

TESIS

**KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN
KEPALA DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP**



NAMA:

HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

NIM: 12221057

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2023**

TESIS

**KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN
KEPALA DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP**

**Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister Dalam Program
Studi Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

Disusun Oleh :

HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

NIM: 12221057

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2023

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL: 26 Juli 2023

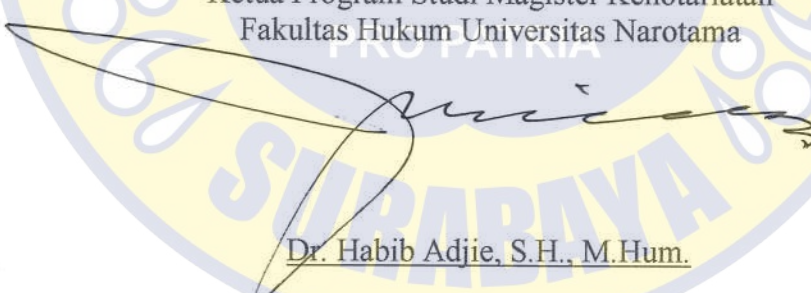
Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini Telah Direvisi

Pada Tanggal: 8 Agustus 2023

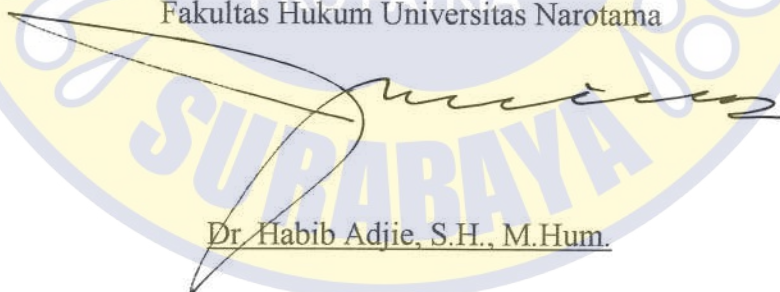
Oleh:
Dosen Pembimbing



Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama




Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

TESIS

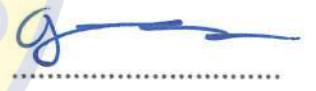
PADA TANGGAL : 1 AGUSTUS 2023

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. MOH. SALEH S.H., M.H.

.....


Anggota : Dr JAROT WIDYA MULIAWAN S.H., CN.,
M.Kn

.....


: Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

.....




FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221057

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXIII

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. **KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

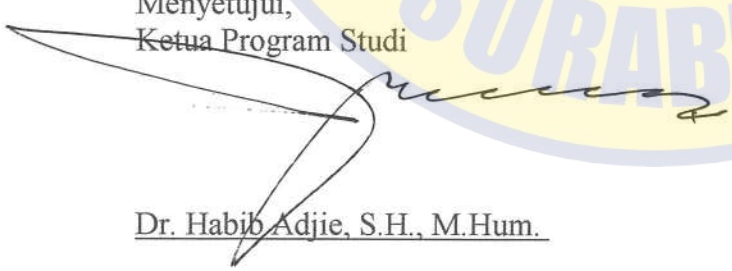
1. Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

2. _____

3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 26 Juli 2023
Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.


HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Jabatan Fungsional : Dosen

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221057

Judul :

**KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
SURAT HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA
PPAT DALAM PROGRAM PTSL**

(Studi kasus Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY)

Surabaya, 14 Februari 2023
Calon Pembimbing,

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 12221057
Program Studi : Magister Kenotariatan/ XXIII
- II. Judul Tesis : Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT dalam Program PTSL Berdasarkan Putusan Nomor: 194/6/2021/PTUN.SBY
- III. Pembimbing: Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H.,CN.,M.Kn

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 14 Februari 2023

Ketua

Dr.MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A , S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS

Narotama

FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN

No.174 /NR-FH/03/11/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr JAROT WIDYA MULIAWAN S.H., CN., M.Kn	12221057	HAMZAH NURUL ICHSAN	Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT dalam Program PTSL Berdasarkan Putusan Nomor : 194/6/2021/ PTUN. SBY

PRO PATRIA

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Februari 2023

Dekan


Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
No. Induk : 12221057
Alamat : DS. Menganti RT.22/ RW.07, KEC. Menganti, KAB. Gresik
Telp/HP : 081 946 777 117
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn
Judul Tesis : **KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT HIBAH YANG DIKELUARKAN
KEPALA DESA TANPA AKTA PPAT DALAM PROGRAM PTSL**
(Studi kasus Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY)
Tgl Dimulai : 14 Februari 2023

