

**KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA
TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK
(Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh

SEKAR DWI CAHYANINGRUM
NPM : 1906200411



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2023**





UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Umsu merupakan pusat di bidang pendidikan
Islam yang berprestasi.

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [ig umsumedan](#) [t umsumedan](#) [y umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 19 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SEKAR DWI CAHYANINGRUM
NPM : 1906200411
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H.
2. Mirsa Astuti, S.H., M.H.
3. Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.

1. _____
2. _____
3. _____



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [i umsumedan](#) [t umsumedan](#) [u umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : SEKAR DWI CAHYANINGRUM
NPM : 1906200411
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No. 31/Pdt.G/PN Kis)

PENDAFTARAN : Tanggal, ... 05 - September - 2023

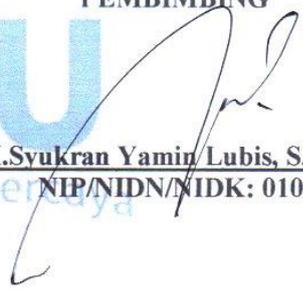
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Sripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn
NIP/NIDN/NIDK: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SEKAR DWI CAHYANINGRUM
NPM : 1906200411
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No. 31/Pdt.G/PN Kis)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 01 September 2023

DOSEN PEMBIMBING

M.Syukran Yamin Lubis, S.H.,C.N.,M.Kn

NIP/NIDN/NIDK: 0103057201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila terdapat tanda-tanda atau keluhan
sumber dan tanggapannya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [u umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsu.medan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

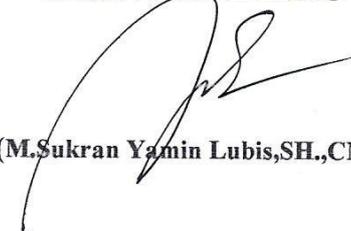
NAMA : SEKAR DWI CAHYANINGRUM
NPM : 1906200411
PRODI/BAGIAN : Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)
Pembimbing : M. Sukran Yamin Lubis,SH.,CN.,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
04 - 04 - 2023	Bimbingan awal skripsi	
04 - 07 - 2023	Pemeriksaan Proposal & Perbaikan dari Pembimbing	
06 - 07 - 2023	Pemeriksaan Skripsi, Bab I, Bab II & Kutipan	
19 - 08 - 2023	Perbaikan Bab III	
25 - 08 - 2023	Pemeriksaan & Perbaikan Bab I & Bab II	
30 - 08 - 2023	Perbaikan Bab II, Bab III, & Bab IV	
31 - 08 - 2023	<i>M. Sukran Yamin Lubis</i>	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM


(Dr. FAISAL, SH., M. Hum)

DOSEN PEMBIMBING


(M. Sukran Yamin Lubis, SH., CN., M. Kn)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Sekar Dwi Cahyaningrum**
NPM : 1906200411
Program : Strata 1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : **KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 21 Agustus 2023

Saya yang menyatakan



Sekar Dwi Cahyaningrum

ABSTRAK

KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)

SEKAR DWI CAHYANINGRUM
1906200411

Hibah berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu perbuatan hukum di mana pemberi hibah selama hidupnya menyerahkan suatu benda dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Namun demikian, dalam praktiknya ditemukan suatu hibah yang diberikan dengan janji bahwa penerima hibah akan memberikan sesuatu yang seharga dengan objek hibah kepada penerima hibah. Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat yaitu seperti peralihan hak atas tanah melalui hibah. Hal ini dapat terjadi apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang dirugikan misal pihak yang merasa ikut memiliki benda hibah atau pihak yang mewarisi benda hibah. Penyelesaian jika terjadi permasalahan ini dapat dibuktikan dengan melihat bentuk pemberian hibah yang dilaksanakan dengan menggunakan akta otentik sebagaimana diatur pada pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pejabat umum diberikan sebuah wewenang untuk membuat Akta Hibah tersebut oleh Undang-Undang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif, yaitu menggabungkan bahan-bahan hukum yang dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan di peraturan-perundangan dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan-peraturan tertentu hukum tertulis. Sedangkan sumber data berupa data sekunder yang diperoleh berasal dari bahan hukum kepustakaan, Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif. Selain itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan peraturan perundang-undangan mengenai keabsahan akta hibah sebagai dasar balik nama terhadap sertifikat hak milik, khususnya dalam Putusan Pengadilan Kisaran No. 31/Pdt.G/2022/PN Kis, mengkaji pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian faktor penyebab terjadinya keabsahan akta hibah sebagai dasar balik nama terhadap sertifikat hak milik yaitu karena terdapat penerbitan terhadap akta hibah no. 245/2013 tanggal 16 Mei 2013 didasari dengan penuh kebohongan diduga datanya dipalsukan untuk tujuan melakukan mutasi nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.51 dengan tujuan ingin menguasai dan mengelolah sebidang tanah tersebut.

Kata Kunci : Hibah, Balik Nama, Sertifikat Hak Milik

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul “ **KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN Kis)** ”

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.Ap atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di program sarjana ini.

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan 1 Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn selaku Pembimbing dan Bapak Benito Asdhie Kodiyat MS., S.H., M.H selaku Pembimbing saya, yang dengan perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda Darwis Tarigan dan Ibunda Mimi Sadilla, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayangnya kepada penulis, kepada Saudara Tercinta Lintang Ayuningtyas, Awindya Ageng Linuwih, Yandi Verzo Anroz Tarigan, Verdi Anroz Tarigan, dan Nenekku Tersayang Sumini B, serta keluarga besar lainnya yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikannya skripsi ini dengan baik.

Dan terima kasih kepada orang yang kusayang Syakira Ni'mah Yusfa, Amalia Amandha, Reyhana Alviemuna Nasution, dan terakhir terima kasih teruntuk orang yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk penulis yaitu Ibnu Wardhana selaku pihak yang sangat berarti bagi penulis, serta pihak yang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya.

Dan terakhir terima kasih untuk diri sendiri karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah, terima kasih sudah bertahan dan sudah hebat memperjuangkan skripsi ini hingga selesai. Walaupun menurut penulis skripsi ini jauh dari kata sempurna namun hal tersebut tetap saya apresiasikan.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kita mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Medan, 2023

Hormat Saya Penulis

Sekar Dwi Cahyaningrum

NPM : 1906200411

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian	8
C. Keaslian Penelitian	8
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	10
3. Sumber Data	11
4. Alat Pengumpul Data	12
5. Analisis Data	13
E. Defenisi Operasional	13
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Hibah	16
1. Pengertian Hibah	16
2. Syarat-Syarat Hibah	19
3. Pencabutan dan Pembatalan Hibah	20

B. Balik Nama	21
1. Pengertian Balik Nama	21
2. Syarat-Syarat Balik Nama dalam Sertifikat Tanah	22
3. Prosedur dalam balik nama Sertifikat Hak Milik.....	23
C. Sertifikat Hak Milik	25
1. Pengertian Sertifikat Hak Milik	25
2. Syarat-Syarat Sertifikat Hak Milik	26
3. Kriteria-Kriteria Sertifikat Hak Milik	27
4. Penerbitan Sertifikat Hak Milik	27
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
A. Proses Pembuatan Keabsahan Akta Hibah dalam Perundang – undangan	29
B. Pertanggung Jawaban PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah	44
C. Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis	58
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Ilmu Pengetahuan, Hak merupakan sesuatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap suatu benda maupun orang, sehingga menimbulkan hubungan hukum. Oleh karena itu, seseorang yang memperoleh hak atas tanah, di dalamnya telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut disertai dengan kewajiban-kewajiban dan pembatasan hak-hak atas tanah miliknya yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai tentang kebatalan, Adapun yakni kebatalan mutlak dan kebatalan nisbi. Kebatalan Mutlak dari suatu perbuatan atau juga disebut kebatalan demi hukum, yaitu suatu perbuatan harus dianggap batal meskipun tidak diminta oleh suatu pihak atau tidak perlu dituntut secara tegas. Dan adapun Kebatalan Nisbi yaitu suatu kebatalan perbuatan yang terjadi apabila diminta oleh orang tertentu. Kedua jenis pembatalan tersebut adalah mengenai perbuatan yang tidak sah dan pembatalan suatu perbuatan hanya dapat dilakukan oleh hakim atau badan administrasi negara yang diberi wewenang untuk itu. Dengan kedua jenis pembatalan tersebut, bagi hukum perbuatan yang dilakukan itu dianggap tidak ada dan akibat perbuatannya juga dianggap tidak pernah ada. Status hukum atau kedudukan dari orang-orang yang disebut dalam ketetapan itu dikembalikan kedudukan hukum semula sebelum ketetapan dikeluarkan.¹

¹Sutedi Adrian, (*Sertifikat Hak Atas Tanah*), (Jakarta, Sinar Grafika, 2018) Halaman 62-64.

Selain itu dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah amatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat oleh PPAT, yang merupakan akta autentik dimana memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik hukum privat maupun hukum publik. Akta autentik memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak terkait untuk dipergunakan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.²

Dalam UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain, dapat melalui proses hibah tanah yang merupakan pemberian salah satu orang kepada pihak lain atau orang lain tanpa diberikan ganti atau upah dalam bentuk kontra prestasi yang lain diberikan dengan ikhlas tanpa kontra prestasi sukarela, dalam prakteknya hibah ini sudah berlangsung lama dimasyarakat dari dulu hingga sekarang, pemilik hibah menghendaki agar hartanya dapat disalurkan sesuai dengan kehendak pemilik harta dan juga pemilik ingin mengetahui kepada siapa hartanya diberikan sebelum pemberi hibah meninggal dunia dan oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena hibah harus

²Dwi Laksa Marabintang, Jurnal "*Nama Pada Sertifikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum*", Vol.5 Nomor 2, Jurnal Hukum, Desember 2022.

