

Aspek Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Perspektif Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo

Dwija Ariyadi^{1*}, Septi Indrawati², Muhammad Alfian³

^{1*,2,3}Universitas Muhammadiyah Purworejo, Jawa Tengah, Indonesia

*email: diptarafaap@gmail.com

History	Abstrak
<p><i>Submitted:</i> 20 Mei 2025</p> <p><i>Revised:</i> 1 Juni 2025</p> <p><i>Accepted:</i> 25 Juni 2025</p>	<p>Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan secara sadar oleh para pihak. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut salah satunya melalui hibah. Peralihan hak atas tanah melalui hibah dapat terjadi antara lain orang tua menghibahkan kepada anak kandungnya, anak angkatnya ataupun kepada saudara atau orang lain. Proses hibah tersebut akan berpengaruh pada pajak yang harus dibayarkan oleh pemberi hibah yang disebut dengan PPh Final sebesar 2,5% dari NJOP atas tanah/bangunan. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif sehingga data yang digunakan adalah bahan hukum sekunder dengan pendekatan undang-undang (statue approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peralihan hak atas tanah melalui hibah yang pemberi hibahnya orang tua dan penerima hibahnya anak kandung atau sebaliknya maka pemberi hibah dapat mengajukan surat keterangan bebas pajak atas PPh Final yang ditujukan kepada kantor pajak pratama. Peralihan hak atas tanah melalui hibah yang pemberi dan penerima hibah selain dari pada itu tidak dapat diajukan surat keterangan bebas pajak. Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah harus didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum.</p> <p>Kata Kunci: <i>Aspek Hukum; Hak atas Tanah; Kantor Pertanahan</i></p>
<p>Abstract</p>	

The transfer of land rights can occur either through legal acts or legal events. A transfer of land rights based on a legal act is a deliberate and conscious action carried out by the parties involved. One such legal act is the transfer of land rights through a grant (hibah). This transfer may occur, for example, when parents grant land to their biological children, adopted children, siblings, or other individuals. The grant process affects the tax obligations of the grantor, specifically the Final Income Tax (PPH Final) amounting to 2.5% of the taxable value (NJOP) of the land or building. However, the transfer of land rights through a grant does not automatically occur at the moment the land is handed over from the grantor to the grantee. According to Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997, such a transfer must be evidenced by a deed drawn up by a Land Deed Official (PPAT). This research employs a normative juridical method, relying on secondary legal materials and a statute approach. The findings indicate that if the grantor is a parent and the grantee is their biological child (or vice versa), the grantor may apply for a tax exemption certificate for the Final Income Tax, which is submitted to the local tax office (KPP Pratama). However, if the grantor and grantee do not have this direct family relationship, they are not eligible for the tax exemption. Moreover, the transfer of land rights through a grant must be registered with the Regency/Municipal Land Office to ensure legal protection and certainty.

Keywords: *Legal Aspects; Land Rights; Land Office*

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik asal kepada pihak baru dapat terjadi karena adanya proses beralih atau dialihkan[1]. Beralih maksudnya bahwa peralihan hak atas tanah terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut[2].

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Pasal 20 UUPA menegaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Selain itu hak milik mempunyai sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh. Turun-temurun artinya dapat diwariskan kepada ahli waris yang mempunyai tanah sehingga hak milik tidak ditentukan jangka waktunya[3]. Terkuat artinya bahwa hak milik dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya[4]. Terpenuh artinya bahwa hak milik atas tanah telah memberi

wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya[5].

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum yang akan berakibat hukum terhadap hak atas tanah[6]. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan secara sadar oleh para pihak[7]. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena adanya peristiwa hukum kematian, sehingga mengakibatkan hak atas tanah beralih dengan sendirinya kepada pewaris[8].

Perbuatan hukum dalam bidang pertanahan untuk mengalihkan hak atas tanah salah satunya melalui hibah. Hibah adalah pemberian dengan sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain. Hibah menurut pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Perbuatan hukum hibah dalam rangka peralihan hak atas tanah dapat terjadi antara lain orang tua menghibahkan kepada anak kandungnya, anak angkatnya ataupun kepada saudara atau orang lain. Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut akan berpengaruh pada pajak PPh dari PHTB. Peralihan hak atas tanah terhadap orang pribadi yang melakukan hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dapat dibebaskan dari kewajiban pajak PPh dari PHTB. Sehingga, walaupun terutang PPh Final, hibah dapat dibebaskan dari pengenaan pajak jika dilakukan dari orang tua kepada anak kandungnya. Atau sebaliknya, dari anak kandung kepada orang tuanya. Syaratnya adalah pemberi hibah mendapatkan SKB Hibah dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP)[9].

