



Analisis Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Abu Kholish¹, Afa Nur Aziimatun N², Ika Khumaeni³, Ahmad Khumaedi⁴, Dapuri⁵, Nurrohman⁶

STAI Brebes^{1,2,3,4,5,6}

Abukholish16@gmail.com¹, azimatunnimah11@gmail.com², ikakhumaenii@gmail.com³,
khumaidikhumaidi222@gmail.com⁴, aqilkafalmanun@gmail.com⁵, nurrokhman2207@gmail.com⁶

Diserahkan tanggal 25 Maret 2026 | Diterima tanggal 27 Mei 2026 | Diterbitkan tanggal 30 Juni 2026

Abstract:

Land grants are one form of transfer of land rights carried out voluntarily and without compensation from the donor to the recipient. In its implementation, a deed of grant is required to be made by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) as an authentic legal instrument to provide legal certainty and protection for the parties involved. This study aims to examine the role of PPAT in the making of land grant deeds, the forms and implementation of legal protection for the parties, as well as the supporting and inhibiting factors faced by PPAT in providing legal protection during the process of making land grant deeds. The research method used is empirical legal research with a qualitative approach. Data were collected through interviews with PPAT officials, grantors, grantees, and witnesses, supported by literature studies of relevant laws and regulations and legal literature. The collected data were then analyzed using descriptive qualitative analysis. The results show that the Land Deed Official (PPAT) plays an important role in the preparation of land grant deeds by examining the identities of the parties, land certificates, and supporting documents, verifying the legal status of the land, explaining the legal consequences of the grant, and preparing and reading the deed before the parties and witnesses. Legal protection is provided through the fulfillment of formal and material requirements and the registration of the transfer of land rights, while supporting factors include complete documentation and cooperation between the parties. The obstacles encountered include incomplete documents, limited public understanding of grant procedures, and family objections or disputes. These findings indicate that the application of the principle of prudence by PPAT plays an important role in ensuring legal certainty and protection for the parties involved in land grants.

Keywords: Deed of grant land, Legal protection, Transfer of land rights.

Abstrak :

Hibah tanah merupakan salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara sukarela dan tanpa imbalan dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Dalam pelaksanaannya, diperlukan pembuatan akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai instrumen hukum otentik guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah, bentuk serta pelaksanaan perlindungan hukum bagi para pihak, serta faktor pendukung dan penghambat yang dihadapi PPAT dalam memberikan perlindungan hukum selama proses pembuatan akta hibah tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pejabat PPAT, pemberi hibah, penerima hibah, dan saksi, yang didukung oleh studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan terkait dan literatur hukum. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan dalam pembuatan akta hibah tanah melalui pemeriksaan identitas, sertifikat dan dokumen pendukung, verifikasi status hukum tanah, pemberian penjelasan mengenai akibat hukum hibah, serta penyusunan dan pembacaan akta di hadapan para pihak dan saksi. Perlindungan hukum diwujudkan melalui pemenuhan persyaratan formal dan materiil serta pendaftaran peralihan hak atas tanah, sedangkan faktor pendukungnya berupa kelengkapan dokumen dan kerja sama para pihak. Adapun hambatan yang ditemukan meliputi ketidaklengkapan dokumen, keterbatasan pemahaman masyarakat mengenai prosedur hibah, dan adanya keberatan atau sengketa keluarga. Temuan tersebut menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian

oleh PPAT berperan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan hibah tanah.

Kata Kunci: Akta hibah tanah, Peralihan hak atas tanah, Perlindungan hukum.

Copyright © 2026, Author

This is an open-access article under the [CC BY-NC-SA 4.0](#)



PENDAHULUAN

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam ilmu hukum yang bertujuan untuk memberikan jaminan atas hak, kewajiban, serta kepentingan subjek hukum. Dalam suatu negara hukum, perlindungan hukum menjadi instrumen utama untuk memastikan bahwa setiap warga negara memperoleh kepastian, keadilan, dan rasa aman dalam menjalankan hak-haknya. Pada dasarnya, perlindungan hukum hadir sebagai bentuk pengayoman terhadap hak-hak individu agar tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain maupun oleh penyalahgunaan kewenangan (Philipus Hadjon, 1987 : 42) Perlindungan hukum terhadap akta hibah tanah pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi pemberi hibah maupun penerima hibah. Kepastian hukum tersebut diperlukan agar hak yang telah dialihkan memperoleh pengakuan yang sah di mata hukum dan terhindar dari kemungkinan sengketa di kemudian hari, baik dengan ahli waris maupun pihak ketiga lainnya (Adrian Sutedi, 2010 : 78)

Secara yuridis, perlindungan hukum terhadap hibah tanah diwujudkan melalui pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dengan demikian, akta tersebut menjadi alat bukti yang kuat dalam membuktikan adanya peralihan hak atas tanah (Satjipto Rahardjo, 2006 : 54) Akta hibah tanah juga merupakan bentuk perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang diberikan untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum sengketa itu timbul. Perlindungan ini terlihat dari kewajiban PPAT untuk memeriksa identitas para pihak, keabsahan sertifikat tanah, status objek tanah, serta kesesuaian data yuridis dan fisik tanah yang akan dihibahkan. Selain perlindungan preventif, akta hibah tanah juga memberikan perlindungan represif apabila di kemudian hari terjadi sengketa di pengadilan. Dalam hal ini, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materil yang sangat kuat sehingga dapat dijadikan dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa pertanahan (Zanik Rizal 2025 : 374, Edith Ratna, 2025 : 374)