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai pasal 19 UUPA Jo pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.³

Dalam proses peralihan atau perolehan sertifikat hak atas tanah terdapat unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata, maka sertifikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Dalam keadaan yang demikian, sertifikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya. Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan (Pasal 119). Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administratif, dapat menempuh upaya pembatalan hak atas tanah. Di dalam melakukan pembatalan sertifikat, terlebih dahulu harus dilakukan pembatalan hak milik atas tanah yang dipunyainya. Dan untuk menentukan pembatalan hak milik atas tanah harus diketahui lebih dahulu perolehan hak atas tanahnya.

Berdasarkan hal tersebut, untuk berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Selain itu pada pasal 1 angka 1 Kitab Undang-undang Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

³Filbert Cristo Wattilete, *Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah*, Volume 2 Nomor 6, Jurnal Ilmu Hukum, Agustus 2022, Halaman 2.

Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun. Perbuatan Hukum tertentu yang dimaksudkan adalah :

1. Jual Beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan kedalam perusahaan/inbreng.
5. Pembagian hak bersama.
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
7. Pemberian Hak Tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dengan demikian seperti halnya dalam contoh kasus adanya Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik yang terjadi dalam putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis yang akan dianalisis dalam penelitian ini. Dimana para penggugat adalah ahli waris (anak-anak kandung) dari pemilik sertifikat hak milik (SHM) Nomor. 51 atas nama Tn.Sawadin Salmon Sihotang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan) pada tanggal 25 April 2007 berdasarkan Akta Hibah no.032/2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 pada tanggal 20 April 2007. Lalu Penggugat juga menerangkan bahwa pihak-pihak yang berpekara masih memiliki hubungan kekerabatan antara ahli waris Alm. Tn Sawadin Salmon Sihotang dengan ahli waris Alm. Tn. Masin

Sihotang. Lalu Alm. Tn.Sawadin Salmon Sihotang merupakan anak kandung dari Alm. Tn. Masin Sihotang yang merupakan suami dari Tergugat I dan Tergugat VII. Selain itu Penggugat juga merupakan ahli waris dari Alm. Tn. Sawadin Salmon Sihotang yang telah meninggal pada tanggal 13 Maret 2009 karena sakit. Karena Alm.Tn. Sawadin Salmon Sihotang telah meninggal pada tanggal 13 Maret 2009 dikarenakan sakit maka sejak itu para Penggugat tinggal bersama dengan Tergugat II (Nyo. Semi Br Sihotang) selaku naboru para penggugat dalam sebutan orang batak. Dikarenakan isteri Alm. Tn. Sawadin Salmon Sihotang telah pergi meninggalkan para penggugat sebelum Alm. Tn. Sawadin Salmon Sihotang meninggal dunia. Kemudian pada tahun 2021 para Penggugat ingin menjual objek tanah tersebut. Namun, para penggugat dilarang oleh Tergugat V. dan berujung dengan pertengkeran antara para penggugat dengan Tergugat V. sebelumnya antara para penggugat dengan Tergugat V sudah melakukan upaya perdamaian dengan cara kekeluargaan. Namun, Tergugat V membantah dan menyampaikan bahwasannya para Penggugat sudah tidak memiliki hak atas tanah dikarenakan Sertifikat Hak Milik No.51 atas nama Sawadin Salmon Sihotang telah dialihkan melalui Akta Hibah dengan No.245/2013 kepada Masin Sihotang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2013. Ketika para Penggugat dalam upaya menyelesaikan dengan perdamaian tersebut, Penggugat telah membantah atas Akta Hibah No. 245/2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2013, dimana para Penggugat telah menyampaikan pada pertemuan secara kekeluargaan terhadap Akta Hibah No. 245/2013 adalah Palsu dibuat dengan penuh kebohongan yang bertentangan dengan Pasal 263 KUHPidana, dan Pasal 266

KUHPidana atau bertentangan dengan undang undang lainnya. Bagaimana mungkin Alm. Sawadin Salmon Sihotang (orang tua) para Penggugat membuat atau menandatangani Akta Hibah No. 245/2013 dihadapan Turut Tergugat II, sementara Alm. Sawadin Salmon Sihotang (orang tua) para Penggugat sudah meninggal dunia pada tanggal 13 Maret 2009. Bahwa akibat perbuatan Turut Tergugat II sebagai Notaris / PPAT di Kabupaten Asahan tidak jeli dan tidak penuh kehati hatian dalam menerbitkan akta hibah No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa selanjutnya akibat Akta Hibah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, Akta No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 adalah Akta Hibah yang Cacat Secara Hukum serta Tidak Memiliki Kekuatan Hukum terhadap Akta Hibah tersebut, dimana penerbitan terhadap Akta Hibah No. 245/2013 tanggal 16 Mei 2013 didasari dengan penuh kebohongan diduga datanya dipalsukan untuk tujuan melakukan mutasi nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 atas nama Sawadin Salmon Sihotang keatas nama Masin Sihotang melalui Turut Tergugat IV, agar Tergugat IV dapat menguasai dan mengelolah bidang tanah milik para Penggugat. Bahwa selanjutnya atas penerbitan Akta Hibah No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 diterbitkan setelah 4 (empat) tahun Alm. Sawadin Salmon Sihotang orang tua (ayah) para Penggugat meninggal dunia, dan tidaklah mungkin orang yang telah meninggal dunia dapat menandatangani Akta Hibah di Kantor Turut Tergugat II (BPN). Sehingga dikarenakan terhadap penerbitan Akta Hibah tersebut cacat hukum sudah sepatutnya Turut Tergugat IV untuk mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 keatas nama Sawadin Salmon Sihotang (ayah kandung) para

penggugat. Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi ini dengan judul : “ **Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/Pn Kis).**”

1. Rumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan berdasarkan uraian diatas dapat ditarik permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian, adapun rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bagaimana Proses Pembuatan Akta Hibah dalam Perundang-undangan ?
- b. Bagaimana Pertanggung Jawaban PPAT dalam Pembuatan Akta Hibah ?
- c. Bagaimana Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis ?

2. Faedah Penelitian

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini untuk menambah pengetahuan ilmu hukum khususnya Ilmu Perdata dan dapat dijadikan pedoman bagi para pihak mengenai Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik .
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan berfaedah dan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan Negara, Bangsa, Masyarakat, dan para Praktisi hukum mengenai Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan seperti yang diuraikan diatas penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui proses pembuatan akta hibah dalam perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta hibah.
3. Untuk mengetahui analisis hukum dari putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis.

C. Keaslian Penelitian

Mengenai persoalan keabsahan akta hibah sebagai dasar balik nama terhadap sertifikat hak milik bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang keabsahan akta hibah sebagai dasar balik nama terhadap sertifikat hak milik sebagai Judul dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik”. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi Anasthasia Audina Kustianto, Nim 1250101071111033, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Tahun 2017 yang berjudul “Pembatalan Hibah Tanah dan Bangunan Akibat Perbuatan Melawan Hukum” (Analisis Putusan PN.Bandung Nomor 11/Pdt.G/2013/PN.BDG). dalam hal ini Penulis skripsi menitik beratkan rumusan masalah dan pembahasan kearah cara memperoleh hak milik menurut undang-undang pokok agraria dan meninjau mengenai hibah dan bangunan.
2. Skripsi Dwi Setiowati, Nim B022171071, Mahasiswa fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Tahun 2021 yang berjudul “pembatalan peralihan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana”. Dalam hal ini penulis skripsi lebih membahas dan meninjau dari segi keabsahan sertifikat hak milik dan meninjau upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik pembahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek penelitian khusus terkait kajian Keabsahan Akta Hibah Sebagai Dasar Balik Nama Terhadap Sertifikat Hak Milik. .

D. Metode Penelitian

Metode atau metodeologi diartikan sebagai dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena ini menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapat hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan Pendekatan Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (Law in books), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.⁴

2. Sifat Penelitian

Yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku umum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas.

⁴ Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.* Halaman 19.

Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian.⁵

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu dalam Surah An-Nisa ayat 135, yang artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.”
- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari :
 - 1) Bahan hukum Primer yaitu, bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

⁵ *Ibid.* Halaman 20

tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.

- 2) Bahan hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan amengeni bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Tulisan, Jurnal, dan Buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini.
- 3) Bahan hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus bahasa Indonesia maupun internet dan sebagainya.⁶

4. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a) Offline yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan (kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b) Online yaitu studi kepustakaan (library research) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan

⁶ *Ibid.*, Halaman 21

bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Analisis dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.⁷

E. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/ konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan defenisi operasionalnya.⁸ Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu :

1. Keabsahan

Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia arti dari Keabsahan adalah sifat yang sah, kesahan. Dalam hal ini keabsahan yang dimaksud yaitu keabsahan akta hibah sebagai data yang akan diteliti untuk menguji kebenaran data tersebut.

⁷ *Ibid.*, Halaman 22

⁸ Ida Hanifah,dkk,2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)*, Medan: CV. Pustaka Prima, Halaman 17.

2. Akta Hibah

Akta Hibah adalah Surat bukti yang berkaitan dengan pemberian atau penyerahan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah.⁹ Dan Pengertian Hibah menurut Pasal 1666 KUHPdata adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, untuk menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Dan Akta Hibah berdasarkan Pasal 1682 harus dibuat di muka Notaris.

3. Balik Nama

Balik Nama adalah pemindahan terhadap status kepemilikan tersebut. Dalam hal ini balik nama yang dimaksud adalah balik nama terhadap hak atas tanah, yang dimana kepemilikan hak atas tanah tersebut terdapat adanya pemindahan atau perubahan status kepemilikan.

4. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik Adalah prosedur pergantian nama kepemilikan dalam sertifikat hak milik (SHM). Ketika melakukan perubahan nama Sertifikat Hak Milik tersebut, maka hak atas tanah maupun bangunan tersebut sudah berpindah tangan secara resmi. Dan proses balik nama memerlukan bantuan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) adalah Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

⁹ Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2016), halaman 173-174.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hibah

1. Pengertian Hibah

Pengertian Hibah menurut Pasal 1666 KUHPerduta adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Namun jika pemberian diberikan oleh seseorang setelah ia meninggal dunia, maka ini dinamakan hibah wasiat, yang diatur dalam Pasal 957 KUHPerduta.

Pengertian Hibah menurut bahasa adalah menyedekahkan atau memberi sesuatu, baik berbentuk harta maupun selain itu kepada orang lain. Hibah merupakan sebuah pemberian seseorang kepada pihak lain yang biasanya dilakukan ketika pemberi maupun penerima masih hidup. Unsur penting yang terdapat di dalam Perjanjian Hibah adalah Murah Hati dan tanpa pamrih.

Dan hibah ini adalah suatu pemberian yang bersifat sukarela (tidak ada sebab musababnya) tanpa ada kontra prestasi atau imbalan dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup (inilah yang membedakan dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia).¹⁰

¹⁰ Zaeni Asyhadie *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUHPerduta BW, Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok: PT Raja Grafindo Persada 2018, Halaman 215.

Lalu berdasarkan Pasal 1666 ayat (1) KUHPerdara, Hibah dikonstruksikan sebagai sebuah persetujuan. Persetujuan itu, dibuat diantara :

- a. Pemberi Hibah.
- b. Penerima Hibah.¹¹

Dan apabila ada seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan kepadanya hak kepemilikan maka harta tersebut disebut ijarah (pinjaman).¹² Dari adanya pengertian Hibah yang disebut diatas dapat disimpulkan bahwa objek Hibah adalah berupa benda. Adapun benda tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Ketentuan mengenai benda yang bergerak tunduk pada BW, sedangkan untuk benda tidak bergerak, yaitu tanah tunduk pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya.¹³ Dan berdasarkan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditentukan bahwa untuk objek Tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan apabila objek tersebut merupakan benda bergerak maka ketentuan dalam BW tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh Notaris.

Selain itu, adapun Dasar Hukum Perjanjian Hibah Berdasarkan ketentuan KUHPerdara yaitu :

- a. Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-

¹¹ Salim. *Op.Cit.*, halaman 173-174.

¹² Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, halaman 213-224.

¹³ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah*, (Jakarta, Kencana, Maret 2020). halaman 214.

barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekadar mengenai barang-barang yang belum ada (Pasal 1667 KUH Perdata).

- b. Penghibah tidak boleh menjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menggunakan hak miliknya atas barang yang dihibahkan. Penghibahan yang demikian (sekadar mengenai barang itu) dipandang sebagai penghibahan yang tidak sah (Pasal 1668 KUH Perdata).
- c. Suatu penghibahan akan batal jika dilakukan dengan membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar yang dilampirkan (Pasal 1670 KUH Perdata).
- d. Penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia akan tetap menguasai penggunaan sejumlah uang yang ada di antara barang yang dihibahkan. Jika ia meninggal dunia sebelum menggunakan uang itu, maka barang dan uang itu tetap menjadi milik penerima hibah (Pasal 1671 KUH Perdata).
- e. Penghibah boleh memberi syarat bahwa barang yang dihibahkannya itu akan kembali kepadanya bila orang yang diberi hibah atau ahli warisnya meninggal dunia lebih dahulu dari penghibah, tetapi syarat demikian hanya boleh diadakan untuk kepentingan penghibah sendiri (Pasal 1672 KUH Perdata).

2. Syarat-Syarat Hibah

Adapun syarat-syarat yang harus diperhatikan berdasarkan ketentuan yang sesuai dengan KUHPerdata, beberapa syarat-syarat hibah yaitu :

- a. Usia (Pasal 1329 dan Pasal 1330 KUHPerduta) yaitu, Orang yang sudah dewasa atau cakap hukum menurut undang-undang.
- b. Pengesahan (Pasal 1682 KUHPerduta) yaitu, harus dilakukan dengan akta Notaris.
- c. Hibah kepada orang di bawah umur (Pasal 1685 KUHPerduta) yaitu, harus diterima oleh orang yang menjalankan kekuasaan orangtua itu.
- d. Dilakukan dengan Akta Notaris (Pasal 1687 BW) untuk barang yang bergerak, dan juga dengan Akta PPAT (Pasal 37 Ayat 1 PP. No.24 Tahun 1997) untuk tanah dan juga dengan bangunan.
- e. Pemberian hibah yang sifatnya final dan juga tidak dapat ditarik kembali (Pasal 1666 BW).

Selain itu terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi penghibah beradasrkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebagai berikut :

1. Barang yang dihibahkan milik si penghibah.
2. Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya oleh sebab tertentu.
3. Penghibah adalah orang yang cakap menurut KUHPerduta Pasal 1677.
4. Penghibah tidak dipaksa dalam memberikan Hibah.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi penerima hibah menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu, Penerima hibah haruslah orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan. Maksud yang benar-benar ada ialah penerima

hibah tersebut sudah lahir, jadi ketentuan Pasal KUHPerdara tidak berlaku dalam hukum Islam. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih ada dalam kandungan adalah tidak sah.

Selain itu terdapat beberapa syarat-syarat Benda yang harus diperhatikan dalam menghibahkan, yaitu sebagai berikut :

- 1) Benda tersebut benar-benar ada dan sudah ada.
- 2) Benda tersebut mempunyai nilai.
- 3) Benda tersebut dapat dimiliki zatnya.
- 4) Benda yang dihibahkan itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima hibah.

3. Pencabutan dan Pembatalan Hibah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1688 KUHPerdara suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut :

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah.
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah.
- c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Selain ketentuan diatas, untuk pembatalan hibah dapat juga dilakukan melihat dari syarat-syarat terpenuhinya hibah tersebut, apakah penghibahan tersebut telah dituangkan dalam suatu akta hibah. Jika penghibahan tersebut tidak dilakukan atau

dituangkan dalam suatu akta, maka hal tersebut sebagai ahli waris dapat mengajukan keberatan dan meminta pengadilan untuk membatalkan hibah tersebut.

B. Balik Nama

1. Pengertian Balik Nama

Balik Nama adalah prosedur pergantian nama kepemilikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimana sebuah properti dari pemberi ke penerima. Ketika melakukan perubahan nama Sertifikat Hak Milik tersebut, maka hak atas tanah manapun bangunan tersebut sudah berpindah tangan secara resmi. Proses balik nama bagi sebagian orang memang jadi proses yang rumit. Sebenarnya bukan prosesnya yang rumit, tapi karena ketidaktahuanlah yang membuat proses balik nama terasa rumit. Bila tahu syarat balik nama sertifikat tanah, semua bisa dilakukan dengan relatif mudah.¹⁴

Berdasarkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni Pasal 37, dimana setiap pengurusan balik nama sertifikat tanah harus melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama penerima, sedangkan nama pemberi lama dicoret. Dengan demikian proses Balik Nama telah

¹⁴ Lucius Andik Rahmanto, (*Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Pemecahan Tanah dan Balik Nama Sertifikat*), Volume 11 Nomor 2, Jurnal Actual, Desember 2021, Halaman 59.

selesai dilakukan, Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3 – 4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.¹⁵

2. Syarat-syarat Balik Nama dalam Sertifikat Tanah

Berdasarkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN), adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses melakukan balik nama sertifikat tanah yaitu sebagai berikut :

- a. Formulir Permohonan yaitu, Berkas formulir permohonan perlu diisi lalu ditandatangani pemohon atau kuasanya sebelum diajukan. Pastikan tanda tangan ada di atas materai.
- b. Fotocopy Identitas, Setidaknya ada dua fotocopy identitas yang harus disiapkan, yaitu KTP dan Kartu Keluarga. Bila pengurusan balik nama dikuasakan kepada orang lain, perlu juga menyediakan fotocopy identitas penerima kuasa.
- c. Surat Kuasa yaitu, Apabila tidak mengurus sendiri proses balik nama, pastikan juga membuat surat kuasa dari pemilik kepada penerima kuasa. Surat kuasa ditandatangani di atas materai.
- d. Sertifikat Asli yaitu, berkas yang harus dibawa untuk proses balik nama. Yang dimana nama pemilik lama akan diganti kepada pemilik baru.
- e. Akta Pendirian yaitu, Menyiapkan fotocopy akta pendirian dan pengesahan badan hukum. Nanti petugas akan mencocokkan dengan dokumen aslinya (Badan Hukum).

¹⁵<https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-akta-jual-beli-tanah>. Diakses pada tanggal 07 Maret 2023, Pukul 00.01

- f. Izin Pemindahan Hak yaitu, Persyaratan berikutnya adalah izin pemindahan hak. Hal ini berguna untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah yang terdapat keterangan atau keputusan pemindahan hak hanya boleh dipindahtanggankan jika mendapat izin dari instansi berwenang.
- g. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) yaitu, Persyaratan berikutnya adalah izin pemindahan hak. Hal ini berguna untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah yang terdapat keterangan atau keputusan pemindahan hak hanya boleh dipindahtanggankan jika mendapat izin dari instansi berwenang.