Peralihan hak atas tanah melalui hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa "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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah tersebut tentunya harus didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum. Oleh karena itu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka[10]. Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Penelitian yuridis normatif ini bertujuan untuk memahami, menganalisis, atau menginterpretasikan norma hukum yang ada. Pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan[11]. Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut bisa dipahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dilakukan dengan cara menelusuri peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka yang kemudian ditulis secara deskriptif[12].

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hibah merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain tanpa adanya imbalan apa pun[13]. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, hibah termasuk salah satu bentuk pengalihan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, serta Perjanjian Pengikatan

Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan (PP 34/2016). Pengalihan hak atas tanah yang terutang Pajak Penghasilan (PPh) final dapat terjadi melalui berbagai cara seperti penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak. Besaran PPh final yang dikenakan atas pengalihan hak tersebut adalah sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan, kecuali untuk pengalihan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan[14].

Peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, seperti dari orang tua kepada anak kandung atau sebaliknya, mendapatkan perlakuan khusus. Berdasarkan Pasal 6 huruf (b) PP 34/2016, hibah yang diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemotongan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Syarat utama pengecualian tersebut adalah pemberi hibah harus memperoleh Surat Keterangan Bebas Pajak (SKB Hibah) dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempatnya terdaftar. Pengajuan SKB ini memerlukan kelengkapan dokumen seperti salinan sertifikat tanah, salinan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir, salinan Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima hibah, salinan akta kelahiran penerima hibah yang membuktikan hubungan garis keturunan lurus, serta salinan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).

Proses peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus dapat dicontohkan sebagai berikut. Si A memiliki sebidang tanah sawah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 123 dan berniat menghibahkannya kepada anak kandungnya, si B. Tahapan dimulai ketika keduanya datang ke kantor Notaris/PPAT dengan membawa KTP, KK, akta kelahiran si B, sertifikat tanah asli, dan SPPT PBB tahun berjalan. Mereka menyampaikan keinginan hibah tersebut, dan Notaris/PPAT kemudian meneliti keabsahan identitas para pihak. Setelah identitas dinyatakan sah, Notaris/PPAT mengajukan permohonan plotting di seksi pemetaan Kantor Pertanahan untuk validasi sertifikat tanah, dilanjutkan dengan pengecekan sertifikat melalui aplikasi kemitraan secara online guna memastikan tidak ada sengketa, blokir, atau indikasi kepalsuan.

Tahapan selanjutnya adalah pengajuan permohonan informasi nilai tanah atau nilai zona tanah (ZNT) melalui aplikasi kemitraan Kantor Pertanahan. Setelah nilai tanah diperoleh, Notaris/PPAT mengajukan permohonan pembayaran BPHTB secara online. BPHTB merupakan pajak yang wajib dibayar oleh penerima hibah dengan tarif paling tinggi sebesar 5% sesuai Pasal 47 dan 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, dan tarif tersebut ditetapkan lebih lanjut oleh pemerintah daerah setempat. Rumus perhitungannya adalah $(NPOP - NPOPTKP) \times \text{tarif BPHTB}$. Misalnya, jika nilai perolehan objek pajak sebesar Rp100.000.000 dan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000, maka BPHTB yang harus dibayarkan adalah $(100.000.000 - 80.000.000) \times 5\% = \text{Rp}1.000.000$.

Setelah BPHTB dibayarkan, pemberi hibah harus mengajukan permohonan SKB ke KPP Pratama sebagai syarat pembebasan PPh, yang juga dapat dikuasakan kepada Notaris/PPAT. Setelah SKB keluar, Notaris/PPAT menyusun Akta Hibah yang diperlukan untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Notaris/PPAT juga membuatkan pengantar akta dan kode akta melalui aplikasi kemitraan BPN, serta melengkapi seluruh dokumen pendukung seperti legalisasi KTP, KK, akta kelahiran penerima hibah, SPPT PBB, bukti pembayaran BPHTB, hasil pengecekan sertifikat, hasil ZNT, pernyataan penguasaan tanah, dan pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa. Setelah pendaftaran dilakukan, akan terbit tagihan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang harus dibayar, kemudian sertifikat tanah akan diterbitkan atas nama penerima hibah.