Perlindungan hukum terhadap akta hibah tanah juga berkaitan erat dengan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Setelah akta hibah dibuat, penerima hibah wajib melakukan proses balik nama sertifikat agar hak atas tanah tersebut tercatat secara resmi atas namanya. Proses ini menjadi bentuk perlindungan hukum lanjutan untuk memberikan pengakuan resmi dari negara. Tanah mempunyai peran penting bagi kehidupan manusia, tidak lain bahwa kebutuhan manusia terhadap tanah sangat kompleks. Manusia secara langsung maupun tidak langsung, kapanpun dan dimanapun berada, memerlukan tanah yang berguna sebagai sumber kehidupan dan tempat tinggal yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhannya baik kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya (Romelda Simamora, 2025 :15) Pengertian tanah sendiri menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yakni seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk pemanfaatan fungsi dan kepentingan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut peraturan perundang-undangan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. (Undang-Undang, 1960 : 5)

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. (Harsono, 2018 : 45) Salah satu

bentuk peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat adalah melalui hibah. Hibah secara umum adalah pemberian seseorang kepada orang lain semasa hidupnya. Pengaturan hibah secara umum diatur pada Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hibah yang dilakukan secara sah mengikat penghibah dan memberikan akibat sejak penghibahan tersebut diterima oleh penerima hibah serta disetujui oleh para pihak, sebagaimana harus dilakukan ketika pemberi hibah dan penerima hibah masih hidup. Hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilandaskan pada asas kebebasan berkontrak yang dikenal sebagai nilai dasar dalam hukum perjanjian. (Jurnal Analogi Hukum, 2022 : 4 :3, License, : 271-272)

Pembagian harta kepada keluarga yang sering dijumpai umumnya ada dua yaitu warisan dengan hibah. Warisan adalah seluruh harta benda yang dimiliki pewaris ketika dia telah wafat dan akan dibagikan kepada para ahli warisnya, sedangkan hibah adalah pemberian harta kepada orang lain secara sukarela dan tanpa mengharap imbalan ketika masih hidup. Sedangkan Warisan dan hibah adalah proses pemindahan hak kepemilikan harta atau benda. Yang menjadi pembeda dari keduanya ialah untuk warisan, harta dibagikan pada saat pewaris meninggal dunia, sedangkan hibah adalah pemberian harta ketika masih hidup. Pembagian hibah dan warisan mempunyai aturan tersendiri, sehingga dalam melakukan pembagian harta harus sesuai dengan aturan, karena kita hidup di negara hukum. Meski pembagian harta sudah diatur akan tetapi masih banyak persoalan- persoalan yang muncul, salah satunya saat pembagian warisan, ketika orang tua atau pewaris telah meninggal dunia, ada saja ahli waris atau anak yang merasa tidak adil dengan adanya pembagian harta tersebut, sehingga menutup kemungkinan tidak terjadinya perselisihan antara ahli waris yang dapat menyakiti hingga sampai terjadi ke meja hijau (pengadilan). Sehingga ketika hal tersebut terjadi pembagian harta ini tidak menjadi ladang pahala untuk orang tua. Sehingga dalam suatu daerah tertentu pembagian harta dilakukan secara hibah dengan beberapa pertimbangan, salah satunya menghindari perselisihan yang akan terjadi, disamping itu melihat kondisi yang mendukung pembagian harta dilakukan secara hibah, dengan tetap mengikuti aturan yang ada, sebab aturan tersebut bersifat mengikat. Sedangkan dalam hukum bernegara hibah yang sah adalah hibah yang tertulis atau yang sudah disahkan dihadapan hukum, salah satunya adalah berbentuk akta atau telah memiliki akta hibah. Akta hibah merupakan instrumen hukum penting dalam proses peralihan hak milik atas suatu benda, khususnya tanah, yang dilakukan secara sukarela dan cuma-cuma oleh pemberi kepada penerima hibah tanpa imbalan (Dwi Cyntia Marshel, 7 : 207, Proceedings, 2024 : 17 : 1)

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, ketentuan tentang hibah diatur dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), di mana hibah harus dilakukan secara tertulis dan pada prinsipnya dituangkan dalam bentuk akta notariil. Dalam bidang pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan bahwa setiap bentuk peralihan hak atas tanah, termasuk hibah, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat agar memperoleh kekuatan hukum yang sempurna. Sayangnya, dalam praktiknya di masyarakat masih banyak ditemukan hibah tanah yang hanya didasarkan pada pernyataan lisan atau akta di bawah tangan, yang kemudian menimbulkan sengketa hukum, baik antar anggota keluarga maupun dengan pihak ketiga. (Arimurti, 2023 : 16) Hal ini terjadi karena ketidaktahuan hukum, kurangnya kesadaran hukum, dan ketiadaan dokumentasi resmi yang mengikat secara hukum. Dalam Pasal 211 KHI menyatakan bahwa hibah dan orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan. Adapun ketentuan jumlah harta yang dapat dihibahkan orang tua kepada anak- anaknya tercantum dalam Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam (KHI), yaitu: Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan, sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain tau

lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki, harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah, sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam kewarisan diatur dalam pasal 171 poin a yaitu Hukum yang mengatur perpindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing (KHES : 12)