3. Prosedur dalam Balik Nama Sertifikat Hak Milik

Adapun prosedur yang harus dilakukan dalam proses balik nama terhadap sertifikat hak milik berdasarkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berlaku yaitu, sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni Pasal 37, di mana setiap pengurusan balik nama sertifikat tanah harus melalui PPAT. Tujuan dari pengurusan ke PPAT ini adalah untuk menghindari sengketa lahan. Beberapa dokumen lain yang harus dibawa antara lain KTP, Kartu Keluarga, NPWP. Dan Kantor PPAT akan memeriksa kesesuaian data yuridis dan data teknis sertifikat tanah pemilik tanah lama dengan data pertanahan yang ada di buku tanah di Kantor Pertanahan (BPN).
- b. Mengurus Balik Nama ke Kantor BPN yaitu, Setelah selesai mengurus di kantor PPAT, pemilik tanah bisa langsung segera mengurus balik nama

sertifikat tanah di Kantor BPN. Tujuannya untuk mengubah status menjadi Sertifikat Hak Milik.

Dan terakhir point penting yang harus diperhatikan saat mengurus Balik Nama Sertifikat Tanah menurut ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebagai berikut :

- 1) Cek ulang lokasi dan luas tanah yaitu, Sebelum mengurus balik nama sertifikat tanah, pastikan letak lokasi dan luas tanahnya tepat. Pastikan juga batas tanah dengan pemilik di sekitarnya. Keterangan ini biasanya dinyatakan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi yang menunjukkan letak, batas, bentuk, dan luas tanah.
- 2) Memastikan Status kepemilikan lahan yaitu, Sebelum pergi ke BPN, pastikan juga bahwa status tanah tersebut memiliki dasar hukum yang jelas. Status dari pemilik sebelumnya juga harus jelas apakah dari jual-beli, warisan, hibah, atau bahkan barter.
- 3) Melengkapi Persyaratan balik nama yaitu, Pastikan semua persyaratan yang harus dipenuhi sudah lengkap dan tidak ada yang tertinggal atau tercecer. Tujuannya agar tidak perlu bolak-balik saat mengurus proses balik nama.
- 4) Biaya balik nama yaitu, Syarat balik nama sertifikat tanah bisa selesai dengan baik juga dibutuhkan adanya biaya. Biaya pendaftaran untuk layanan ini adalah Rp50.000. Sementara biaya yang dikeluarkan untuk

proses balik nama berbeda-beda, tergantung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).¹⁶

C. Sertifikat Hak Milik

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu "certificat" yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabaran tersebut di atas maka sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah.¹⁷

Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik¹⁸

Sertifikat Hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah sifat-sifat utama dari sertifikat hak milik yang membedakan dengan yang lainnya. Sertifikat Hak milik orang adalah hak yang "terkuat dan terpenuhi" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa sertifikat hak milik itu bersifat "mutlak", tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertian yang asli. Karena sifat yang demikian terang bertentangan

¹⁶ <https://www.rumah.com/panduan-properti/syarat-balik-nama-sertifikat-tanah-62742>. diakses pada tanggal 07 Maret 2023, Pukul 00.39 WIB.

¹⁷ Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan, Pustaka Prima, 2018), Halaman 59.

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2014, Halaman 42.

dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya.

Sertifikat Hak Milik atas tanah diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan pemegang hak yang beritikad baik atas objek tanah. Dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan itikad baik.¹⁹

2. Syarat-Syarat Sertifikat Hak Milik

Adapun persyaratan dalam pembuatan sertifikat berdasarkan ketentuan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebagai berikut :

- a. Surat Pengantar RT/RW
- b. Fotokopi KK dan KTP pemohon
- c. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah (Sertifikat, Akta/Keterangan hibah, Jual beli, Wakaf)
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun berjalan
- e. Riwayat atau Asal usul Tanah
- f. Kutipan C
- g. Blanko atau Formulir yang disediakan oleh BPN

¹⁹ Dadi Arja Kusuma, dkk., *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Vol 5, Jurnal IUS, Agustus 2017, Halaman 312.

- h. Apabila perolehan dari waris ditambah fotokopi KK dan KTP seluruh ahli waris dan Surat Kematian
- i. Apabila perolehan dari Wakaf dilengkapi Akta Wakaf yang sudah disahkan oleh KUA/Kementerian Agama dan Akta Pengesahan Pengurus/Takmir oleh Notaris

4. Kriteria-Kriteria Sertifikat Hak Milik

Adapun kriteria-kriteria Sertifikat Hak Milik atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat berdasarkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebagai berikut :

- a. Proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.
- c. Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut diterbitkan oleh Instansi yang berwenang.
- d. Objek tanah dikuasai dan dikerjakan secara nyata serta terus menerus selama dari 5 Tahun.

5. Penerbitan Sertifikat Hak Milik

Berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa : Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat (1). Dengan kata lain setelah terpenuhi syarat-syarat pada Pasal 30, maka dapatlah dikeluarkan sertifikat hak atas tanah.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Dan dalam hal ini penerbitan yang dimaksud oleh penulis adalah penerbitan sertifikat hak milik, berikut prosedur pengurusan Sertifikat Hak Milik berdasarkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebagai berikut :

- a. Mengajukan permohonan. Prosedur pengurusan sertifikat hak milik dikantor BPN diawali dengan pengisi formulir.
- b. Pengukuran lokasi. Setelah formulir dikembalikan ke kantor BPN dan dokumen persyaratan dinyatakan lengkap dan selesai, maka langkah selanjutnya membuat janji temu dengan petugas guna melakukan pengukuran tanah.
- c. Pembayaran.

Selain itu, proses pembuatan atau penerbitan sertifikat berkisar antara 60 hingga 120 hari. Dan mengenai biaya pengurusan sertifikat tersebut ditentukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembuatan Akta Hibah Dalam Perundang-Undangan

Akta yaitu sebuah tulisan yang memuat suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang di atasnya dibubuhkan tanda tangan dan tulisan tersebut sejak awal pembuatannya memang sengaja dibuat sebagai alat bukti. Alat bukti yang bersifat oral merupakan kata-kata yang diucapkan oleh seseorang dipersidangan, kesaksian tentang suatu peristiwa merupakan alat bukti yang bersifat oral. Pada ketentuan Pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 BW tersebut di atas dapat dilihat bahwa urutan pertama alat bukti dalam Hukum Acara Perdata adalah bukti tulisan (*schriftelijk bewijs, written evidence*). Bukti tulisan tersebut sering pula dinamakan dengan alat bukti surat. Dalam acara perdata bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibandingkan dengan yang lain. Oleh sebab itu maka umumnya semua tindakan hukum yang dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat sejak semula memang sengaja dibuat untuk membuktikan sesuatu.²⁰

Akta Hibah dalam bahasa Inggris, disebut dengan *grant deed*, sedangkan dalam bahasa Belandanya disebut dengan *subsidie daad* merupakan surat bukti yang berkaitan dengan pemberian atau penyerahan hak atas tanah dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Ada 2 (dua) suku kata yang terkandung dalam akta hibah, yaitu sebagai berikut :

1. Akta

²⁰ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabata Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2020) Halaman: 161-162.

2. Hibah

Akta dikonstruksikan sebagai tanda bukti. Sedangkan pengertian berdasarkan Pasal 1666 KUHPdata yaitu hibah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang penghibah menyerahkan suatu barang dengan cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali untuk kepentingan seseorang menerima barang itu. Dan dapat ditarik kesimpulan defenisi Akta Hibah adalah surat tanda bukti yang dibuat di muka dan dihadapan PPAT, yang memuat klausula atau aturan-aturan yang berkaitan penyerahan dari pemberi hibah kepada penerima hibah, dimana penerima hibah menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun, secara cuma-cuma serta tidak dapat ditarik kembali.²¹

Dalam hal proses pembuatan akta hibah PPAT memiliki peran dalam proses pembuatan akta tersebut. Seperti halnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat umum mempunyai wewenang atau kewenangan, yaitu mempunyai kekuasaan untuk melakukan tindakan hukum berupa pembuatan akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan. Wewenang atau kewenangan yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah dalam membuat akta dinyatakan sah apabila didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Peraturan perundang-undangan yang memuat wewenang atau kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta yang berkaitan dengan

²¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016. Halaman 173-174.

perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu sebagai berikut :

1. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
3. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²²

²² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, (Jakarta : Kencana, 2017) Halaman 112.

Dalam hal ini PPAT yang memiliki wewenang dalam pembuatan akta, termasuk akta hibah. PPAT melaksanakan tugas dalam membuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta diluar kantornya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang ke kantor PPAT dikarenakan memiliki alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT ditempat pembuatan akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Semua jenis Akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, yaitu sebagai berikut :

- a. Lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak satu rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

PPAT dilarang membuat akta untuk PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Pembuatan Akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil dan PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.

Secara keseluruhan adapun kewajiban ataupun tugas PPAT dalam pembuatan akta hibah mencakup 3 (tiga) hal, ditinjau berdasarkan Pasal 4 PP No. 37 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

- 1) Kewajiban sebelum pembuatan akta, yaitu berupa kewajiban melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- 2) Kewajiban pada saat pembuatan akta, yaitu dalam pembuatan akta hibah dilakukan dengan disaksikan oleh dua orang saksi.
- 3) Kewajiban setelah pembuatan akta, yaitu menyampaikan akta hibah dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan paling lambat tujuh hari sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

Dan Objek Hibah berdasarkan Pasal 1666 ayat (1) KUHPerdara yaitu berupa barang. Barang itu berupa barang bergerak dan tidak bergerak. Objek hibah dalam defenisi ini cukup luas, sementara dalam kajian ini difokuskan pada benda tidak bergerak, khususnya Tanah. Hibah atas Tanah dikonstruksikan sebagai pemberian atas Tanah dari kepunyaan publik kepada individu sebagai hadiah atau sumbangan. Tanah yang diserahkan tersebut tanpa dibayar. Dalam hal ini kajian ini terfokuskan untuk membahas bentuk perjanjian Hibahnya, yaitu dalam bentuk Akta Autentik dan objeknya berupa barang tidak bergerak.²³ Ada empat unsur yang tercantum dalam pengertian ini, yaitu :

- a) Surat tanda bukti
- b) Isinya pernyataan resmi
- c) Dibuat menurut peraturan yang berlaku
- d) Disaksikan dan disahkan oleh Notaris atau Pejabat Pemerintah yang berwenang

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Isi akta berupa pernyataan resmi artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari Pejabat atau para pihak. Dibuat menurut peraturan yang berlaku artinya bahwa akta yang dibuat dimuka Pejabat atau dibuat oleh para pihak, didasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

²³ Salim HS, *Op.Cit.*, Halaman173-176.

²⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2015, Halaman 5-7.

Selain itu, adapun tujuan pembuatan akta hibah berdasarkan PPAT yaitu sebagai berikut:

1. Peralihan, yaitu merupakan proses untuk penggantian dan pemindahan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dari seseorang kepada orang lainnya.
2. Pemindahan, yaitu merupakan proses atau cara untuk memindahkan hak atas tanah. Memindahkan dikonsepsikan sebagai mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lainnya.

Dalam hal peralihan dan pemindahan hak atas tanah, dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu seperti :

- a. Melalui Perbuatan hukum.
- b. Melalui Peristiwa hukum.

Perbuatan hukum adalah suatu tindakan yang menimbulkan akibat hukum. Yang termasuk perbuatan hukum seperti Jual beli, Sewa menyewa, Tukar menukar, Hibah, dan lainnya. Sedangkan Peristiwa hukum merupakan “Kejadian, keadaan atau perbuatan orang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum”.

3. Pembebanan, yaitu merupakan proses atau cara untuk membebani atau membebankan. Membebankan dikonsepsikan sebagai penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain.

Dalam hal ini objek yang akan dihibahkan dalam bentuk tanah, maka dapat kita perhatikan syarat-syarat hibah tanah menurut undang-undang, yang dimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa : “ peralihan hak atas tanah dan hak milik 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.”

Berdasarkan penjabaran diatas, kita dapat mengetahui bahwa proses hibah tanah beserta pembuatan surat perjanjian hibah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam peraturan yang berbeda yakni pasal 1997 Ayat (1) KUHPerdara juga disebutkan, ada beberapa syarat lain yang harus dipenuhi agar proses hibah berlangsung secara sah dimata hukum, yaitu sebagai berikut :

- a. Objek/barang yang dihibahkan harus memiliki manfaat bagi penerima
- b. Objek/barang yang dihibahkan harus memiliki bentuk dan tidak dalam proses perencanaan.
- c. Objek/barang yang dihibahkan tidak terikat perjanjian, seperti gadai, harta gono-gini, dan lainnya
- d. Pemberi dan Penerima hibah harus berusia dewasa sesuai ketentuan undang-undang di Indonesia
- e. Proses hibah dan pembuatan surat hibah dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT
- f. Akta Notaris asli akan disimpan oleh Notaris yang sudah ditunjuk oleh kedua belah pihak

- g. Proses hibah harus disertai surat persetujuan anak kandung atau ahli waris pemberi hibah

Syarat-Syarat yang Harus Dipenuhi Dalam Pembuatan Akta Hibah, Di dalam KUHPerdara telah ditentukan syarat-syarat hibah. Sebagai berikut :

- 1) Dapat dilakukan antara orang yang masih hidup.
- 2) Hanya diperbolehkan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahaan terjadi.

Syarat-syarat hibah diatas objeknya tidak hanya terdapat barang bergerak tetapi juga terhadap barang tidak bergerak. Dan adapun syarat-syarat hibah terhadap benda tidak bergerak khususnya terhadap hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun telah ditentukan dalam Pasal 506 KUHPerdara sebagai berikut:

- a) Pernyataan dari pemberi hibah yang menyatakan bahwa mereka mengetahui serta menyetujui hibah tersebut sehingga berjanji tidak akan menuntut apapun dikemudian hari.
- b) PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya, dalam hal sertifikat aslinya.
- c) PPAT harus meminta bukti tertulis, berupa surat persetujuan yang menyebutkan bahwa pemberi hibah menerangkan bahwa calon ahli warisnya telah menyetujui hibah tersebut.
- d) Para pihak dalam pembuatan akta hibah tetap dikenakan pajak masing-masing, yaitu PPh dan BPHTB. Namun, ada pengecualian dalam hal hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan satu derajat tidak dikenakan pajak PPh.

- e) Untuk pajak BPHTB terdapat pengurangan pembayaran, yang dimana permohonan wajib pajak dapat diberikan pengurangan BPHTB dalam hal wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah baik melalui garis keturunan lurus dearajat ke atas atau satu derajat ke bawah. Atas pengurangan tersebut 50% dari yang seharusnya dibayar.

Setelah pembayaran pajak dan atas pembayaran pajak tersebut telah divalidasi oleh kantor pajak, maka akta hibah dapat segera dibuat dan diisi oleh PPAT dan ditandatangani oleh para pihak, yaitu pemberi hibah dan penerima hibah, disaksikan oleh dua orang saksi dan PPAT.

Dan adapun syarat-syarat berkas yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy sertifikat tanah.
2. Fotocopy KTP dan KK pemberi hibah.
3. Surat Keterangan Hibah dari Lurah setempat.
4. Bukti Pembayaran Biaya Peralihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) .
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun terakhir.
6. Melampirkan Materai 10.000.
7. Lampiran dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
8. Fotocopy Kartu BPJS (pemberi dan penerima)

Selain itu adapun Dasar Hukum Pembuatan Akta Hibah, Secara keseluruhan mengenai peraturan yang menjadi dasar hukum yang digunakan dalam membuat akta hibah, yaitu sebagai berikut :

- a. Pasal 1666 BW.
- b. Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KHI).
- c. Pasal 20 ayat (2) UUPA untuk tanah hak milik.
- d. Pasal 28 ayat (3) UUPA untuk tanah hak guna usaha.
- e. Pasal 35 ayat (3) UUPA untuk tanah hak guna bangunan.
- f. Pasal 54 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996 untuk tanah hak pakai.
- g. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.
- h. Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997.
- i. Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.
- j. Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998.
- k. Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998.
- l. Pasal 96 ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012.
- m. Pasal 54 Perkaban No.1 Tahun 2006.

Dalam pembuatan akta hibah hal yang harus menjadi perhatian bagi PPAT adalah nilai atau jumlah benda yang akan dihibahkan. Hal tersebut erat kaitannya dengan hukum waris. Pluralisme hukum waris yang berlaku di Indonesia harus dipahami oleh PPAT terlebih dalam membuat akta hibah. Untuk pemberi hibah yang beragama Islam pada saat akan menghibahkan harta bendanya tunduk pada ketentuan Pasal 210 ayat (1) KHI, yang telah menentukan bahwa bagian maksimal yang dapat dihibahkan $\frac{1}{3}$ dari harta benda yang dimilikinya. Adapun dalam

pembuatan akta hibah bagi yang beragama Islam, PPAT wajib memperhatikan pula ketentuan mengenai bagian mutlak (*Legitime Portie*) yang diatur dalam pasal 914 BW.

Dalam hal ini adapun jenis-jenis akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli
- 2) Akta Tukar Menukar
- 3) Akta Hibah
- 4) Akta Pemasukkan ke dalam Perusahaan
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama
- 6) Akta Pemberian Hak Tanggungan
- 7) Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
- 8) Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik

Sumber-sumber hukum yang digunakan dalam mengkaji dan menganalisis proses pembuatan akta hibah dapat dikaji sebagai berikut :

- a) Buku IV KUHPerdara tentang Pembuktian dan Daluwarsa.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang disingkat dengan UUPA. Undang-Undang ini, diterapkan pada tanggal 24 September 1960.
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah.
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁵

Secara Normatif, tidak ditemukan secara khusus, asas-asas hukum yang berkaitan dengan Teknik Pembuatan Akta Hibah, namun yang ada hanyalah asas-asas hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan mempunyai hubungannya dengan peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

Selain itu, Asas-asas hukum tentang akta tidak tercantum juga secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun asas-asas itu tercantum di dalam KUH Perdata. Asas-asas hukum yang tercantum dalam KUH Perdata, yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan pembuatan akta, yaitu:

- a. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdata. Dalam Pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya

²⁵ Salim. HS. *Op.Cit.*, Halaman 13

perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, Tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

b. Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Selain itu, Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan Perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan Asas Kepastian Hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum merupakan asas di mana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum dapat

disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi:" Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang".

d. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas Iktikad Baik tercantum pada Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi: “ Perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad Baik”. Asas iktikad merupakan asas di mana para pihak, yaitu pihak kreditor dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Iktikad Baik Nisbi.
- 2) Iktikad Baik Mutlak.

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas Kepribadian merupakan Asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat di dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 KUHPerdata yang berbunyi : “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Dan adapun Pasal 1340 KUHPerdata yang berbunyi : “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Dan arti dari ketentuan pasal 1340 KUHPerdata yaitu bahwa

perjanjian yang dibuat oleh pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.²⁶

Selain itu, biaya dalam pembuatan akta hibah normalnya adalah 2,5 % dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) secara keseluruhan dari luas yang diterima. Dan proses dalam pembuatan akta hibah memakan waktu lebih kurang 30 hari hingga akta tersebut benar-benar diterbitkan berdasarkan prosedur yang telah ditentukan. Baik itu mulai dari berkas yang dikumpulkan, proses pembayaran, hingga proses yang lainnya.