Peralihan hak atas tanah melalui hibah kepada pihak selain keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat pada dasarnya memiliki prosedur yang sama. Perbedaan mendasar terletak pada kewajiban pajak, di mana pemberi hibah dikenakan PPh final atas pengalihan hak tersebut. Berdasarkan Pasal 1 PP 34/2016, besaran PPh final adalah 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali untuk pengalihan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam hal hibah berupa harta bersama, prosedur peralihan hak atas tanah tetap memerlukan dokumen umum seperti sertifikat tanah, hasil pengecekan sertifikat, KTP dan KK pemberi dan penerima hibah, SPPT PBB,

pernyataan hibah, dan akta hibah dari PPAT. Namun, tambahan pentingnya adalah adanya persetujuan dari pasangan hidup atau seluruh pemegang hak atas tanah tersebut[15]. Berdasarkan Pasal 140 KUHPer, penjualan, pemindahan, atau penjaminan harta bersama memerlukan persetujuan pasangan. Pasal 114 KUHPer juga menyebutkan bahwa jika pasangan tidak hadir dalam pembuatan akta hibah, maka diperlukan akta persetujuan dari notaris atau persetujuan tertulis di bawah tangan yang dilegalisasi notaris. Persetujuan ini wajib dicantumkan dalam komparisi akta hibah yang dibuat PPAT.

Contoh redaksi komparisi akta yang mencantumkan persetujuan dapat berbunyi sebagai berikut: "Tuan XXXXX, lahir di Purworejo pada tanggal XXXXX (Umur 61 Tahun), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan XXXXXXXXXXXXXXXX, bertempat tinggal di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan berdasarkan Surat Pernyataan Hibah tertanggal XXXXX yang diketahui Kepala Desa XXXXX Nomor XXXXX tanggal XXXXX serta diketahui Camat XXXXX Nomor XXXXX tanggal XXXXX. Selaku Pemberi Hibah selanjutnya disebut juga PIHAK PERTAMA." Apabila objek hibah merupakan harta bersama dan penerima hibah bukan merupakan keluarga sedarah garis lurus satu derajat, maka penerima hibah dikenakan BPHTB sebesar 5% dan pemberi hibah dikenakan PPh final sebesar 2,5%.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Tujuannya adalah memberikan surat tanda bukti hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak lain yang membebaninya. Berdasarkan Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berwenang membuat akta otentik sebagai bukti perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan tertib administrasi, peralihan hak atas tanah melalui hibah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Persyaratan yang perlu disiapkan meliputi KTP dan KK pemberi serta penerima hibah, KTP penerima kuasa, pernyataan hibah yang diketahui Kepala Desa/Lurah dan Camat, pernyataan tidak sengketa, SPPT PBB, dan sertifikat tanah. Setelah semua dokumen lengkap, para pihak datang ke kantor PPAT untuk memproses peralihan hak. Penerima hibah dapat memberikan kuasa kepada staf PPAT untuk melakukan proses administratif, termasuk pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan.

Apabila sertifikat tanah dinyatakan bebas dari sengketa, PPAT akan mengajukan permohonan BPHTB ke BAPPENDA. Setelah permohonan disetujui dan pajak dibayarkan, perhitungan BPHTB dilakukan berdasarkan rumus $(NPOP - NPOPTKP) \times \text{tarif BPHTB}$. Misalnya, jika nilai perolehan objek pajak sebesar Rp100.000.000 dan NPOPTKP sebesar Rp80.000.000, maka BPHTB yang harus dibayar sebesar Rp1.000.000. Selanjutnya, PPAT membuatkan billing PPh final atas pengalihan hak tanah yang wajib dibayarkan oleh pemberi hibah sebesar 2,5% dari nilai perolehan objek pajak, yaitu Rp2.500.000.