Dasar Hukum Hibah adalah firman Allah QS. Al-Imran: 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: kamu tidak akan memperoleh kebijakan, sebelum kamu menginfakkan harta yang kamu cintai. Dan apapun yang kamu infakkan, tentang hal itu, sungguh Allah maha mencintai. (Al-quran : 92) Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah melalui hibah, peraturan perundang-undangan di Indonesia mewajibkan agar perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menegaskan “bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk peralihan hak seperti hibah” yang artinya setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan (UUPA, 1960 : 19) Akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Namun, dalam praktiknya, pembuatan akta hibah oleh PPAT tidak jarang menimbulkan permasalahan hukum yang berujung pada sengketa antara para pihak. Sengketa tersebut dapat timbul akibat ketidaksesuaian data antara subjek dan objek tanah, kurangnya pemahaman para pihak mengenai akibat hukum hibah, adanya unsur paksaan atau kekhilafan, hingga dugaan kelalaian PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.

Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta hibah masih menjadi persoalan yang perlu mendapatkan perhatian serius. Perlindungan hukum dalam pembuatan akta hibah menjadi penting karena para pihak yang terlibat, baik pemberi hibah maupun penerima hibah, memiliki hak dan kepentingan hukum yang harus dijamin. Pemberi hibah berhak memperoleh jaminan bahwa hibah yang dilakukan sesuai dengan kehendaknya dan tidak merugikan dirinya maupun ahli warisnya di kemudian hari. Sementara itu, penerima hibah berhak memperoleh kepastian hukum atas hak atas tanah yang diterimanya agar dapat didaftarkan dan diakui secara sah oleh negara. PPAT sebagai pejabat umum memiliki peran strategis dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak melalui pembuatan akta hibah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT dituntut untuk bertindak cermat, profesional, dan independen dalam memeriksa kelengkapan persyaratan formil dan materiil, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, serta memastikan bahwa perbuatan hukum hibah dilakukan secara sukarela dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya, maka akta hibah yang dibuat berpotensi cacat hukum dan dapat dibatalkan, sehingga merugikan para pihak. Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta hibah oleh PPAT merupakan aspek yang sangat penting untuk menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Oleh karena itu, penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi relevan dan penting untuk dikaji, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum tersebut, hambatan yang dihadapi, serta upaya yang dapat dilakukan untuk meminimalisir terjadinya sengketa di kemudian hari.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian ini dilakukan di kantor notaris. yang digunakan adalah metode kualitatif. Untuk mendalami penelitian ini, informan kunci dipilih sebagai pintu masuk untuk mendapatkan informasi yang lebih luas dan mendalam yaitu notaris, staff notaris dan pejabat PPAT lainnya. Data diperoleh melalui wawancara, observasi dan studi dokumentasi. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris (studi case). Pendekatan ini digunakan karena penelitian bertujuan untuk memahami dan mendeskripsikan secara mendalam bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada para pihak dalam pembuatan akta hibah tanah oleh PPAT.. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran menyeluruh tentang praktik hukum yang terjadi di lapangan. Data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara, observasi dan studi kepustakaan tentang peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, dan lain-lain yang relevan dengan penelitian ini.

PEMBAHASAN

Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan PPAT kepada pemberi hibah dan penerima hibah adalah dengan membuat akta hibah sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Akta hibah yang dibuat oleh PPAT menjadi alat bukti yang sah dan kuat bahwa telah terjadinya peralihan hak atas tanah melalui hibah. Dalam pelaksanaannya, PPAT memastikan bahwa seluruh prosedur pembuatan akta dilakukan sesuai ketentuan hukum, mulai dari pemeriksaan identitas para pihak, verifikasi dokumen tanah, pengecekan sertifikat, hingga pembacaan isi akta sebelum ditandatangani. Hal tersebut dilakukan agar akta hibah yang dibuat tidak cacat hukum dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Menurut keterangan narasumber: “Akta hibah yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena merupakan akta otentik, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemberi maupun penerima hibah.” Perlindungan hukum tersebut penting karena akta hibah dapat digunakan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau gugatan terkait kepemilikan tanah yang dihibahkan (Indrawati, 2026 : 10)

Selain itu, akta hibah juga menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan sehingga hak penerima hibah memperoleh kepastian hukum secara resmi. Dengan demikian, keberadaan PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak melalui pembuatan akta otentik yang sah dan berkekuatan hukum tetap. Langkah PPAT untuk Mencegah Sengketa di Kemudian Hari. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, salah satu langkah yang dilakukan PPAT untuk mencegah sengketa di kemudian hari adalah dengan melakukan verifikasi secara tertulis maupun meminta keterangan dari pihak keluarga. Langkah tersebut dilakukan sebagai bentuk kehati-hatian agar proses hibah tanah benar-benar jelas dan tidak menimbulkan keberatan dari pihak lain.. PPAT tidak hanya memeriksa dokumen administrasi, tetapi juga memastikan bahwa keadaan dan status tanah serta persetujuan keluarga telah sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Verifikasi tertulis dilakukan melalui pemeriksaan identitas para pihak, sertifikat tanah, surat persetujuan, serta dokumen pendukung lainnya. Selain itu, PPAT juga meminta keterangan dari keluarga atau pihak yang berkepentingan, terutama apabila tanah yang dihibahkan berkaitan dengan harta bersama atau warisan keluarga. Menurut keterangan narasumber: “Untuk mencegah sengketa biasanya dilakukan verifikasi tertulis dan juga meminta keterangan dari pihak keluarga agar jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.(Indrawati : 28)