Pembimbing, Surabaya, 14 Februari 2023
Mahasiswa,

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Peralihan Hak Atas Tanah	25-2-2023	
2.	Kedudukan Peralihan hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT	15-04-2023	
3.	Membahas Rumusan Masalah Bab 2 dan 3	19-04-2023	
4.	Membahas Putusan No. 70/B/2022/PTUN Sby dan Resume Putusan	1-5-2023	
5.	Kerangka Teori dan Konsensional	3-5-2023	
6.	Simulasi Pertama	12-5-2023	
7.	Simulasi Kedua	15-5-2023	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan


SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :HAMZAH NURUL ICHSAN
2. NIM :12221057
3. Judul Skripsi /Tesis :Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT dalam Program PTSL Berdasarkan Putusan Nomor : 194/6/2021/ PTUN. SBY

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 16 Mei 2023
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221057

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXIII

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT HIBAH
YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA PPAT DALAM PROGRAM
PTSL**

(Studi kasus Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY)

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 19 Mei 2023
Ka. Prodi

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Dr. HABIB ADJIE, SH., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
N I M : 12221057
Tanggal Penilaian : 22 Mei 2023
Judul Proposal Tesis : **KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA PPAT DALAM PROGRAM PTSL**
(Studi kasus Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY)
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn	
ANGGOTA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	

Surabaya, 29 Mei 2023
Pembimbing,

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
No. Induk : 12221057
Alamat : Ds. Menganti RT.22/ RW.07, Kec. Menganti, Kab. Gresik
Telp/HP : 081 946 777 117
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn
Judul Tesis : **KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA
DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP**
Tgl Dimulai : 14 Februari 2023

Pembimbing : Surabaya, 14 Februari 2023
Mahasiswa

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Peralihan Hak Atas Tanah	25-2-2023	<i>S</i>
2.	Kedudukan Peralihan hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT	15-04-2023	<i>S</i>
3.	Membahas Rumusan Masalah Bab 2 dan 3	19-04-2023	<i>S</i>
4.	Membahas Putusan No. 70/B/2022/PTUN Sby dan Resume Putusan	1-5-2023	<i>S</i>
5.	Kerangka Teori dan Konsensional	3-5-2023	<i>S</i>
6.	Simulasi Pertama	12-5-2023	<i>S</i>
7.	Simulasi Kedua	15-5-2023	<i>S</i>
8.	Refresing penulisan tesis	19-5-2023	<i>S</i>
9.	Kelanjutan Bab 2 sesuai arahan penguji	25-6-2023	<i>S</i>
10.	Pembahasan Bab 2	3-7-2023	<i>S</i>
11.	Kelanjutan Bab 3 & Pembahasan	19-7-2023	<i>S</i>
12.	Pembahasan Kelanjutan Bab 2-4	25-7-2023	<i>S</i>
13.	Pemantapan ujian tesis 1	26-7-2023	<i>S</i>
14.	Pemantapan ujian tesis 2	31-7-2023	<i>S</i>

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

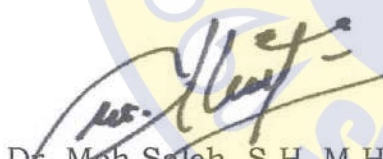
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


- Nama Mahasiswa :HAMZAH NURUL ICHSAN
1. NIM :12221057
 2. Judul Skripsi /Tesis :Kedudukan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Hibah Yang dikeluarkan Kepala Desa Tanpa Akta PPAT dalam Program PTSL Berdasarkan Putusan Nomor : 194/6/2021/ PTUN. SBY

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 8 Agustus 2023

Mengetahui:

PRO PATRIA


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda ,S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

No. Induk Mahasiswa : 12221057

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / XXIII

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 26 Juli 2023
Mahasiswa

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
N I M : 12221057
Tanggal Penilaian : 8 Agustus 2023
Judul Tesis : **KEDUDUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA HIBAH YANG DIKELUARKAN KEPALA DESA TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**
Pembimbing : Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn	

Surabaya, 8 Agustus 2023
Pembimbing,

Dr. Jarot Widya Muliawan S.H., CN., M.Kn

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan / Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 1 Agustus 2023
Yang membuat pernyataan,



HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H
NIM: 12221057

KATA PENGANTAR

Dengan berkat Tuhan Yang Maha Esa dan atas pertolongannya, tugas utama melakukan penulisan tesis akhirnya dapat diselesaikan. Hal ini tidak terlepas dan kesabaran serta ketekunan sebagai kunci penyelesaian penelitian dan penulisan tesis ini. Dengan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Dr. Jarot Widya Muliawan, S.H., CN., M.Kn, selaku Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penelitian dan penulisan disertasi ini.;
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh Program Studi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya.;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, selaku Kaprodi S2 Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan bimbingan serta arahan selama proses pembelajaran selama saya menempuh pendidikan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Semua dosen-dosen Program Studi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya yang telah banyak memberi bekal ilmu pengetahuan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan studi saya.;
5. Para penguji kualifikasi, dan proposal tesis yang telah banyak memberi masukan, saran, pendapat demi kesempurnaan penulisan disertasi ini.;
6. Seluruh Tenaga Pendidik dan Tenaga Kependidikan Program Studi Magister Kenotariatan baik dosen pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

7. Alm. Rusman Hadi selaku ayah dan Sukinah selaku ibu saya, yang selalu memberikan dukungan dan juga cinta kasihnya kepada penulis.;
8. Istri saya Vindiany Eka Arista dan Anak saya Boy Junio Zahvi Ichsan sebagai penyemangat serta motivasi saya untuk memperoleh gelar akademik magister kenotariatan.;
9. Sahabat saya Dendy Pratama Achmady, S.H yang selalu mendukung dalam penulisan tesis ini ; dan
10. Seluruh rekan-rekan seangkatan yang menemani penulis dalam menempuh pendidikan magister kenotariatan di Universitas Narotama Surabaya

Sangat besar harapan penulis dalam penyusunan tesis ini, semoga tesis ini nantinya dapat dipublikasi pada jurnal yang membuka peluang eksaminasi hasil penulisan tesis ini mendapat validasi ilmiah di luar lingkungan kampus mengingat jurnal dapat diakses publik.

Adapun nantinya skripsi ini juga dapat bermanfaat bagi para pihak yang memerlukannya. Akhirnya selesai penulisan tesis ini dan saya selalu berdoa dan berharap semoga Tuhan YME senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah memberi dorongan moril maupun materiil atas terselesaikannya penelitian dan penulisan tesis ini.

Surabaya, 1 Agustus 2023

Hormat Saya,

HAMZAH NURUL ICHSAN, S.H

RINGKASAN

Tanah merupakan benda yang tidak bergerak, yang dikatakan sebagai benda tidak bergerak karena tanah memiliki sifat yang melekat serta dapat didirikan sebuah bangunan di atasnya, dan/atau pohon-pohon maupun tumbuhan yang akarnya menancap pada tanah maupun buah yang belum dipetik dari pohonnya, dan juga barang-barang tambang. Selain itu, tanah menjadi sesuatu yang sangat penting dalam menopang kehidupan masyarakat Indonesia. Hal tersebut timbul karena kultur masyarakat yang agraris, maka kehidupan agraris oleh mayoritas masyarakat di Indonesia bergantung serta melibatkan mengenai tanah. Sebagian besar masyarakat di Indonesia masih menganggap tanah merupakan sesuatu yang dikeramatkan/disakralkan, sebab masyarakat Indonesia masih memiliki kepercayaan lain sebagai pelambangan strata sosialnya.

Program pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah saat ini diharapkan dapat mengatasi masalah penyediaan tanah bagi masyarakat. Kebutuhan tanah sangat dibutuhkan oleh banyak orang, namun keberadaan tanah di Indonesia sendiri tidak akan terus bertambah, sedangkan kebutuhan terhadap tanah dapat dikatakan tidak dapat memenuhi kebutuhan pemenuhan kebutuhan tanah yang semakin meningkat terutama dalam kebutuhan tanah untuk membangun pemukiman, untuk pertanian, serta kebutuhan dalam pembangunan berbagai fasilitas untuk kemajuan di berbagai bidang kehidupan masyarakat.