Langkah akhir dari proses ini adalah pembuatan akta hibah oleh PPAT yang ditandatangani oleh para pihak, dua orang saksi, dan PPAT itu sendiri sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Peran PPAT sangat penting tidak hanya dalam pembuatan akta otentik tetapi juga dalam kewajiban menyampaikan akta dan dokumen pendukungnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 *jo.* PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Tugas ini penting untuk memastikan pemeliharaan data pendaftaran tanah jika terjadi perubahan terhadap data fisik atau yuridis dari objek tanah.

KESIMPULAN

Hibah merupakan perbuatan hukum yang mengalihkan hak milik atas tanah dari pemberi kepada penerima tanpa imbalan, termasuk salah satu bentuk pengalihan hak sebagaimana diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 dengan kewajiban PPh final sebesar 2,5% dari nilai bruto pengalihan, kecuali untuk hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat yang dibebaskan dari PPh apabila pemberi memperoleh Surat Keterangan

Bebas (SKB) dari KPP. Proses hibah dimulai dari penyiapan dokumen seperti sertifikat tanah, SPPT PBB, KTP, KK, dan akta kelahiran, dilanjutkan dengan pengecekan sertifikat, validasi zona nilai tanah, pengajuan dan pembayaran BPHTB dengan tarif maksimal 5% berdasarkan nilai perolehan objek pajak dikurangi nilai tidak kena pajak, serta pembuatan akta hibah oleh PPAT yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Dalam hal hibah berupa harta bersama, diperlukan persetujuan pasangan atau seluruh pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 140 dan 114 KUHP, yang dicantumkan dalam komparasi akta hibah. Apabila penerima hibah bukan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, maka pemberi hibah tetap wajib membayar PPh final 2,5% dan penerima hibah membayar BPHTB 5%. Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi, dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan, sehingga peralihan hak atas tanah melalui hibah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen yang disyaratkan. PPAT berperan penting tidak hanya dalam pembuatan akta otentik, tetapi juga dalam penyampaian akta dan dokumen pendukungnya paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan, guna memastikan pemeliharaan data pendaftaran tanah apabila terjadi perubahan data fisik atau yuridis, sehingga peralihan hak melalui hibah dapat berlangsung sah, terdaftar, dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] M. Irvan, K. Warman, and S. Arnetti, "Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran," *LamLaj*, vol. 4, no. 2, pp. 148–161, 2019.
- [2] A. Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah menurut UUPA dalam rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repert. J. Ilm. Huk. Kenotariatan*, vol. 8, no. 1, pp. 1–5, 2019.
- [3] K. I. Hulu and D. Telaumbanua, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua," *J. Panah Keadilan*, vol. 1, no. 2, pp. 52–61, 2022.
- [4] A. Winanti, T. Qurrahman, and R. D. Agustanti, "Peningkatan Status Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik," *J. Bakti Masy. Indones.*, vol. 3, no. 2, pp. 431–438, 2021, doi: 10.24912/jbmi.v3i2.9464.

- [5] I. Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *J. Mitra Manaj.*, vol. 9, no. 1, pp. 15–33, 2017.
- [6] Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *J. Komunitas Yust.*, vol. 5, no. 3, pp. 64–80, 2022, doi: 10.23887/jatayu.v5i3.51871.
- [7] R. Ardiansyah, I. Asmarudin, and T. V. Widyastuti, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik," *Pancasakti Law J. ...*, vol. 1, no. 2, pp. 267–278, 2023.
- [8] M. K. Patahuddin, H. S. Muaja, and D. D. Turangan, "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria," *Lex Adm.*, vol. 13, no. 15018, pp. 1–23, 2023.
- [9] Nursandi, I. N. P. Budiarta, and N. G. K. S. Astiti, "Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut KUHPer," *J. Analog. Huk.*, vol. 4, no. 3, p. h.276, 2022.
- [10] B. Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- [11] S. Soekanto and S. Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. 2011.
- [12] S. Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.
- [13] D. N. S. Prayitno, "Keabsahan Surat Pernyataan Hibah untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya," *Indones. Notary*, vol. 2, no. 35, pp. 787–807, 2020.
- [14] M. Aslamiyah, "Penaan Pajak Penghasilan atas Penghasilan yang diperoleh dari Perjanjian Kerjasama atas Tanah dan Bangunan," *J. Nalar Keadilan*, vol. 1, no. 2, pp. 44–59, 2021.
- [15] P. Utama, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Di Kabupaten Kebumen," Universitas Islam Sultan Agung, 2021.