Langkah tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa hibah dilakukan secara terbuka, atas persetujuan pihak yang berkepentingan, dan tidak menimbulkan sengketa setelah akta hibah

dibuat. Dengan adanya verifikasi dan keterangan keluarga, PPAT dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih maksimal kepada pemberi hibah maupun penerima hibah serta meminimalisir kemungkinan terjadinya gugatan di masa mendatang. Cara PPAT Memastikan Hibah Dilakukan Tanpa Paksaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa pelaksanaan hibah dilakukan secara sukarela dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Hal tersebut penting karena kehendak bebas para pihak merupakan salah satu syarat sah dalam pembuatan akta hibah tanah. Dalam praktiknya, PPAT terlebih dahulu menanyakan secara langsung kepada pemberi hibah maupun penerima hibah mengenai kesediaan mereka untuk melakukan hibah. Pertanyaan tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil benar-benar berasal dari kehendak sendiri dan bukan karena tekanan, ancaman, ataupun paksaan dari pihak lain. Selain itu, PPAT juga menilai persetujuan para pihak melalui penandatanganan akta hibah. Apabila para pihak bersedia menandatangani akta di hadapan PPAT dan saksi, maka hal tersebut dianggap sebagai bentuk persetujuan dan bukti bahwa hibah dilakukan secara sadar dan sukarela. Menurut keterangan narasumber: “Langkah Pertama PPAT menanyakan terlebih dahulu kepada para pihak, kemudian kalau memang mau menandatangani akta berarti itu dilakukan tanpa paksaan.

Langkah tersebut merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Dengan memastikan adanya kehendak bebas, PPAT dapat meminimalisir kemungkinan munculnya gugatan atau pembatalan hibah di kemudian hari karena alasan adanya paksaan dalam proses pembuatan akta hibah tanah. Kedudukan Akta PPAT sebagai Alat Bukti Hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai alat bukti hukum yang kuat dan sempurna karena termasuk akta otentik sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pembuatan akta hibah tanah, akta PPAT menjadi bukti resmi mengenai adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Sebagai akta otentik, akta PPAT dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan disusun berdasarkan bentuk serta tata cara yang telah ditentukan oleh hukum. Oleh karena itu, isi akta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak maupun pihak ketiga, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, akta hibah yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Menurut beliau: “Akta PPAT merupakan alat bukti yang kuat karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan menjadi dasar peralihan hak atas tanah.” Kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti hukum terlihat dari beberapa hal, antara lain:

Pertama Membuktikan Adanya Perbuatan Hukum. Akta hibah membuktikan bahwa telah terjadi hibah tanah antara pemberi hibah dan penerima hibah. Akta PPAT digunakan sebagai dasar untuk proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Memiliki Kekuatan Pembuktian Sempurna Isi akta dianggap benar dan sah sampai ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya melalui proses hukum. *Kedua* Memberikan Kepastian dan Perlindungan Hukum, Akta PPAT memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek hibah. Dengan demikian, kedudukan akta PPAT sangat penting dalam praktik hukum pertanahan karena menjadi alat bukti otentik yang memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan hibah tanah.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah

PPAT memiliki peran penting dalam membantu menuangkan keinginan para pihak ke dalam bentuk akta hibah tanah yang sah, jelas, dan memiliki kekuatan hukum. Dalam pelaksanaannya, PPAT tidak hanya bertugas menulis isi akta, tetapi juga memahami maksud serta kehendak pemberi hibah dan penerima hibah agar tidak terjadi kesalahpahaman maupun sengketa di kemudian hari. PPAT terlebih dahulu mendengarkan penjelasan dari para pihak mengenai objek tanah yang akan dihibahkan, hubungan hukum para pihak, serta tujuan dilaksanakannya hibah tersebut. Setelah itu, PPAT menerjemahkan kehendak para pihak tersebut ke dalam rumusan

hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, isi akta hibah tidak hanya berdasarkan keinginan para pihak, tetapi juga harus memenuhi syarat formil dan materil agar memiliki kepastian hukum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, diperoleh keterangan bahwa PPAT berperan sebagai pihak yang membantu menyusun dan menuangkan seluruh kesepakatan para pihak ke dalam akta otentik. Menurut beliau: “PPAT membantu menjelaskan serta menuangkan kemauan para pihak ke dalam bentuk akta hibah tanah yang benar menurut hukum, sehingga para pihak memahami hak dan kewajibannya masing-masing.

