibah diantaranya:

- a. Menurut Pasal 1682 KUHPdata, pemberian hibah harus dilakukan secara otentik dengan Akta Notaris. Hal ini berarti bahwa sebagian besar penghibahan harus menggunakan akta notaris sebagai bukti sah dan untuk memastikan keabsahan serta kejelasan pemberian hibah. Namun, terdapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1687 KUHPdata. Pengecualian tersebut adalah penghibah atas benda bergerak yang berwujud atau surat piutang yang akan dibayar atas tunda. Dalam hal ini, pemberian hibah tersebut tidak memerlukan akta notaris dan dianggap sah jika benda tersebut diserahkan langsung kepada penerima hibah tanpa melalui proses pembuatan akta notaris.
- b. Berdasarkan Pasal 1677 KUHPdata, pemberian hibah hanya boleh dilakukan kepada mereka yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai usia 21 tahun atau mereka yang belum mencapai usia 21 tahun tetapi sudah pernah menikah.
- c. Menurut Pasal 1678 KUHPdata, pemberian hibah kepada istri dari suami atau sebaliknya hanya diperbolehkan jika pemberian tersebut berupa hadiah atau pemberian barang bergerak yang berwujud, dan harganya tidak mahal jika dibandingkan dengan besarnya kekayaan penghibah.

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

a. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah secara garis besar yaitu dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah wasiat. Salah satu sifat hak atas tanah adalah bisa berpindah, dan dipindahkan kepada pihak lain. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

1.) Beralih

Dalam konteks hukum tanah, beralih merujuk pada perpindahan atau peralihan hak atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain akibat suatu peristiwa hukum tertentu. Meninggalnya pemegang hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa hukum yang dapat menyebabkan peralihan hak atas tanah kepada ahli warisnya. Dalam hal ini, ahli waris yang memenuhi syarat sebagai subjek hak dapat mendaftarkan pewarisan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Proses pendaftaran pewarisan tersebut biasanya melibatkan beberapa dokumen yang harus disertakan, seperti:

- a. Surat Keterangan Kematian: Dokumen ini menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia.

- b. Surat Keterangan sebagai Ahli Waris: Dokumen ini memuat informasi tentang status dan hubungan kekerabatan ahli waris dengan pemegang hak atas tanah yang meninggal.
- c. Sertifikat Hak atas Tanah: Dokumen ini adalah bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemegang hak yang meninggal dan akan diwariskan kepada ahli waris.
- d. Bukti Identitas Ahli Waris: Dokumen identitas pribadi yang menyatakan identitas ahli waris yang berhak menerima warisan hak atas tanah.

Pendaftaran pewarisan ini penting untuk dicatat dalam Buku Tanah dan mengubah nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat, sehingga hak atas tanah dapat secara resmi beralih kepada ahli waris yang berhak. Dengan melakukan pendaftaran tersebut, ahli waris memperoleh kepastian hukum atas hak yang diwariskan dan memperoleh sertifikat hak atas tanah atas namanya. Prosedur dan persyaratan pendaftaran pewarisan hak atas tanah dapat bervariasi di setiap wilayah atau negara, oleh karena itu, penting untuk mengacu pada peraturan dan ketentuan yang berlaku di wilayah setempat, serta berkonsultasi dengan Kantor Pertanahan atau ahli hukum terkait untuk memastikan proses pendaftaran yang benar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2.) Dialihkan

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum seperti hibah, jual beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), dan lelang. Setiap perbuatan hukum tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat. Dalam hal hibah, jual beli, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan, dan lelang, proses pengalihan hak atas tanah harus dilakukan melalui pembuatan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut berfungsi sebagai bukti sah atas perbuatan hukum yang mengalihkan hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak yang baru. Setelah akta dibuat, pihak yang menerima hak atas tanah (pihak yang baru) dan pemegang hak sebelumnya (pihak yang melepaskan hak) harus mendaftarkan perbuatan hukum tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Dalam proses pendaftaran, Buku Tanah akan diperbarui dengan mencatat perubahan kepemilikan hak atas tanah, dan sertifikat hak atas tanah akan diubah dengan mencantumkan nama pemegang hak yang baru. Pendaftaran tersebut penting untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan perpindahan hak atas tanah secara hukum. Dengan mencatatkan pengalihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan, pemegang hak yang baru akan memperoleh sertifikat hak atas tanah atas namanya dan memiliki kepastian hukum terhadap kepemilikan dan

penggunaan tanah tersebut. Adapun persyaratan dan prosedur pendaftaran pengalihan hak atas tanah dapat bervariasi tergantung pada peraturan yang berlaku di masing-masing wilayah atau negara. Oleh karena itu, sebaiknya Anda mengacu pada peraturan dan ketentuan yang berlaku di Kantor Pertanahan setempat atau berkonsultasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau ahli hukum yang berkompeten untuk memastikan langkah-langkah yang tepat dalam proses pengalihan hak atas tanah. Bentuk-bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

- a) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain. dalam penghibahan hak atas tanah, prosesnya biasanya dimulai dengan pembuatan akta hibah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta hibah ini berfungsi sebagai bukti sah mengenai pengalihan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah.
- b) Jual beli yaitu proses penjualan tanah kepada pihak lain, jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh

umum. acara jual beli tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus hak milik maka acara jual beli tidak bisa dilaksanakan karena akan batal demi hukum karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah hak milik namun kenyataannya dalam praktek cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.