Perlahan hak tanah hibah kerap kali menjadi sengketa, terutama pada daerah yang kurang akan pemahaman hukumnya. Dimana masyarakat beranggapan bahwasannya pengurusan hibah dapat dilakukan di kantor Kepala Desa, yang nantinya akan mengeluarkan surat keterangan hibah untuk dijadikan syarat pendaftaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (yang selanjutnya disingkat PTSL). Pembagian harta warisan maupun hibah atas tanah juga merupakan salah satu bagian dari perbuatan hukum yang bermaksud melakukan peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu menurut Pasal 37 PP Nomor 24/1997, secara tegas disebutkan bahwa tanah pembagian harta warisan maupun hibah dalam pelaksanaan peralihan haknya harus dibuatkan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun sampai saat ini peralihan hak penguasaan atas tanah dari pembagian hibah jarang dilakukan oleh masyarakat dengan menggunakan akta otentik seperti dimaksud dalam Pasal 37 PP 24/1997 tersebut.

Rumusan masalah dalam penelitian disertasi ini yang pertama Apakah Akta Hibah yang dibuat Kepala Desa dapat menjadi dasar peralihan hak atas tanah, kedua apakah program PTSL memberikan pengecualian dalam pendaftaran hak atas tanah.

Masyarakat tentunya memiliki kecenderungan untuk melakukan peralihan hak milik melalui hibah, peralihan hak milik dalam proses hibah melalui kelurahan setempat menjadi alternatif yang kerap kali digunakan dalam peralihan hak atas tanah dalam program PTSL. Melalui proses peralihan hak atas tanah yang dimohonkan untuk pembuatan akta hibah oleh kelurahan setempat menjadi sarana dalam peralihan hak atas tanah melalui proses yang cepat dengan biaya yang murah. Faktor ekonomi serta tingkat pendidikan mempengaruhi proses peralihan hak atas tanah melalui hibah yang dimohonkan di kantor kelurahan masih menjadi minat utama masyarakat dalam memperoleh haknya untuk melakukan pendaftaran kepemilikan sertifikat hak atas tanahnya. Dalam hal ini peran Kelurahan dan masyarakat sangat penting dalam pelaksanaan peralihan hak milik melalui hibah.

Sebagai pegawai pemerintahan, kelurahan memiliki peran dalam hal melayani masyarakat, karena itu menjadi tanggung jawab kelurahan dalam hal peralihan hak milik melalui hibah, dengan serta berperan aktif membantu menyiapkan berkas-berkas yang ada di kelurahan untuk proses peralihan hak atas tanah. Melalui kelurahan masyarakat memiliki harapan kepemilikan hak atas tanahnya melalui proses hibah, hal ini menjadi suatu hal yang penting jika masyarakat melaksanakan peralihan hak milik karena hal ini menjadi suatu titik penting dimana peralihan hak milik ini merupakan status terakhir. Peran kelurahan sendiri yakni sebagai legalisasi dari lurah dalam permohonan pembuatan akta hibah yang diajukan oleh masyarakat.

Peran serta kewenangan kelurahan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah dalam pembuatan surat pernyataan bahwa tanah yang dimohonkan untuk pembuatan akta hibah tidak dalam keadaan sengketa, akta hibah tersebut dikeluarkan secara langsung oleh pihak Kelurahan dengan dihadiri oleh para pihak yakni pemberi hibah dan penerima hibah. Pembuatan akta hibah kerap kali menjadi permasalahan yang sering terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah, mengingat kebutuhan atas hak milik tanah yang semakin meningkat sebagai bentuk dari kepastian hukum masyarakat memiliki hak atas tanah miliknya.

Persyaratan program PTSL terbilang sangat mudah dan tidak rumit, mengingat program ini merupakan program yang digaungkan Pemerintah bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat kepemilikan atas hak tanahnya. Persyaratan pemenuhan keikutsertaan program PTSL yakni salah satunya terdapat Akta Hibah, sebagai salah satu syarat untuk keikutsertaan dalam program PTSL. Namun, hal ini dapat menjadi suatu polemik karena merujuk pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan:

“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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Menurut pasal tersebut di atas, suatu akta yang dibuat oleh PPAT diperlukan dalam hal peralihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, atau hibah. Dengan kata lain, dokumen hibah yang dikeluarkan oleh PPAT diperlukan dalam program PTSL untuk kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah. Hakim dalam Putusan Nomor 194/G/2021/PTUN.SBY J.o 70/B/PT.TUN.SBY menolak gugatan penggugat karena hakim menilai bahwa proses penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Lamongan sudah benar dan sesuai prosedur, seperti halnya dalam kasus ini.