Peran tersebut penting karena tidak semua masyarakat memahami bahasa hukum maupun prosedur pertanahan. Oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa isi akta benar-benar sesuai dengan kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Selain itu, PPAT juga wajib membacakan isi akta kepada para pihak sebelum ditandatangani agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dengan adanya peran PPAT dalam menuangkan kehendak para pihak, maka akta hibah tanah dapat menjadi alat bukti otentik yang memberikan perlindungan hukum serta menjamin kepastian hukum bagi pemberi hibah maupun penerima hibah. Sebelum akta hibah tanah dibuat, PPAT terlebih dahulu melakukan beberapa tahapan untuk memastikan bahwa proses hibah telah memenuhi syarat hukum dan administrasi. Tahapan tersebut penting untuk menjamin keabsahan akta hibah serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, “sebelum akta hibah dibuat, PPAT terlebih dahulu melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap identitas para pihak dan kelengkapan dokumen tana agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Adapun tahapan sebelum akta hibah dibuat antara lain sebagai berikut:

1. Pemeriksaan Identitas Para Pihak. PPAT memeriksa identitas pemberi hibah dan penerima hibah, seperti KTP, Kartu Keluarga, NPWP, serta dokumen pendukung lainnya. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan kecakapan hukum dan kebenaran identitas para pihak.
2. Pemeriksaan Sertifikat Tanah. PPAT melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah yang akan dihibahkan untuk memastikan status kepemilikan, luas tanah, serta memastikan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, sita, atau dijaminkan.
3. Verifikasi Data dan Dokumen Pendukung. PPAT memeriksa kelengkapan dokumen seperti SPPT PBB, bukti pembayaran pajak, surat persetujuan suami/istri apabila diperlukan, serta dokumen lain yang berkaitan dengan objek hibah.
4. Pengecekan ke Kantor Pertanahan. PPAT biasanya melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah serta memastikan tidak terdapat permasalahan hukum terhadap objek tanah.
5. Memberikan Penjelasan kepada Para Pihak. PPAT memberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak, akibat hukum hibah, serta prosedur pelaksanaan hibah tanah agar para pihak memahami isi dan konsekuensi dari akta hibah yang akan dibuat.
6. Menanyakan Kehendak dan Kesepakatan Para Pihak. PPAT memastikan bahwa hibah dilakukan atas dasar sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Kehendak para pihak tersebut kemudian dijadikan dasar dalam penyusunan akta hibah. (**Djaya, 2026 : 10**)

Penyusunan Konsep Akta Hibah Setelah seluruh data dan dokumen dinyatakan lengkap, PPAT menyusun konsep akta hibah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kehendak para pihak. Bentuk dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah PPAT memiliki tanggung jawab yang besar dalam pembuatan akta hibah tanah karena akta yang dibuat merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pelaksanaannya, bentuk tanggung jawab PPAT tidak hanya sebatas membuat akta, tetapi juga memastikan bahwa seluruh proses hibah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang

berlaku. Adapun bentuk dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah antara lain sebagai berikut:

1. Memeriksa Keaslian dan Kelengkapan Dokumen. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa seluruh dokumen yang diajukan para pihak, seperti identitas diri, sertifikat tanah, SPPT PBB, serta dokumen pendukung lainnya. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang digunakan benar dan sah menurut hukum.
2. Memastikan Kecakapan dan Kehendak Para Pihak. PPAT wajib memastikan bahwa pemberi hibah dan penerima hibah merupakan pihak yang cakap hukum serta melakukan hibah atas dasar kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.
3. Memberikan Penjelasan Mengenai Akibat Hukum Hibah. PPAT berkewajiban menjelaskan kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban yang timbul akibat hibah, termasuk akibat hukum setelah terjadinya peralihan hak atas tanah.
4. Menyusun dan Membuat Akta Hibah Sesuai Ketentuan Hukum. PPAT bertanggung jawab menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta hibah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan agar akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah.
5. Membacakan Isi Akta kepada Para Pihak Sebelum ditandatangani. PPAT wajib membacakan isi akta hibah di hadapan para pihak dan saksi agar isi akta dipahami sepenuhnya oleh para pihak.
6. Menjaga Netralitas dan Memberikan Perlindungan Hukum. PPAT harus bersikap netral dan tidak memihak salah satu pihak. Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab memberikan perlindungan hukum melalui pembuatan akta yang benar, jelas, dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.
7. Melakukan Pendaftaran Peralihan Hak. Setelah akta hibah ditandatangani, PPAT memiliki tanggung jawab untuk membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan agar sertifikat dapat dibalik nama kepada penerima hibah.. Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah tidak hanya sebatas administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa akta yang dibuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak.

Faktor Penghambat PPAT Dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah

Faktor Penghambat PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah. Dalam pelaksanaan pembuatan akta hibah tanah, PPAT tidak selalu berjalan tanpa hambatan. Terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat proses pembuatan akta hibah maupun pemberian perlindungan hukum kepada para pihak. Hambatan tersebut dapat berasal dari para pihak, dokumen, maupun faktor administratif dan hukum pertanahan. Adapun faktor penghambat PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah antara lain sebagai berikut:

1. Dokumen Para Pihak Tidak Lengkap. Salah satu hambatan yang paling sering terjadi adalah ketidaklengkapan dokumen, seperti sertifikat tanah, SPPT PBB, identitas diri, atau persetujuan suami/istri. Ketidaklengkapan dokumen menyebabkan proses pembuatan akta hibah menjadi tertunda.
2. Kurangnya Pemahaman Masyarakat Mengenai Prosedur Hibah. Banyak masyarakat yang belum memahami syarat dan prosedur hibah tanah sehingga sering terjadi kesalahan dalam pengurusan administrasi maupun kesalahpahaman terkait akibat hukum hibah.
3. Adanya Sengketa atau Permasalahan Tanah. Tanah yang sedang bersengketa, dalam sita, atau memiliki masalah kepemilikan menjadi hambatan bagi PPAT untuk membuat akta hibah karena dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.
4. Perbedaan Kehendak Antar Pihak atau Ahli Waris. Dalam praktiknya, sering muncul keberatan dari anggota keluarga atau ahli waris terkait hibah tanah yang dilakukan, sehingga menghambat proses pembuatan akta hibah.
5. Kesalahan Data pada Sertifikat atau Dokumen Tanah Ketidaksesuaian data antara sertifikat tanah dengan identitas pemilik atau data di Kantor Pertanahan dapat menghambat proses

pembuatan dan pendaftaran hibah. Lambatnya Proses Administrasi di Instansi Terkait Proses pengecekan sertifikat, pembayaran pajak, maupun pendaftaran peralihan hak terkadang membutuhkan waktu cukup lama sehingga memperlambat penyelesaian akta hibah.

6. Kurangnya Kejujuran Para Pihak. Terkadang terdapat pihak yang tidak memberikan informasi secara terbuka mengenai status tanah maupun kondisi hukum objek hibah, sehingga menyulitkan PPAT dalam menjalankan tugasnya secara maksimal.

Hambatan yang paling sering ditemui dalam pembuatan akta hibah tanah adalah ketidaklengkapan dokumen serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hibah. Oleh karena itu, PPAT perlu memberikan penjelasan dan pendampingan kepada para pihak agar proses hibah dapat berjalan dengan baik dan sesuai ketentuan hukum. (Djaya, 2026)

Salah satu kendala yang sering terjadi di lapangan dalam pembuatan akta hibah tanah adalah adanya penolakan atau ketidaksetujuan dari anggota keluarga. Dalam praktiknya, apabila terdapat salah satu anggota keluarga yang keberatan atau tidak menyetujui hibah tersebut, maka PPAT biasanya tidak melanjutkan proses pembuatan akta hibah sampai permasalahan tersebut diselesaikan terlebih dahulu. Hal tersebut dilakukan sebagai bentuk kehati-hatian PPAT untuk menghindari terjadinya sengketa hukum di kemudian hari, terutama apabila tanah yang akan dihibahkan berkaitan dengan harta bersama, warisan, atau memiliki hubungan kepentingan dengan anggota keluarga lainnya. PPAT harus memastikan bahwa proses hibah dilakukan secara sukarela, terbuka, dan tidak menimbulkan konflik antar keluarga. Menurut keterangan narasumber: “Jika ada salah satu anggota keluarga yang tidak setuju, biasanya proses hibah tidak dilanjutkan terlebih dahulu sampai ada kesepakatan bersama agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.” (Indrawati : 2026)

Sikap tersebut menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya berperan sebagai pembuat akta, tetapi juga menjalankan prinsip kehati-hatian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dengan adanya kesepakatan seluruh pihak yang berkepentingan, maka akta hibah yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum dan meminimalisir potensi gugatan di masa mendatang. Salah satu solusi yang dilakukan apabila dokumen para pihak belum lengkap adalah dengan menunda atau menunggu sampai seluruh persyaratan administrasi dilengkapi terlebih dahulu. PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta hibah apabila dokumen yang diperlukan masih kurang atau belum sesuai dengan ketentuan hukum. Penundaan tersebut dilakukan sebagai bentuk kehati-hatian PPAT agar akta hibah yang dibuat benar-benar sah, memiliki kekuatan hukum, dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Selain itu, kelengkapan dokumen juga penting untuk memastikan kejelasan status kepemilikan tanah serta identitas para pihak yang melakukan hibah. Menurut keterangan narasumber: “Kalau dokumen belum lengkap, biasanya prosesnya ditunggu dulu sampai semua persyaratan lengkap, karena PPAT tidak bisa membuat akta apabila dokumennya belum memenuhi ketentuan. Dalam praktiknya, PPAT juga memberikan arahan kepada para pihak mengenai dokumen apa saja yang masih kurang dan membantu menjelaskan prosedur pengurusannya. Dengan demikian, proses pembuatan akta hibah dapat berjalan sesuai aturan serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Faktor Pendukung PPAT Dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah

Faktor Utama Pendukung PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT In Indrawati, salah satu faktor utama yang mendukung kelancaran PPAT dalam pembuatan akta hibah tanah adalah adanya kerja sama yang baik antara PPAT dengan para pihak atau klien. Kerja sama tersebut sangat penting karena proses pembuatan akta hibah memerlukan keterbukaan informasi, kelengkapan dokumen, serta komunikasi yang baik dari para pihak. Dengan adanya kerja sama yang baik, para pihak dapat lebih mudah memenuhi persyaratan administrasi, memberikan data yang benar, serta mengikuti prosedur yang telah dijelaskan oleh PPAT. Hal tersebut membantu mempercepat proses pembuatan akta hibah dan meminimalisir terjadinya kesalahan maupun sengketa di kemudian hari. Menurut keterangan

narasumber: “Faktor pendukung yang paling utama adalah kerja sama dari klien, terutama dalam melengkapi dokumen dan memberikan informasi yang benar kepada PPAT.

