

# PERAN PEJABAT PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

<sup>1</sup>Lathifah Hanim, <sup>2</sup>Rurin Mariyasi Dewi\*

<sup>1,2</sup> Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:  
[rurinmd10@gmail.com](mailto:rurinmd10@gmail.com)

## Abstrak

*Tanah merupakan aset bernilai tinggi yang memiliki peran krusial dalam kehidupan masyarakat. Namun, status tanah yang belum bersertifikat sering menjadi sumber permasalahan hukum, khususnya dalam kasus hibah. Penelitian ini bertujuan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta mengevaluasi upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran PPAT dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan PPAT di Kabupaten Klaten. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan dalam memverifikasi dokumen kepemilikan, membuat akta hibah, dan memberikan mediasi kepada pihak yang bersengketa. Kendala utama yang dihadapi meliputi rendahnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah dan keterbatasan peraturan yang mengatur peran PPAT dalam kasus sengketa hibah. Upaya hukum yang direkomendasikan adalah perbaikan regulasi terkait pendaftaran tanah, peningkatan kompetensi PPAT melalui pelatihan berkelanjutan, dan kolaborasi yang lebih erat antara PPAT dan Kantor Pertanahan.*

**Kata Kunci:** *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sengketa, Hibah, Tanah Belum Bersertifikat*

***Abstract***

*Land is a high-value asset that plays a crucial role in people's lives. However, the uncertified status of land is often a source of legal problems, especially in grant cases. This study aims to analyze the role of the Land Deed Official (PPAT) in resolving grant disputes over uncertified land, identify the obstacles faced, and evaluate legal efforts that can be made to improve the role of PPAT in resolving these disputes. The research method used is juridical sociological with a qualitative descriptive approach. Data was collected through literature study and interviews with PPATs in Klaten Regency. The results showed that PPAT plays a role in verifying ownership documents, making grant deeds, and providing mediation to disputing parties. The main obstacles faced include low public awareness of the importance of land certificates and limited regulations governing the role of PPATs in grant dispute cases. The recommended legal remedies are improved regulations related to land registration, increased PPAT competence through continuous training, and closer collaboration between PPAT and the Land Office.*

**Keywords:** *Land Deed Official, Dispute, Grant, Uncertified Land*

## 1. PENDAHULUAN

Tanah yang belum bersertifikat sering kali menimbulkan sengketa, terutama dalam kasus hibah. Hibah atas tanah tanpa bukti kepemilikan yang sah menyebabkan ketidakpastian hukum dan konflik di masyarakat. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi krusial dalam memastikan legalitas proses hibah dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat.

Penelitian ini memiliki tiga tujuan utama:

1. Menganalisis peran PPAT dalam proses hibah atas tanah yang belum bersertifikat,
2. Mengidentifikasi kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPAT dalam menyelesaikan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat
3. Mengevaluasi upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran PPAT dalam penyelesaian sengketa tersebut.

## 2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode *juridis sosiologis* dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara mendalam dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Klaten. Penelitian ini mengkaji peran PPAT dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat melalui analisis hukum dan praktik di lapangan.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Peran PPAT Dalam Proses Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

PPAT memiliki tugas memverifikasi dokumen kepemilikan, menyusun akta hibah, dan memfasilitasi proses pendaftaran tanah. Dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, PPAT membantu mengidentifikasi bukti-bukti administratif seperti girik atau surat keterangan tanah sebagai dasar pembuatan akta hibah.

No	Tahapan Prosedur	Deskripsi
1.	Pemeriksaan Dokumen	Verifikasi bukti kepemilikan tanah (girik/surat keterangan tanah).
2.	Penyusunan Akta Hibah	Membuat akta hibah sebagai dasar hukum yang sah.
3.	Mediasi Jika Terjadi Sengketa	Membantu proses pendaftaran tanah secara legal.
4.	Pendaftaran ke Kantor Pertanahan	Membantu proses pendaftaran tanah secara legal.
5.	Penyerahan Dokumen Legal	Memberikan dokumen resmi kepada pihak penerima.