B. Pertanggung Jawaban PPAT Dalam Pembuatan Akta Hibah

Tanggung Jawab PPAT sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak PPAT mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sumpah yang telah diucapkan tersebut yang seharusnya mengontrol segala tindakan PPAT dalam menjalankan jabatannya, apalagi ia sebagai pejabat umum. Terkait dengan kewenangannya tersebut PPAT berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perbuatannya atau pekerjaannya dalam membuat akta, karena masyarakat mempercayakan PPAT tersebut sebagai seseorang yang ahli dalam bidangnya. Dikarenakan besarnya tanggung jawab PPAT ketika menjalankan profesinya mengharuskan PPAT untuk selalu cermat dan hati-hati dalam setiap tindakannya.²⁷

²⁶ Salim. HS., *Op.Cit.*, Halaman 10-13

²⁷ Bela Afriani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Hibah Tanpa Persetujuan Anak Kandung Pemberi Hibah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Agama Palu No. 0018/Pdt.G/2017/PTA,Pal)*, (Palu: 2020), Halaman : 607.

Pada dasarnya tanggung jawab PPAT terhadap akta autentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta. Tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan merupakan penyebab (*oorzaak*) timbulnya kerugian. Adapun pelakunya yang berbuat salah disebut schuld, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.²⁸

Dalam hal ini salah satu akta autentik yang dibuat PPAT adalah akta hibah. Hibah adalah suatu pemberian seorang kepada orang lain yang dilakukan pada waktu pemberi dan penerima masih hidup atau belum meninggal. Hibah mempunyai fungsi sosial dalam kehidupan bermasyarakat. Walaupun demikian, pada kenyataannya hibah seringkali menimbulkan masalah baru, semisal dengan melakukan penarikan kembali hibah tersebut dan melakukan pembatalan hibah tersebut. Berdasarkan pasal 1666 Peraturan Kolonial, Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang BW atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur : “Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup”. Sehubungan dengan ketentuan di atas, berdasarkan Pasal 1667 KUHPerdata mengatur bahwa : “ Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-

²⁸ Nanda Tiara Suci, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Memalsukan Tanda Tangan Dalam Akta Hibah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cilacap No. 44/Pid.B/2021/PN.Clp)*”, (Jakarta: 2022), Halaman: 696-697.

barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada”.

Segala tindakan hukum yang dilakukan PPAT yang melanggar ketentuan perundang-undangan dengan disengaja dan memenuhi unsur-unsur sebagaimana disebutkan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari suatu aturan hukum agar kewajiban dilaksanakan dengan baik. Setiap subjek hukum termasuk PPAT yang diberikan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau berdasar hukum bertanggung jawab atas pelanggarannya. Pertanggungjawaban ini dapat berupa pertanggungjawaban administrasi, perdata dan pidana.

Tanggung jawab adalah kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakannya dan memperbaiki kesalahan yang ditimbulkan. Sesuai dengan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 23 Agustus 1960 Reg. No.225 K/Sip/1960 tentang hibah pemberi hibah tidak memerlukan persetujuan dari ahli warisnya. Berdasarkan Yurisprudensi, atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 76 K/AG/1999 tanggal 23 Oktober 1999 yang pertimbangannya antara lain menyatakan “Bahwa hibah yang lebih dari 1/3 harta yang dimiliki, bertentangan dengan ketentuan hukum.” Berkaitan dengan hal tersebut maka, PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:

1. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Tanggung jawab PPAT secara pidana berkaitan dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan jika seorang PPAT tersebut melakukan perbuatan hukum yang mengandung unsur pidana dalam melakukan pelanggaran hukum. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan. Perbuatan pidana merupakan perbuatan yang dilarang di dalam suatu aturan hukum, dimana larangan tersebut disertai pula dengan sanksi atau ancaman berupa sanksi pidana tertentu bagi yang melanggar. Ketentuan pidana tidak diatur di dalam, tetapi secara tanggung jawab pidana, seorang PPAT yang melakukan perbuatan pidana dapat dikenakan terhadap diri PPAT tersebut, bukan karena jabatannya. Perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal akta yang dibuat oleh PPAT yang membuat PPAT dimasukkan sebagai pihak yang telah melakukan tindakan hukum adalah sebagai berikut:

- a. PPAT telah membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan atau menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP).
- b. PPAT tersebut melakukan pemalsuan (Pasal 264 KUHP).
- c. PPAT tersebut menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP).
- d. PPAT melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan 92) atau 264 atau 266 KUHP).
- e. PPAT Membantu membuat surat palsu atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan (Pasal 56 ayat (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHP).

Di samping itu dalam konteks sosiologis, sanksi merupakan bentuk upaya penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Dan sanksi itu sendiri ada karena terdapat perbuatan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku, adapun sanksi Pidana yang sebagaimana diberlakukan. Apabila seorang PPAT telah memenuhi unsur-unsur suatu kejahatan pidana, dalam hal ini pemalsuan suatu akta autentik. Maka PPAT akan dikenakan Pasal 266 KUHPidana dengan sanksi Pidana diancam penjara paling lama 8 Tahun, dan Pasal 378 KUHPidana dengan sanksi Pidana diancam penjara paling lama 4 tahun.

2. Tanggung Jawab PPAT Secara Perdata

Tanggung jawab PPAT secara perdata erat kaitannya dengan kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya berkaitan dengan konstruksi perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. diartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah apabila:

- a. Terdapat hak orang lain yang terlanggar.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan.
- d. Bertentangan dengan kepatutan.

PPAT pada dasarnya hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan seorang PPAT untuk bersikap netral dan tidak memihak salah satu

pihak serta memberikan nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada PPAT yang bersangkutan.

Di samping itu dalam konteks sosiologis, sanksi merupakan bentuk upaya penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Dan sanksi itu sendiri ada karena terdapat perbuatan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku, adapun sanksi Perdata yang sebagaimana diberlakukan. Adapun Sanksi secara Perdata pada dasarnya terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu dalam hal “Seseorang yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka seseorang tersebut berkewajiban bertanggungjawab atas perbuatannya serta membayar kerugian akan perbuatannya”.

3. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Mengenai tanggungjawab PPAT secara administrasi, terdapat korelasi yang sangat kuat antara Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Menteri ATR/Kepala BPN menyatakan bahwa dengan meningkatnya jumlah PPAT diseluruh Indonesia, akan membuat persaingan diantara para profesi PPAT sehingga menjadi rawan akan pelanggaran kode etik. Terkait pelanggaran oleh PPAT Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melantik majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat (MPPP). Terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, MPPP memiliki fungsi investigasi terhadap pelanggaran yang dilakukan seorang PPAT, apabila pelanggaran terjadi di tingkat daerah dan pengurus IPPT daerah agak segan untuk menegur, maka MPPP bisa langsung melakukan investigasi terhadap pelanggaran

tersebut. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT memberikan sanksi terhadap PPAT atas pelanggaran yang dilakukan sebagaimana ketentuan Pasal 12 ayat (2), pelanggaran yang dilakukan yang meliputi:

- a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT.
- b. Tidak melaksanakan kewajiban yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- c. Melanggar ketentuan mengenai larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- d. Melanggar kode etik.²⁹

Di samping itu dalam konteks sosiologis, sanksi merupakan bentuk upaya penegakan hukum. Penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Dan sanksi itu sendiri ada karena terdapat perbuatan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku, adapun sanksi administratif terhadap PPAT/Notaris yang melanggar ketentuan maka diberlakukan Pasal 93 Ayat (1) Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang dimana dikenakan Sanksi Administratif berupa denda Rp. 7.500.000 untuk setiap pelanggaran. Di samping itu, akibat hukum pelanggaran yang dilakukan wajib pajak dan PPAT dalam pembuatan akta hibah tersebut mengakibatkan akta hibah tersebut tidak dapat dilanjutkan pendaftaran atau dibaliknamakan oleh Penerima Hibah pada Kantor Pertanahan.³⁰

²⁹ Bela Afriani, *Op.Cit.*, Halaman 612-614.

³⁰ *Ibid.*, Halaman 96-97

Selain itu, adapun penjelasan mengenai tanggung jawab Notaris yaitu berdasarkan Pasal 65 UJNP tanggung jawab Notaris Pengganti sama dengan tanggung jawab Notaris. Selain tanggung jawab tersebut, ada 4 (empat) ruang lingkup tanggung jawab Notaris Pengganti dalam melaksanakan jabatannya yaitu sebagai berikut :

- a) Tanggung jawab secara Perdata terhadap akta yang dibuatnya, bahwa yang digunakan dalam tanggung jawab perdata ini terhadap kebenaran materiil yaitu terhadap akta yang dibuat oleh Notaris apabila mengandung perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata :
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
- b) Tanggung jawab secara Pidana terhadap akta yang dibuatnya, pertanggungjawaban pidana bagi Notaris diatur dalam KUHP, apabila Notaris melakukan tindak Pidana dalam pemalsuan surat, sebagaimana yang dimaksud dengan ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan 264 ayat (1) KUHP : “Maksud untuk menggunakannya sebagai surat yang asli dan tidak dipalsukan atau untuk membuat orang lain menggunakan surat tersebut”. Dan ketentuan dalam Pasal 266 ayat (1) Juncto Pasal 55 KUHP “ Turut serta memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik oleh Notaris harus dilakukan dengan sengaja”. Maka Notaris harus bertanggungjawab secara pidana.