Selain itu, kerja sama yang baik juga memudahkan PPAT dalam memberikan penjelasan mengenai akibat hukum hibah, hak dan kewajiban para pihak, serta proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, proses pembuatan akta hibah dapat berjalan secara tertib, lancar, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, sengketa dalam pembuatan akta hibah tanah dapat saja terjadi, terutama apabila terdapat permasalahan keluarga, ketidakjelasan status tanah, atau adanya pihak yang merasa dirugikan setelah hibah dilakukan. Sengketa biasanya muncul karena adanya keberatan dari ahli waris atau anggota keluarga yang tidak mengetahui maupun tidak menyetujui pelaksanaan hibah tersebut. Namun, dalam praktiknya PPAT selalu menerapkan prinsip kehati-hatian sebelum membuat akta hibah, seperti melakukan pemeriksaan dokumen, memastikan kesepakatan para pihak, serta memberikan penjelasan mengenai akibat hukum hibah. Langkah tersebut dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari. Menurut keterangan narasumber: “Sengketa bisa saja terjadi, biasanya karena ada pihak keluarga atau ahli waris yang merasa keberatan. Oleh karena itu sebelum akta dibuat, PPAT harus memastikan semuanya jelas dan disetujui para pihak. (Indrawati : 2026)

Apabila terdapat indikasi sengketa atau ketidaksetujuan dari pihak keluarga, maka PPAT biasanya tidak melanjutkan proses pembuatan akta hibah sampai permasalahan tersebut diselesaikan terlebih dahulu. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab dalam memberikan perlindungan hukum dan menjaga kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam hibah tanah. Langkah Penyelesaian Apabila Muncul Perselisihan dalam Pembuatan Akta Hibah Tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, apabila muncul perselisihan dalam proses pembuatan akta hibah tanah, maka langkah pertama yang dilakukan adalah mengupayakan musyawarah dan penyelesaian secara kekeluargaan antara para pihak. PPAT berusaha memberikan penjelasan dan mempertemukan pihak-pihak yang berselisih agar tercapai kesepakatan bersama. Dalam praktiknya, PPAT tidak langsung melanjutkan proses pembuatan akta apabila masih terdapat keberatan atau konflik dari salah satu pihak, terutama dari anggota keluarga atau ahli waris. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari timbulnya sengketa hukum di kemudian hari. Adapun langkah-langkah penyelesaian perselisihan yang dilakukan antara lain sebagai berikut:

1. Melakukan Musyawarah Antar Pihak. PPAT meminta para pihak untuk menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan bersama.
2. Memberikan Penjelasan Mengenai Akibat Hukum Hibah. PPAT menjelaskan hak dan kewajiban para pihak serta akibat hukum dari hibah tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman.
3. Menunda Proses Pembuatan Akta. Apabila perselisihan belum selesai, PPAT biasanya menunda proses pembuatan akta hibah sampai terdapat penyelesaian yang jelas.
4. Meminta Persetujuan Seluruh Pihak yang Berkepentingan. Dalam kondisi tertentu, PPAT meminta adanya persetujuan dari anggota keluarga atau ahli waris untuk menghindari keberatan di kemudian hari.
5. Menyarankan Penyelesaian Melalui Jalur Hukum. Jika musyawarah tidak berhasil, maka para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui pengadilan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Menurut keterangan narasumber: “Kalau ada perselisihan biasanya diselesaikan dulu secara musyawarah. Selama belum ada kesepakatan, proses hibah tidak dilanjutkan agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

Langkah tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa berkepanjangan dalam pelaksanaan hibah tanah. Upaya Hukum Preventif yang Dilakukan PPAT untuk Meminimalisir Gugatan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Iin Indrawati, PPAT melakukan berbagai upaya hukum preventif untuk meminimalisir terjadinya gugatan atau sengketa dalam pembuatan

akta hibah tanah. Upaya preventif tersebut dilakukan sejak sebelum akta dibuat hingga proses penandatanganan akta selesai, dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak. Adapun upaya hukum preventif yang dilakukan PPAT antara lain sebagai berikut:

- a. Memeriksa Kelengkapan dan Keaslian Dokumen. PPAT melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, sertifikat tanah, SPPT PBB, serta dokumen pendukung lainnya untuk memastikan seluruh data benar dan sah secara hukum.
- b. Melakukan Verifikasi Status Tanah. PPAT melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan guna memastikan tanah tidak dalam sengketa, sita, maupun jaminan hak tanggungan.
- c. Memastikan Kesepakatan dan Persetujuan Para Pihak. PPAT memastikan bahwa hibah dilakukan secara sukarela tanpa adanya paksaan, serta meminta persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan untuk menghindari keberatan di kemudian hari.
- d. Memberikan Penjelasan Mengenai Akibat Hukum Hibah. PPAT menjelaskan hak dan kewajiban para pihak serta akibat hukum dari pelaksanaan hibah agar para pihak memahami isi dan konsekuensi dari akta yang dibuat.
- e. Membacakan Isi Akta Sebelum Ditandatangani. Sebelum penandatanganan, PPAT membacakan isi akta hibah di hadapan para pihak dan saksi guna memastikan isi akta sesuai dengan kehendak para pihak.
- f. Menerapkan Prinsip Kehati-hatian. PPAT tidak melanjutkan proses pembuatan akta apabila terdapat dokumen yang belum lengkap, ketidaksesuaian data, atau adanya perselisihan antar pihak.
- g. Menyimpan Arsip dan Bukti Pendukung Secara Lengkap. Seluruh dokumen dan minuta akta disimpan dengan baik sebagai alat bukti apabila sewaktu-waktu terjadi permasalahan hukum. Upaya yang dilakukan untuk mencegah gugatan yaitu dengan memeriksa dokumen secara teliti, memastikan semua pihak setuju, dan menjelaskan akibat hukum hibah sebelum akta ditandatangani. Upaya preventif tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab dalam menciptakan kepastian hukum serta meminimalisir potensi sengketa maupun gugatan terkait akta hibah tanah di kemudian hari. (Indrawati : 2026)