Tabel 1. Peran PPAT Dalam Proses Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

## B. Kendala-Kendala Dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa

Beberapa kendala yang dihadapi PPAT dalam menyelesaikan sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat meliputi banyak masyarakat belum memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dan peraturan yang mengatur peran PPAT dalam penyelesaian sengketa hibah masih belum komprehensif. Solusi yang diusulkan meliputi peningkatan sosialisasi mengenai pentingnya sertifikasi tanah dan revisi peraturan yang memperjelas peran dan kewenangan PPAT dalam kasus sengketa hibah.

NO	KATEGORI KENDALA	KENDALA	SOLUSI
1.	Kendala Internal	a) Sulit verifikasi tanah tanpa data yang lengkap.	a) Wajib melengkapi data.
		b) Sengketa dengan pihak yang berkeberatan.	b) Lakulan mediasi atau sarankan ke pengadilan.
		c) Riwayat tanah tidak jelas.	c) Verifikasi dokumen dan kerja sama dengan BPN.
		d) Sengketa batas tanah.	d) Pengukuran ulang dan pemasangan patok.
2.	Kendala Eksternal	a) Batas tanah yang tidak jelas.	a) Sepakati batas – batas tanah.
		b) Status ahli waris tidak jelas.	b) Susun silsilah ahli waris.
		c) Dokumen legal lemah.	c) Edukasi tentang prosedur dan dokumen legal.
		d) Kurangnya pemahaman hukum.	d) Edukasi tentang prosedur dan dokumen legal.

Tabel 2. Kendala – Kendala Dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa

### C. Upaya Hukum Untuk Meningkatkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah

Upaya hukum yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran PPAT dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat meliputi Meningkatkan regulasi terkait pendaftaran tanah dan memperjelas peran PPAT, Mengadakan pelatihan berkelanjutan bagi PPAT untuk meningkatkan kemampuan dalam menangani sengketa., dan Memperkuat kerja sama antara PPAT dan Kantor Pertanahan dalam mempercepat proses sertifikasi tanah.

NO	UPAYA HUKUM	DESKRIPSI
1.	Revisi Regulasi Pertanahan.	Memperjelas wewenang PPAT dalam sengketa hibah.
2.	Peningkatan Kapasitas Melalui Pelatihan.	Mengadakan pelatihan berkelanjutan untuk PPAT.
3.	Kolaborasi Dengan Instansi Terkait.	Memperkuat hubungan dengan BPN dan lembaga hukum.

Tabel 3. Upaya Hukum Untuk Meningkatkan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 4. KESIMPULAN

PPAT memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat melalui verifikasi dokumen, pembuatan akta hibah, dan mediasi sengketa. Kendala yang dihadapi meliputi rendahnya kesadaran masyarakat dan keterbatasan regulasi. Upaya hukum yang disarankan meliputi perbaikan regulasi, peningkatan kompetensi PPAT, dan kolaborasi yang lebih erat dengan Kantor Pertanahan untuk mempercepat proses sertifikasi dan meminimalisir sengketa di masa depan.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dosen Pembimbing Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.
2. Keluarga Besar Notaris atau PPAT Ratna Iska Sari, S.H., M.Kn., M.H.
3. Keluarga Besar Notaris atau PPAT ST. Wahyu Wibowo., S.H., M.Kn. di Kabupaten Klaten

yang telah memberikan data dan wawasan berharga dalam penelitian ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Faqih, F. (2023). Peran Notaris dan PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Studi Kasus di Kabupaten Bogor. *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, Vol. 8(2).
- Iskandar T, 2018, Girik sebagai Bukti Penguasaan Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Administrasi*, Vol. 22(4).
- Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1).
- Pandoman, A. (2017). Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris. *Jurnal Hukum Indonesia*, 4(1).
- Saepul Zamil, Y., & Fitria, A. (2022). Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli. *Jurnal Notarius*, 15(1).
- Santoso, U. (2016). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3).
- Setiawan, Y. (2021). Instrumen Hukum Campuran dalam Konsolidasi Tanah: Kajian dalam Perspektif Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 51(1).

Sihombing, J. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum dan Kebijakan*, Vol. 15(2).

Wahyu Utomo, H. I., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24(3).

Widodo, B. (2020). Problematika Tanah yang Belum Bersertifikat di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 18(3).