Para pihak yang bersengketa antara lain: a. Penggugat: Musning, selaku pemilik sah dari Objek Sengketa yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Kalen dengan luas 118m². Yang selanjutnya dikuasakan pada Roesmajin, S.H selaku kuasa hukum dari Musning.; b. Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m², atas nama Miyatun. Yang selanjutnya diwakili oleh kuasanya yaitu: Eka Ferry Yanto, SH., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, Lestari Muhandini, S.E. selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan, dan Fellya Rosyadi, selaku Asisten Pengadministrasian Umum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan; dan c. Tergugat II Intervensi: Miyatun selaku anak angkat dari Musning yang mendaftarkan Sertifikat Hak Milik: nomor 1353, Tertanggal 24/4/2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019, luas: 118 m² atas nama Miyatun melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Gugatan penggugat pada pokoknya mengenai pembatalan produk sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Lamongan dengan nomor 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Adanya objek perkara ini disebabkan terbitnya SHM nomor 1353 atas kepemilikan Miyatun, yang mana SHM tersebut didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang selanjutnya SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan melalui pendaftaran tersebut. Dalam hal ini penggugat selaku pemilik asal atas tanah dan rumah yang terletak . Bahwa Penggugat sebagai pemilik asal atas tanah dan rumah terletak di Jl. Batu Gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I pada No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha / 110m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN merasa sangat dirugikan atas terbitnya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal

24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN baik materiil maupun immaterial mengingat sejak terbitnya obyek sengketa Penggugat sudah tidak lagi mempunyai kebebasan dan keleluasaan menempati rumahnya sendiri karena anak angkat Penggugat merasa obyek sengketa telah sepenuhnya menjadi hak miliknya sendiri, sehingga ketika penggugat keluar rumah pintu telah dikunci walaupun penggugat diketahui belum pulang.

Penggugat merasa bahwasannya haknya untuk menempati kediamannya tidak ada, dan ia merasa bahwasanya Penggugat dan alm. Suami Penggugat telah mengangkat/mengasuh anak yang masih keponakan Penggugat sendiri yang bernama MIYATUN, yang merupakan anak dari Ngatminah Binti Rasimo (adik kandung Penggugat) karena Penggugat tidak mempunyai anak sendiri (kandung) sampai suaminya Penggugat meninggal dunia. Selain itu sejak kecil semua kebutuhan hidup Tergugat dibiayai oleh Penggugat layaknya anak kandung sampai menikah, yang artinya Penggugat telah merawat Tergugat dengan baik, dengan harapan Tergugat dapat mengurus, dan mengayomi Penggugat dihari tuanya. oleh karenanya Penggugat tidak ada prasangka buruk sama sekali terhadap anak angkatnya (Miyatun), hingga pada akhirnya sekitar tahun 2018 - 2019 Miyatun mengurus sertipikat hak milik (obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN, atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Batu gilang RT. 03, RW. 03, Desa kalen, Kecamatan Kedungpring, Kabupaten Lamongan, asal surat tanah I pada No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m², Desa Kalen, Kec. Kedungpring, atas nama MUSNING BIN MIYATUN, dengan batas-batas :

1. Bagian Utara: kepemilikan tanah Surati.
2. Bagian Timur: kepemilikan tanah Sinduk.
3. Bagian Selatan: kepemilikan tanah Sutik.
4. Bagian Barat: Jalan Batu Gilang.

Dalam pengurusan dan/atau pendaftaran sertipikat oleh Miyatun diajukan melalui program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap (PTSL), dan dari pendaftaran tersebut pada akhirnya telah terbit obyek sengketa obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor : nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m², atas nama MIYATUN. Atas ketidakpahaman Penggugat, Penggugat tidak mengetahui apa saja persyaratan/kelengkapan dokumen yang disertakan oleh anak angkat Penggugat untuk pengurusan sertipikat tersebut, tetapi ada informasi dari pihak Desa, melalui Bapak Kepala Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring yang bernama Eko Wahyudi, kalau ada surat hibah yang diberikan oleh Penggugat kepada anak angkatnya yang

ditanda tangani oleh Penggugat (padahal pengakuan Penggugat, Penggugat tidak bisa tanda tangan) dan telah dijadikan persyaratan pengurusan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m2, atas nama MIYATUN melalui PTSL.