- c) Tanggung jawab dalam pelaksanaan jabatannya terhadap Notaris, sepanjang yang bersangkutan masih menjabat dan bertanggungjawab selama masa jabatannya tersebut dan tunduk pada UUJN,UUJNP dan peraturan perundang-undangan lain yang mengaturnya.
- d) Tanggung jawab terhadap kode etik terhadap akta yang dibuatnya, berkaitan dengan sanksi sebagai upaya untuk penegakkan kode etik Notaris atas pelanggaran kode etik yang merupakan suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana,upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin Notaris. Ketentuan sanksi yang diatur dalam kode etik Notaris terdapat dalam Pasal 6 yang menjelaskan bahwa “sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melanggar kode etik dapat berupa teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara) dari anggota perkumpulan, onsetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan dengan tidak hormat dari anggota perkumpulan”.³¹

Dalam hal ini khusus Kepala Kantor Pertanahan berkepentingan melaksanakan fungsinya membina dan mengawasi pelaksanaan kegiatan PPAT dalam wilayah kerja Kantor Pertanahan antara lain dengan memberikan arahan dan petunjuk mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan akta-akta PPAT yang menjadi sumber utama pemeliharaan data pendaftaran tanah.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam daerah kerja tertentu menurut wilayah kerja Kantor Pertanahan/Kota untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah sesuai

³¹ Nanda Herawati, *Op.Cit.*, Halaman 98-101.

formasi yang ditetapkan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.³²

Mengenai sanksi, adapun penjelasan mengenai Sanksi denda merupakan sanksi yang dikenakan kepada Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang telah melakukan pelanggaran, jenis pelanggaran yang dilakukan PPAT, yaitu :

- a. Pada saat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan seorang PPAT apabila tidak meminta kepada wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka akan dikenakan sanksi denda sebesar Rp. 7.500.000 untuk setiap pelanggaran.
- b. Apabila seorang PPAT tidak melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) 22 bulan berikutnya maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 250.000 setiap laporan.³³

Dalam hal ini adapun Pelanggaran Berat yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan ketentuan yaitu sebagai berikut :

- 1) Pembuatan akta PPAT tidak dihadiri oleh pihak yang berwenang.
- 2) Pembuatan akta PPAT yang objek hak atas tanahnya sedang dalam persengketaan.

³² Urip Santoso, *Op.Cit*, Halaman 61.

³³ Bela Afriani, *Op. Cit.*, Halaman 615

Sedangkan Pelanggaran Ringan yang dilakukan oleh PPAT adalah pelanggaran selain pelanggaran berat sesuai ketentuan Pasal 10 Ayat (2) (PMNA/Ka BPN Nomor 4 Tahun 1999), contohnya seperti :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melalaikan kewajibannya.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar larangannya.

PPAT yang mengabaikan ketentuan pembuatan akta-akta PPAT serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN atau Pejabat Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan, dikarenakan tindakan administratif berupa teguran atau peringatan tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi dituntut ganti kerugian oleh pihak yang dirugikan sesuai ketentuan pada Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, melalui :

- a) Teguran Tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan kepada PPAT setempat yang telah lalai dengan kewajibannya atau melanggar larangan bagi PPAT seperti diatur Pasal 10 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Juncto Pasal 37 ayat (1) PMNA/Ka. BPN No.4 Tahun 1999.
- b) Peringatan Tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi kepada PPAT setempat yang telah lalai dengan kewajibannya atau melanggar larangan bagi PPAT dengan atau tanpa teguran tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 Juncto Pasal 37 ayat (2) dan ayat (3) PMNA/Ka.BPN No.4 Tahun 1999.

- c) Pemberhentian dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional kepada PPAT yang telah melalaikan kewajiban atau melanggar larangan bagi PPAT dengan atau tanpa peringatan tertulis dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 Juncto Pasal 37 ayat (4) ayat (5) PMNA/Ka.BPN No.4 Tahun 1999.³⁴

Teori perlindungan hukum digunakan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang bertujuan untuk perlindungan hukum terhadap akta, ketika penghadap menghadap PPAT, PPAT harus menitik beratkan adanya asas kehati-hatian dan asas kecermatan dalam pembuatan akta autentik seperti halnya melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada PPAT. Seperti menanyakan, mendengarkan dan mencermati keinginan dan kehendak para pihak. Lalu memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut, kemudian memberikan saran dan membuat kerangka kata untuk memenuhi keinginan, kehendak para pihak, kemudian PPAT menuangkan keterangan-keterangan, pernyataan-pernyataan tersebut kedalam suatu akta, dimana akta tersebut telah memenuhi ketentuan secara ilmiah, formil, dan materil dalam pembuatan akta autentik.

Dengan demikian, dalam hal ini apabila menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan dengan akta tersebut, maka PPAT dapat dituntut secara pidana ataupun digugat secara perdata. Sanksi yang dikenakan secara adalah menjatuhkan

³⁴ Nanda Herawati, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Hibah Wasiat*, (Semarang : 2022), Halaman 95.

hukuman pidana dan sanksi secara perdata adalah memberikan ganti rugi kepada pihak yang berkepentingan. Prinsip dari tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT, menganut prinsip Tanggungjawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), yang dalam pembuatan akta otentik PPAT tersebut harus bertanggungjawab terhadap akta yang telah ia buat. Baik dalam akta tersebut terdapat kesalahan atau pelanggaran baik yang ia lakukan dengan sengaja ataupun tidak sengaja ia lakukan. Sebaliknya, apabila unsur kesalahan atau pelanggaran tersebut dilakukan oleh para penghadap, maka sepanjang PPAT masih menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan Peraturan lainnya, PPAT tersebut tidak dapat diminta pertanggungjawaban. Karena PPAT hanya mencatat apa yang telah disampaikan oleh para pihak dan kemudian PPAT menuangkan apa yang disampaikan tersebut kedalam akta. Apabila adanya keterangan palsu yang dilakukan oleh para penghadap tersebut dan nantinya terdapat adanya gugatan, tetapi PPAT bisa saja terlibat dalam kasus tersebut dan biasanya PPAT/Notaris menjadi Turut Tergugat. Dan jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh PPAT/Notaris dapat dibuktikan, maka PPAT/Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.³⁵

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Kode Etik IPPAT, disebutkan bahwa kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas

³⁵ *Ibid.*, Halaman 104-106.

jabatan sebagai PPAT, termasuk di dalamnya para PPAT Pengganti. Secara keseluruhan yang terdapat dalam kode etik IPPAT yaitu sebagai berikut :

1. Kewajiban bagi PPAT.
2. Larangan bagi PPAT.
3. Sanksi.
4. Tata cara penegakan kode etik.

Kode etik IPPAT yang disahkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional merupakan pedoman bersama organisasi IPPAT, dalam rangka menetapkan sanksi terhadap anggota organisasi IPPAT yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan sesuai dengan ketentuan dalam kode etik. Penetapan sanksi oleh organisasi IPPAT, dapat ditindak lanjuti oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional untuk menetapkan sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan berdasarkan rekomendasi dari Organisasi IPPAT, dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁶

C. Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis

Dalam hal melakukan Analisis Putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis adapun kasus posisi tersebut yaitu Dimana para penggugat adalah ahli waris (anak-anak kandung) dari pemilik sertifikat hak milik (SHM) Nomor. 51 atas nama Tn.Sawadin Salmon Sihotang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan) pada tanggal 25 April 2007 berdasarkan Akta Hibah no.032/2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 pada tanggal 20 April

³⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, Halaman 147-148.

2007. Lalu Penggugat juga menerangkan bahwa pihak-pihak yang berpekara masih memiliki hubungan kekerabatan antara ahli waris Alm. Tn Sawadin Salmon Sihotang dengan ahli waris Alm. Tn. Masin Sihotang. Lalu Alm. Tn.Sawadin Salmon Sihotang merupakan anak kandung dari Alm. Tn. Masin Sihotang yang merupakan suami dari Tergugat I dan Tergugat VII. Selain itu Penggugat juga merupakan ahli waris dari Alm. Sawadin Salmon Sihotang yang telah meninggal pada tanggal 13 Maret 2009 karena sakit.

Karena Alm. Sawadin Salmon Sihotang telah meninggal pada tanggal 13 Maret 2009 dikarenakan sakit maka sejak itu para Penggugat tinggal bersama dengan Tergugat II (Semi Br Sihotang) selaku Namboru para penggugat dalam sebutan orang batak. Dikarenakan isteri Alm. Sawadin Salmon Sihotang telah pergi meninggalkan para penggugat sebelum Alm. Sawadin Salmon Sihotang meninggal dunia. Kemudian pada tahun 2021 para Penggugat ingin menjual objek tanah tersebut. Namun, para penggugat dilarang oleh Tergugat V. dan berujung dengan pertengkaran antara para penggugat dengan Tergugat V. sebelumnya antara para penggugat dengan Tergugat V sudah melakukan upaya perdamaian dengan cara kekeluargaan. Namun, Tergugat V membantah dan menyampaikan bahwasannya para Penggugat sudah tidak memiliki hak atas tanah dikarenakan Sertifikat Hak Milik No.51 atas nama Sawadin Salmon Sihotang telah dialihkan melalui Akta Hibah dengan No.245/2013 kepada Masin Sihotang dibuat dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2013.

Ketika para Penggugat dalam upaya menyelesaikan dengan perdamaian tersebut, Penggugat telah membantah atas Akta Hibah No. 245/2013 yang dibuat

dihadapan Turut Tergugat II pada tanggal 16 Mei 2013, dimana para Penggugat telah menyampaikan pada pertemuan secara kekeluargaan terhadap Akta Hibah No. 245/2013 adalah Palsu dibuat dengan penuh kebohongan yang bertentangan dengan Pasal 263 KUHPidana, dan Pasal 266 KUHPidana atau bertentangan dengan undang undang lainnya. Bagaimana mungkin Alm. Sawadin Salmon Sihotang (orang tua) para Penggugat membuat atau menandatangani Akta Hibah No. 245/2013 dihadapan Turut Tergugat II, sementara Alm. Sawadin Salmon Sihotang (orang tua kandung) para Penggugat sudah meninggal dunia pada tanggal 13 Maret 2009.

