



UNIVERSITAS INDONESIA

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PRAKTIK HIBAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS
TANAH

Tesis

Diajukan guna memenuhi syarat memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Oleh :

Prittagustya Anggyani Permana, Sarjana Hukum

NPM :0606008424

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK, 2008



UNIVERSITY OF INDONESIA

THE ROLE OF LAND CERTIFICATE MAKER OFFICIAL IN
PRACTICE GRANT AS RIGHT TRANSFER BASIC ON THE LAND

Thesis

Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining Master of
Notary

By

Prittagustya Anggyani Permana, Sarjana Hukum

NPM :0606008424

FACULTY OF LAW

MASTER OF NOTARY PROGRAMME

DEPOK, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PRAKTIK HIBAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS
TANAH

Tesis

Diajukan guna memenuhi syarat memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Oleh :

Prittagustya Anggyani Permana, Sarjana Hukum

NPM :0606008424

Pembimbing

Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PRAKTIK HIBAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS
TANAH

Tesis

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada
tanggal

Pembimbing

Ketua Program

Magister Kenotariatan

Darwani Sidi Bakaroesdin, SH Farida Prihatini, SH, MH, CN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Prittagustya Anggyani Permana, Sarjana Hukum
NPM : 0606008424
Judul : Peranan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Dalam Praktik Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 14 Juli 2008

Yang menyatakan

(Prittagustya Anggyani Permana, S.H.)



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Prittagustya Anggyani Permana, Sarjana Hukum

NPM : 0606008424

Judul : Peranan Pejabat Akta Tanah (PPAT) Dalam Praktik
Hibah Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok,

Dewan Penguji

Farida Prihatini, S.H., M.H., CN.

Ketua Sidang/Penguji

Darwani Sidi Bakaroedin, S.H.

Pembimbing/Penguji

Arikanti Natakusumah, S.H.

Penguji

Kata Pengantar

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis sampaikan ke hadirat Allah S.W.T. beserta junjungan kita Nabi Muhammad SAW, karena berkat rahmatNya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTIK HIBAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH**, yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Tidak ada gading yang tak retak. Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya kritik dan saran dari para pembaca untuk lebih membuka cakrawala pengetahuan mengenai permasalahan yang dikaji dalam tesis ini.

Dalam proses penulisan ini, penulis mendapat banyak sekali bantuan, baik moril maupun materil, terutama dari Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku dosen pembimbing penulis yang mau meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk mengarahkan dan membimbing penulis selama penulisan ini dikerjakan. Dalam kesempatan ini juga, dengan segala kerendahan hati, penulis hendak mengucapkan terima kasih

sebesar-besarnya pada para pihak yang telah membantu penulis selama penulis menimba ilmu di Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok, yaitu kepada :

1. Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., PhD, selaku Dekan Universitas Indonesia.
2. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., CN., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
3. Seluruh staf pengajar yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan selama penulis menuntut ilmu di Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
4. Seluruh Staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah membantu mengurus segala keperluan penulis selama perkuliahan.
5. Seluruh Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah membantu mengurus segala keperluan penulis selama perkuliahan, khususnya dalam penulisan tesis ini.

Penulis juga mengucapkan syukur atas bantuan yang diberikan orang-orang yang selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan studi ini, karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada orang-orang yang penulis sayangi :

1. Drg. Gus Permana SpOM., PhD dan Drg. Osriyetty Oesman, selaku orangtua penulis yang senantiasa mendoakan penulis, serta senantiasa selalu memberikan dukungan, baik moril maupun materil kepada penulis dalam pembuatan tesis ini.
2. Adik-adikku, Gusti Anggara Permana S.T. dan Trigustya Anggun Permana, yang senantiasa mendoakan penulis, serta senantiasa selalu memberikan dukungan, baik moril maupun materil kepada penulis dalam pembuatan tesis ini.
3. Reza Padri S.H. yang telah memberikan dukungan kepada penulis baik moril maupun materil, juga senantiasa menemani penulis dalam suka dan duka dalam penulisan tesis ini
4. Teman-teman dekatku, Diesta Natalia Ermayasari, Purwanti, Mega Arfiah, Astrina Primadewi, Catur Dewi Prawita dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, mudah-mudahan kita dapat menggapai sukses yang kita dambakan.
5. Teman-teman seperjuangan lainnya angkatan 2006, yang tidak dapat disebut satu persatu, semoga kebersamaan ini dapat selalu kita teruskan dan sukses selalu.