Berdasarkan surat hibah dimaksud, Penggugat tidak mengetahui secara pasti isi dan tujuannya karenanya sampai-sampai Penggugat bersikukuh tidak merasa tanda tangan surat hibah yang dijadikan dasar anak angkatnya mengajukan sertipikat atas namanya. Adapun tanah yang diterbitkan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m2, atas nama MIYATUN, merupakan tanah warisan Penggugat dari orang tua/ibu kandungnya yang bernama TASMINE, dan TASMINE juga mendapatkan dari orang tuanya yang bernama SAPAR. Sehingga Penggugat bermaksud untuk meminta dan/atau menarik kembali tanah yang telah disertipikatkan oleh anak angkatnya, karena Penggugat belum pernah membuat akta secara notrial (PPAT) atas peralihan Ipeda No. 355, Persil 22, Luas 0,011 ha/110 m2, Desa Kalen, Kecamatan Kedungpring, atas nama MUSNING B MIYATUN kepada Miyatun hingga pada akhirnya terbit obyek sengketa atas nama Miyatun. Berdasarkan fakta hukum telah terbitnya obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1353, Desa kalen, tanggal 24-4-2019, Surat Ukur nomor: 744/kalen/2019 tanggal 24-4-2019, luas: 118 m2, atas nama MIYATUN dengan hanya didasari surat peralihan yang bukan dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu dalam hal ini PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Majelis hakim berpendapat bahwa fakta berikut ini benar tentang gugatan yang diajukan oleh penggugat: 1. Terdapat bukti berkaitan dengan surat penyerahan subjek kasus oleh Musning kepada Miyatun, yang ditandatangani di Desa Kalen oleh para pihak dan aparat desa; 2. Penggugat/Musning telah menyerahkan tanahnya kepada Miyatun sebagai anak angkatnya sebagaimana dibuktikan oleh kesaksian Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen yang menyatakan bahwa Penggugat sendiri bersedia menyerahkan tanahnya kepada Tergugat Intervensi II; 3. Mengacu pada surat serah terima hibah dan pernyataan Saksi Muhammad Ahsannudin selaku Sekretaris Desa di Desa Kalen, majelis hakim berpendapat bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Miyatun dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dinyatakan sah menurut hukum dengan mengacu pada Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018 tentang PTSL jo Permen ATR/Ka.BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang PTSL; berdasarkan bukti bahwa Penggugat telah menyerahkan bidang tanahnya kepada Tergugat Intervensi II, Majelis Hakim berpendapat bahwa bidang tanah

tersebut telah beralih kepemilikan dari Penggugat kepada Tergugat Intervensi II, yang kemudian diterbitkan sertifikat kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat. Majelis Hakim meyakini bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam sertifikat objek sengketa. Pendapat hakim mengenai tanah Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat Intervensi II sebelum dikeluarkannya sertifikat objek sengketa. Akibatnya, berdasarkan faktor-faktor tersebut, majelis hakim menolak seluruh gugatan penggugat.

Akta hibah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dapat disimpulkan bahwasannya ia bukan sebagai PPAT yang ditunjuk dan memiliki kewenangan dalam memberikan Akta Hibah semestinya. Penegakan hukum dalam bentuk yang paling konkret yang dalam penelitian ini dilakukan melalui penerapan (implementasi) di bidang eksekutif dibuat mungkin oleh konsep otoritas. Sub-teori tanggung jawab hukum (liabilitas), khususnya tanggung jawab hukum pemerintah, merupakan bentuk delegasi otoritas yang menjadi fokus teori otoritas yang digunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan kesepakatan tentang surat keterangan hibah yang diberikan oleh kepala desa, situasi yang menimbulkan sengketa timbul di mana surat keterangan tersebut menjadi salah satu syarat untuk mengikuti program PTSL hingga pemberian sertifikat.

Program PTSL tidak harus menggunakan akta hibah yang diterbitkan oleh PPAT dan dapat menggunakan akta hibah yang dikeluarkan oleh kepala desa setempat jika Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dianggap tidak mengikat dalam situasi ini. Akibatnya, akta PPAT yang sah tidak diperlukan untuk pengalihan hak atas tanah atau bangunan, tetapi hanya PPAT setempat yang diperlukan untuk prosedur pendaftaran pengalihan.