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, PPAT berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak pada pembuatan akta hibah tanah melalui pemeriksaan kelengkapan dokumen, verifikasi data dan status hukum tanah, pemberian penjelasan mengenai prosedur dan akibat hukum hibah, serta memastikan kehendak para pihak dilakukan secara sukarela. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut menghasilkan akta hibah yang berkedudukan sebagai akta otentik dan menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga memberikan kepastian hukum bagi penerima hibah. Pelaksanaan perlindungan hukum oleh PPAT didukung oleh kerja sama para pihak dan kelengkapan dokumen, sedangkan hambatannya berupa ketidaklengkapan dokumen serta keberatan anggota keluarga terhadap hibah. Dalam kondisi tersebut, PPAT menunda atau tidak melanjutkan pembuatan akta sampai persyaratan terpenuhi dan permasalahan diselesaikan. Dengan demikian, perlindungan hukum oleh PPAT diwujudkan melalui pemeriksaan dokumen, verifikasi data, dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta hibah tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. (2008). *Al-Jazairim Al-Fiqh 'ala Al-Madzhab*. Kairo: Muassasah Al-Mukhtar.
- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Ali, Z. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Al-Qur'an, Surah Ali 'Imran ayat 92.
- Annisa, A. (2019). *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris yang Dirugikan atas Akta Hibah yang Dibuat secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1298 K/Pdt/2019)*.
- Arimurti, A. (2023). "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembatalan Akta Hibah (Studi Putusan Nomor 3750/Pdt.G/2021/PA.JS)." *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Badrulzaman, D. M. (2001). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, D. M. (2001). *KUHPerdata Buku III*. Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Bungin, B. (2015). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana.
- Bungin, B. (2016). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana.
- Chairumn, Pasaribu, dan Suhardi, K. (2016). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Choliek, V. Q. Tinjauan Yuridis terhadap Hukum Berdasarkan Hibah Akta Penyelesaian Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 54/Pdt.G/2021/PN.Pwt). *Proceedings Series on Social Sciences & Humanities*, 17.
- Djaya. (2026, 10 Mei). Wawancara pribadi, Staf PPAT.
- Fauzi, A. (2021). *Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembuatan Akta Hibah Hak atas Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Hadjon, M. P. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hamzah, A. (2005). *Penegakan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Y. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- I. (2026, 10 Mei). Wawancara pribadi, PPAT.
- Intan, N. (2021). *Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik atas Tanah melalui Akta Hibah di Hadapan Notaris*. Tesis, Universitas Islam Indonesia.
- Jurnal Analogi Hukum. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah kepada Anak Angkat yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut KUH Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, 4(3).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1868.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kompilasi Hukum Islam (KHI), Pasal 211.
- Linda, R. A. (2019). *Implementasi Hibah Berupa Tanah terhadap Anak Kandung: Studi di Desa Watukawula Sumba Barat Daya (NTT)*. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Mataram.
- Ma'luf, L. (1986). *Al-Munjid fi Al-Lughat wa Al-'Alam*. Beirut: Dar Al-Masyriq.
- Marshel, C. D. (2024). Analisis Yuridis terhadap Pembuatan Akta Hibah sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Recital Review*, 7 (2), hlm. 207.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (2010). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mukti Fajar. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Priyono, H. (2018). *Korupsi: Melacak Arti, Menyimak Implikasi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Rahardjo, R. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, S. (2006). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan, H. R. (2016). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

- Ridwan, M. (2021). *Akibat Hukum Akta Hibah Tanah yang Dibuat Tidak Sesuai Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Rizal, Z., & Edith Ratna M. S. (2025). Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Pemblokiran Balik Nama Objek Hibah. *Notarius*, 18(2).
- Sabiq, S. M. (2014). *Fiqhu Al-Sunnah*, penerjemah Ahmad Conish Creativa. Depok: Fathan Media.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Simamora, S. P. (2025). *Perlindungan dan Kepastian Hukum terhadap Pemegang Hak atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Batam)*. Skripsi, Universitas Sumatera Utara.
- Soekanto, S. (2013). *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soerojo Wignyodipuro. (1994). *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*. Jakarta: CV Haji Masagung.
- Subekti. (2003). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudjana, N. (2016). *Penelitian Hasil Proses Belajar Mengajar*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.