Akhir kata, penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi perkembangan ilmu hukum nantinya

Depok , Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Setelah keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Hal ini disebutkan antara lain dalam peraturan pelaksanaan UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP 37/1998) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan PPAT adalah perjanjian hibah atau pemberian seseorang kepada pihak lain tanpa adanya imbalan. Dalam pembuatan akta hibah terkadang timbul suatu sengketa, karena ahli waris tidak menerima pewaris memberikan hibah kepada orang lain. Salah satu sengketa, dimana sengketa tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan memberikan pertimbangan hukum bahwa hibah yang telah dilakukan oleh pewaris dengan pihak lain di hadapan PPAT adalah sah, karena ahli waris dalam gugatannya hanya mempermasalahkan mereka adalah ahli waris yang sah dari pewaris. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah praktik PPAT dalam perjanjian hibah sudah sesuai dengan PP 37/1998 serta peraturan-peraturan lainnya terkait dan untuk mengetahui bagaimana akibat dari peralihan hak atas tanah dalam perjanjian hibah yang dilakukan tanpa pembuatan akta PPAT. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan peranan PPAT dalam praktik hibah ditinjau dari PP 37/1998. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, artinya pendekatan yang mengutamakan tentang peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa peranan PPAT dalam praktik hibah sudah sesuai dengan PP 37/1998, karena dalam sengketa ini PPAT menurut Kantor Pertanahan setempat telah membuat akta Hibah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan untuk itu. Akibat dari peralihan hak atas tanah dalam perjanjian hibah yang dilakukan tanpa pembuatan akta PPAT menurut PP 37/ 1998 tidak akan memperoleh izin pemindahan hak dari Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

ABSTRACT

After the enactment of the Agrarian Law Number 5 Year 1960, every land right transfer must be executed before an authorized Land Conveyancer. This provision is provided inter alia under implementation regulations of the Agrarian Law Number 5 Year 1960, namely Government Regulation Number 24 Year 1997 regarding Land Registration and Government Regulation Number 37 Year 1998 regarding The Regulation on the Land Conveyancer Duties. One type of land right transfers that must be executed before the Land Conveyancer is deed on grant of land right or land right transfer to someone without consideration. Sometimes there is a dispute in the process of the execution of the land right deed caused by any heirs that does not agree the said grant of land right to other party. The Supreme Court of Indonesia in one case held that any grant performed by the deceased to other party before the Land Conveyancer is legally valid for the heirs in their lawsuit dispute only the validity of their status as legal heir of the deceased. The objective of this research is to get information whether the Land Conveyancer in practice has performed her duties in compliance with Government Regulation Number 37 Year 1998 and to get information in relation to legal consequences on the transfer of a land right performed without a deed of Land Conveyancer. This research is based on analysis-descriptive, that is a research describing the role of Land Conveyancer in the practice of grant of land right in accordance to Government Regulation Number 37 Year 1998. the approach method used in this research is normative-juridical, means that the approach that weighs on the laws and regulations. Based on the result obtained from the research, it is known that the role of a Land Conveyancer in the practice of grant of land right has been in accordance with Government Regulation Number 37 Year 1998, for in this the lawsuit Land Conveyancer according to the Land Registry Office has executed the deed of Land Right Deed in compliance with the applicable procedure. The legal effect of the transfer of land right in the grant of land right agreement performed without a Land Conveyancer deed according to Government Regulation Number 37 Year 1998 is that the Land Registry Office shall not give an approval to

said transfer and the Chief of Land Registry Office shall deny to record the transfer of land right.



DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	9
C. Metode Penelitian	10
D. Sistematika Penulisan	12
BAB II PERANAN PEJABAT PMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PRAKTIK HIBAH SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH	14
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah	14
1. Pengertian PPAT	14
2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	17
3. Kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan Oleh PPAT	20
4. Larangan bagi PPAT dalam membuat akta	25
B. Hibah	27
1. Pengertian Hibah	27
2. Macam-macam Hibah	29
3. Subjek Hibah	31
4. Objek Hibah	34
5. Larangan dan batalnya akta hibah	35
C. Peralihan Hak Atas Tanah	39
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	39
2. Hak-Hak Atas Tanah yang dapat Dialihkan	43
3. Cara Pemindahan Hak	47
D. Analisa Kasus	49
1. Apakah praktik PPAT ANNA S.S. dalam pembuatan akta hibah sudah sesuai	

dengan ketentuan PP 37/1998?	49
2. Akibat hibah tanpa akta PPAT menurut PP 37/1998	57
BAB III KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN	