Hal penting yang perlu ditekankan adalah bahasa yang digunakan dalam pasal yang disebutkan di atas, terutama istilah "pengalihan hak atas tanah", "hibah", "hanya dapat didaftarkan", dan "dengan akta PPAT". Tanggung jawab PPAT adalah mencatat hibah dengan kantor pertanahan setempat, bukan melakukan prosedur hibah dari hulu ke hilir. Karena perbedaan antara "pengalihan hak atas tanah" dan "pendaftaran" dibuat dengan jelas dalam teks yang disebutkan di atas.

ABSTRAK

Perselisihan mengenai perpindahan hak atas pemberian tanah sering kali terjadi, khususnya di tempat-tempat di mana hukum tidak jelas. Masyarakat umumnya berpikir bahwa perjanjian pemberian tanah bisa diproses melalui kantor kepala desa, yang pada akhirnya akan mengeluarkan sertifikat pemberian tanah sesuai dengan proses yang disyaratkan dalam Pendaftaran Tanah Secara Lengkap dan Sistematis (PTSL). Pembagian hak waris dan pemberian tanah merupakan dua contoh tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah. Oleh sebab itu, perpindahan hak atas tanah yang berasal dari warisan dan pemberian harus dilakukan melalui penyusunan akta yang dibuat oleh dan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dijelaskan secara eksplisit dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perpindahan hak atas tanah yang muncul dari pembagian hibah masih jarang dilakukan oleh masyarakat dengan menggunakan akta yang benar, sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setiap perpindahan hak atas tanah harus dilengkapi dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan diserahkan kepadanya agar diakui secara hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaksanakan tugas penting ini.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), hibah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRAC

Disputes regarding the transfer of land rights often occur, especially in places where the law is unclear. The general public usually thinks that land grants can be processed through the village head's office, which will ultimately issue a land grant certificate in accordance with the process required in the Complete and Systematic Land Registration (PTSL). The division of inheritance rights and land grants are two examples of legal actions aimed at transferring land rights. Therefore, the transfer of land rights arising from inheritance and grants must be done through the preparation of a deed made by and in front of the Land Deed Making Official, as explicitly explained in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The transfer of land rights arising from the division of grant is still rarely carried out by the community using the correct deed, in accordance with Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Every transfer of land rights must be accompanied by a deed made by the Land Deed Making Official and submitted to him to be legally recognized. The Land Deed Making Official is obliged to carry out this important task.

Keywords: *Complete Systematic Land Registration (CSLR), grant, Land Deed Official*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN MAJELIS PENGUJI	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PENGANTAR	vi
HALAMAN RINGKASAN	viii
HALAMAN ABSTRAK	xiv
HALAMAN ABSTRAC	xv
DAFTAR ISI	xvi
DAFTAR TABEL	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
3.1 Tujuan Penelitian.....	7
3.2 Manfaat Penelitian	7
4. Tinjauan Pustaka	8
4.1 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	8
4.2 Teori Peralihan Hak atas Tanah	8
4.3 Konsep <i>3 In 1 In The Land Acquisition</i>	9
4.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak atas Tanah	9
4.5 Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	10
5. Orisinalitas Penelitian	11
6. Metode Penelitian	15
6.1 Tipe Penelitian.....	15

6.2 Pendekatan Masalah	15
6.3 Data dan Sumber Bahan Hukum	16
6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	18
6.5 Analisis Bahan Hukum	18
7. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	19
BAB II AKTA HIBAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH	21
2.1 Keabsahan Akta Hibah yang Digunakan Dalam Pendaftaran Tanah	21
2.2 Keberadaan Akta Hibah Dalam Peralihan Hak atas Tanah Pada Program PTSL	27
2.3 Penerapan Konsep <i>3 in 1 in the Land Acquisition</i> dalam Pengurusan Akta Hibah	36
BAB III PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PTSL	53
3.1 Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah Hibah.....	53
3.2 Keberadaan Akta PPAT Sebagai Syarat Mutlak Peralihan Hak Atas Tanah Hibah.	58
BAB IV PENUTUP	71
4.1 Kesimpulan.....	71
4.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian	11
Tabel 2.1. Hal-Hal Dalam Perjanjian Hibah	24
Tabel.2.2. Persyaratan PTSL	30
Tabel 2.3. Perbandingan Proses Pengadaan Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition.	40