- c) Pewarisan terjadi apabila seseorang yang memiliki wewenang hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya. Pewarisan dilakukan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya. Pewaris bisa diketahui kemungkinan melalui ada atau tidaknya surat wasiat atau tidak. Pewaris berhak mendapat warisan, mengenai mekanisme pembagian dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.
- d) Tukar menukar antar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain. Perjanjian tukar menukar hak bidang tanah merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak terkait, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu mempunyai kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah, sama halnya dengan pihak lainnya yang berhak menerima hak atas tanah yang ditukar, maka dalam tukar-menukar hak atas tanah, kedua

belah pihak yang memiliki hak atas tanah telah setuju untuk saling menukar tanah atau barang. Tukar-menukar ini mempunyai karakteristik yang mirip dengan jual-beli, di mana pihak yang memiliki hak atas tanah memiliki peran untuk menyerahkan tanahnya secara permanen dan sebagai gantinya menerima tanah atau barang lain dari pihak lain yang menerima tanah tersebut. Tukar menukar ini dapat dilalui dengan adanya unsur uang untuk suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/ harga tanah yang satu dengan yang lainnya, atau bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- e) Pembagian hak bersama dapat terjadi karena hak yang terdaftar mencakup beberapa nama sehingga untuk memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas suatu bidang tanah bersama tersebut,.
- f) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan, dalam hal ini pihak tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- g) Pelepasan hak, terjadi karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah Subjek

hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.

- h) Lelang, pada umumnya terjadi apabila tanah yang menjadi obyek peralihan tersebut cukup susah menemukan pembeli atau dalam kondisi tanah menjadi jaminan pada bank yang telah dieksekusi dan akan dijual.
 - i) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan beralihnya pula hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.
 - j) Hibah wasiat ialah bentuk penghibahan yang dilakukan oleh seseorang ketika masih hidup, tetapi pelaksanaannya terjadi setelah orang yang memberikan hibah tersebut meninggal dunia. Dalam konteks hibah wasiat, pemberi hibah memiliki hak untuk menarik kembali atau membatalkan pemberiannya selama masih hidup. Hibah wasiat merupakan bagian dari Hukum Kewarisan yang diakui dalam berbagai sistem hukum, termasuk Hukum Adat, Hukum Islam, dan Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam, hibah wasiat dapat dilakukan secara lisan, meskipun ada pula yang dilakukan secara tertulis. Dalam Hukum Barat, hibah wasiat umumnya dilakukan secara tertulis dan dikenal dengan istilah "legaat".
- Jual-Beli, tukar Menukar, Hibah dan Pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, yang bertugas membuat akatanya.

b. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah

Dalam peralihan hak atas tanah melalui hibah, disyaratkan pembuatan akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya.³⁸ Akta otentik ini berisi uraian yang autentik mengenai tindakan atau keadaan yang disaksikan oleh pejabat umum pada saat terjadinya perjanjian atau transaksi hibah. Pembuatan akta otentik oleh pejabat umum yang berwenang memberikan kekuatan pembuktian yang kuat terhadap peralihan hak atas tanah melalui hibah. Akta tersebut memiliki nilai hukum yang tinggi dan dianggap sebagai bukti yang sah atas adanya perjanjian hibah dan peralihan hak atas tanah tersebut. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat dalam sistem hukum. Ketika suatu akta otentik diajukan sebagai bukti dalam persidangan, hakim memiliki kewajiban untuk menerimanya sebagai bukti yang sah. Hal ini berarti hakim dianggap harus menganggap apa yang terdokumentasikan dalam akta otentik itu sebagai fakta yang terjadi, tanpa memerlukan tambahan pembuktian lagi. Kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta otentik membuatnya menjadi bukti yang sangat

³⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1922), hlm 42

kuat dan meyakinkan. Informasi dan pernyataan yang tercantum dalam akta otentik diasumsikan sebagai kejadian yang benar-benar terjadi tanpa perlu adanya pembuktian tambahan. Oleh karena itu, akta otentik sering kali menjadi alat bukti yang sangat kuat dalam penyelesaian sengketa atau permasalahan hukum terkait peralihan hak atas tanah atau hal-hal lain yang terdokumentasikan dalam akta tersebut. Persyaratan yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dianggap sebagai akta otentik yang sah. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai persyaratan-persyaratan tersebut:³⁹

a. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum:

Akta otentik harus dibuat oleh pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, pegawai pencatatan sipil, atau pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Mereka memiliki kewenangan dan keabsahan untuk membuat akta otentik.

b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang:

Undang-undang mengatur bentuk-bentuk tertentu yang harus diikuti dalam pembuatan akta otentik. Bentuk tersebut bisa

³⁹ Habib Adjie I, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm 56

berupa format tertentu, tata cara pembuatan, dan persyaratan teknis lainnya. Ketentuan mengenai bentuk akta otentik dapat bervariasi tergantung pada jenis peristiwa hukum yang terjadi.

- c. Pejabat umum harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut:

Pejabat umum yang membuat atau menerima akta otentik harus memiliki wewenang hukum yang sah untuk melakukan tindakan tersebut. Wewenang ini dapat diberikan berdasarkan undang-undang atau peraturan yang berlaku, dan pejabat umum harus mematuhi batasan dan prosedur yang diatur dalam hukum.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam konteks akta hibah, keharusan pembuatan akta otentik merupakan ketentuan yang harus dipatuhi agar hibah tersebut memiliki keabsahan hukum. Pasal 1682 KUH Perdata menyatakan bahwa penghibahan tanpa akta otentik yang diatur dalam Pasal 1687 tidak sah, sehingga akta otentik merupakan persyaratan penting dalam pelaksanaan hibah. Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata juga mengatur tentang keabsahan akta otentik sebagai alat pembuktian yang sah dalam perkara hukum.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah yang melibatkan hibah wasiat, pendaftaran peralihan hak harus dilakukan untuk memastikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, permohonan harus diajukan oleh penerima hibah dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris: Jika hak atas tanah yang dihibahkan sudah terdaftar, maka sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris harus dilampirkan. Jika hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, maka bukti kepemilikan tanah atas nama pemberi hibah harus dilampirkan.
- b. Surat kematian pemberi hibah wasiat: Dokumen ini harus diperoleh dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat pada saat meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi yang berwenang untuk memberikan bukti kematian pemberi hibah.
- c. Akta PPAT mengenai hibah: Akta PPAT yang dibuat oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah harus dilampirkan. Akta ini merupakan bukti pelaksanaan hibah berdasarkan wasiat dan menjelaskan detail peralihan hak atas tanah.
- d. Surat kuasa tertulis: Jika yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah, maka harus dilampirkan surat kuasa tertulis dari penerima hibah yang

memberikan wewenang kepada pihak yang mengajukan permohonan.

- e. Bukti identitas penerima hibah: Dokumen yang membuktikan identitas penerima hibah harus dilampirkan, seperti kartu identitas atau dokumen sejenisnya.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Jika terdapat kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perpajakan setempat, maka bukti pelunasan pembayaran BPHTB harus dilampirkan.

Dalam kasus pewarisan disertai dengan hibah wasiat tanpa adanya pelaksana wasiat, dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris: Jika hak atas tanah yang dihibahkan sudah terdaftar, sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris harus dilampirkan. Jika hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, maka bukti kepemilikan tanah atas nama pemberi hibah harus dilampirkan.
- b. Surat kematian pemberi hibah wasiat: Dokumen ini harus diperoleh dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi

hibah wasiat pada saat meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi yang berwenang untuk memberikan bukti kematian pemberi hibah.

- c. Surat kuasa tertulis: Jika yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah, maka harus dilampirkan surat kuasa tertulis dari penerima hibah yang memberikan wewenang kepada pihak yang mengajukan permohonan.
- d. Bukti identitas penerima hibah: Dokumen yang membuktikan identitas penerima hibah harus dilampirkan, seperti kartu identitas atau dokumen sejenisnya.
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB): Jika ada kewajiban pembayaran BPHTB sesuai dengan peraturan perpajakan setempat, maka bukti pelunasan pembayaran BPHTB harus dilampirkan.

c. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sah dengan tujuan memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Untuk menjaga kepastian hukum, peralihan hak atas tanah harus dilakukan

dengan pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan pemindahan hak lainnya. Namun, peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kepastian hukum terkait kepemilikan dan peralihan hak atas tanah dapat terjamin. Pendaftaran tersebut dilakukan dengan menyertakan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta tanah. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan memiliki keabsahan hukum.

Dalam pelaksanaan pemindahan hak atas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk menyampaikan akta PPAT kepada Kantor Badan Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, sesuai dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketika menjalankan tugasnya, PPAT harus memastikan kebenaran terkait

hak atas tanah (misalnya hak milik) yang akan dialihkan, serta memeriksa kecakapan dan kewenangan para pihak yang terlibat dalam peralihan hak tersebut. PPAT juga harus melakukan penelitian terhadap objek hak atas tanah yang akan dialihkan, seperti melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen terkait dan memastikan keabsahan serta keaslian hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, PPAT memiliki peran penting dalam memastikan bahwa peralihan hak atas tanah, terutama hak milik, dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menjaga keabsahan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan. PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen berikut:

1. Mengenai bidang tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 - a. Surat bukti yang membuktikan bahwa hak atas tanah yang lama belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang didalamnya menyatakan pihak yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul dari penguasaan tanah tersebut.
 - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan

Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, dalam hal ini apabila surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah yang akan dialihkan. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

1. Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
2. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
3. Diperkuat dengan adanya kesaksian orang yang dapat dipercaya dan penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.