Bahwa akibat perbuatan Turut Tergugat II sebagai Notaris / PPAT di Kabupaten Asahan tidak jeli dan tidak penuh kehati hatian dalam menerbitkan akta hibah No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa selanjutnya akibat Akta Hibah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, Akta No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 adalah Akta Hibah yang Cacat Secara Hukum serta Tidak Memiliki Kekuatan Hukum terhadap Akta Hibah tersebut, dimana penerbitan terhadap Akta Hibah No. 245/2013 tanggal 16 Mei 2013 didasari dengan penuh kebohongan diduga datanya dipalsukan untuk tujuan melakukan mutasi nama (balik nama) dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 atas nama Sawadin Salmon Sihotang keatas nama Masin Sihotang melalui Turut Tergugat IV, agar Tergugat IV dapat menguasai dan mengelolah bidang tanah milik para Penggugat.

Bahwa selanjutnya atas penerbitan Akta Hibah No. 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 diterbitkan setelah 4 (empat) tahun Alm. Sawadin Salmon Sihotang orang

tua (ayah kandung) para Penggugat meninggal dunia, dan tidaklah mungkin orang yang telah meninggal dunia dapat menandatangani Akta Hibah di Kantor Turut Tergugat II (BPN). Sehingga dikarenakan terhadap penerbitan Akta Hibah tersebut cacat hukum sudah sepatutnya Turut Tergugat IV untuk mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 51 keatas nama Sawadin Salmon Sihotang (ayah kandung) para penggugat.

Dalam hal ini penulis juga meninjau analisis dari pembahas pertimbangan hukumnya, yaitu Berdasarkan putusan Nomor 31/Pdt.G/2022/PN Kis adapun pertimbangan hukum yang akan dibahas yaitu :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana terurai diatas.

- a. Bahwa dasar persoalan hukum Para Penggugat adalah terkait sebidang tanah Milik orangtua Para Penggugat yaitu Alm. Sawadin Salmon Sihotang yang terletak di Desa Sukaraja Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara (dahulu Kabupaten Asahan) seluas 9.012 M² (sembilan ribu dua belas meter persegi) sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51 An. Sawadin Salmon Sihotang yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan (ic. Turut Terugat III) tanggal 25 April 2007 berdasarkan Akta Hibah Nomor 032/2007 yang dibuat dihadapan Notaris Nuraini, SH., MKn (ic. Turut Tergugat I) tanggal 20 April 2007.
- b. Bahwa sejak tanah tersebut dimiliki oleh orang tua Para Penggugat yaitu Alm. Sawadin Salmon Sihotang, yang mengelola adalah Para

Penggugat bersama Alm. Sawadin Salmon Sihotang sampai tanggal 13 Maret 2009 Alm. Sawadin Salmon Sihotang meninggal dunia lalu Para Penggugat tinggal bersama Serni Br. Sihotang (ic. Tergugat II) dan pada tahun 2021 Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Alm. Sawadin Salmon Sihotang ingin menjual tanah objek perkara tersebut namun dilarang oleh Pirdana Sihotang (ic. Tergugat V) sehingga terjadi pertengkaran antara Para Penggugat dengan Pirdana Sihotang (ic. Tergugat V) lalu didamaikan secara kekeluargaan.

- c. Bahwa dalam perdamaian secara kekeluargaan tersebut Pirdana Sihotang (ic. Tergugat V) menyampaikan bahwa Para Penggugat sudah tidak memiliki hak atas objek tanah perkara karena telah dialihkan kepada Alm. Masin Sihotang (orang tua dari Alm. Sawadin Samon Sihotang) sebagaimana dalam Akta Hibah Nomor 245/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Timbanglaut, SH., MKn (ic. Turut Tergugat II) tanggal 16 Mei 2013.
- d. Bahwa Para Penggugat membantah Akta Hibah Nomor 245/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Timbanglaut, SH., MKn (ic. Turut Tergugat II) tanggal 16 Mei 2013 bertentangan dengan hukum karena Akta Hibah tersebut dibuat setelah 4 (empat) tahun Alm. Sawadin Salmon Sihotang meninggal dunia pada tanggal 13 Maret 2009.

Dan dapat disimpulkan bahwa pokok permasalahan eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV sebagai berikut :

- 1) Tentang Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang mengadili, dengan alasan bahwa Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV adalah pejabat tata usaha negara dan seluruh produk yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tersebut adalah merupakan produk tata usaha negara sebagaimana yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 51/ Desa Sukarja yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tanggal 22 Februari 2000.
- 2) Gugatan Para Penggugat Cacat Hukum, Bahwa gugatan Para Penggugat pada halaman 2 gugatan mengemukakan yang pada pokoknya memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 April 2020, namun setelah diteliti tidak ada surat kuasa tanggal 13 April 2020.
- 3) Gugatan Para Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*, Bahwa sebagaimana terlihat dalam gugatannya pada halaman 2 tentang identitas Para Penggugat dalam perkara a quo bahwa Para Penggugat ada 3 (tiga) orang yakni 2 (dua) orang dewasa dan 1 (satu) orang belum dewasa, jelas bertentangan dengan ketentuan hukum karena anak dibawah umur tidak cakap bertindak secara hukum sehingga kepentingannya diwakili oleh orang tuanya bukan oleh saudaranya.
- 4) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Bahwa Para Penggugat dalam perkara a quo menarik Rohani Sihotang sebagai Terugat III yang diberi alamat di Indrapura sehingga tidak pernah

sampai panggilan sidang terhadap Tergugat III, lalu Para Penggugat memperbaiki alamat Terugat III menjadi di Pekanbaru akan tetapi relaas yang diterima oleh Kepala Desanya mengatakan Tergugat III tidak beralamat yang disebutkan oleh Para Penggugat.

- 5) Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), Bahwa Para Penggugat dalam gugatan a quo mencampur adukkan antara masalah kepemilikan dan penetapan perwalian atau ahli waris dalam perkara a quo.
- 6) Gugatan Para Penggugat salah alamat atau salah pihak (*Error in Persona*), Bahwa Para Penggugat dalam Gugatan a quo menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Batu Bara sebagai Turut Tergugat IV, dimana pada saat penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/ Desa Sukarja Perwakilan Pertanahan Kabupaten Batu Bara saat ini belum defenitif menjadi kantor pertanahan dan masih merupakan bagian dari kantor pertanahan induk yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan.
- 7) Gugatan Para Penggugat Prematur, Bahwa secara kelembagaan Turut Terugat IV merupakan Perwakilan Kantor Pertanahan yang belum defenitif menjadi organisasi kantor pertanahan yang pada saat ini masih merupakan bagian dari Kantor Pertanahan Induk yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan (ic. Turut Tergugat III), maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan cukup hanya mengikut sertakan Turut Tergugat III saja.

Menimbang bahwa sedangkan Para Penggugat atas dalil-dalilnya eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tersebut, pada pokoknya telah menyangkalnya dan berpendapat seperti :

- a) Bahwa Para Penggugat mengakui kesalahan pengetikan terhadap tahun Surat Kuasa tertanggal 13 April 2022, sehingga Para Penggugat melalui Replik ini memperbaiki penulisan tahun yang sebenarnya menjadi tertanggal 13 April 2022.
- b) Bahwa tentang Para Penggugat yang tidak melibatkan Isteri Alm. Sawadin Salmon Sihotang atau orang tua (ibu kandung) Para Penggugat adalah harus dikesampingkan dimana gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum.
- c) Bahwa Kuasa Tergugat IV sampai dengan Tergugat VII melupakan Tergugat III telah menghadiri proses persidangan dalam perkara a quo ketika Mediasi, sehingga kehadiran dari Tergugat III ketika Mediasi dilakukan telah mewakili kepentingannya secara hukum dalam perkara a quo.
- d) Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap objek perkara a quo telah lengkap batas-batas maupun luas dan ukurannya dan Akta Hibah sebagai dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 51/ Desa Sukarja An. Sawadin

Salmon Sihotang (ic orang tua Para Penggugat) dialihkan pada tahun 2013 dimana Akta Hibah tersebut terbit 4 (empat) tahun setelah orang tua Para Penggugat meninggal dunia.

- e) Bahwa secara hukum Gugatan Penggugat telah disampaikan tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana penerbitan Akta Hibah Nomor 245/2013 tanggal 16 Mei 2013 diduga menggunakan data palsu untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 51/ Desa Sukaraja An. Sawadin Salmon Sihotang (ic orang tua Para Penggugat) keatasnama Masin Sihotang adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam hal ini Kehakiman memiliki kekuasaan untuk bebas, bebas dalam arti tidak memihak, jujur, serta adil. Agar peradilan yang dipimpinnya berjalan dengan semestinya dan dapat dimiliki putusan yang seadil-adilnya. Sebagai pelaksana dari kekuasaan kehakiman yaitu hakim, yang memiliki kewenangan dalam memberi isi dan kekuatan yang berlaku, dan dalam hal ini dilakukan oleh hakim tersebut melalui putusannya.

Selain itu Pertimbangan hukum merupakan argumentasi dasar hakim dalam memutuskan sebuah perkara yang akan menjadi penentu utama dalam sebuah putusan pengadilan. Dalam pertimbangan hukumnya, hakim harus memuat landasan-landasan yang jelas dan penerapan norma yang tepat.

Dapat ditarik kesimpulan bahwasannya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah terdapat bukti cukup yang menunjukkan bahwa para penggugat selaku Ahli Waris Alm. Sawadin Salmon Sihotang sebagaimana Pasal 832 KUHPerdara, sehingga perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat

dikualifisir sebagai perbuatan Melawan Hukum karena melanggar hak subjektif Para Penggugat sehingga menyebabkan kerugian dan bertentangan dengan asas kepatutan, sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

Selain itu, bahwa oleh karena penerbitan Akta Hibah Nomor 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 yang digunakan sebagai dasar balik nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 51/ Sukara dilakukan setelah 4 Tahun Alm. Sawadin Salmon Sihotang meninggal dunia dan Majelis Hakim menilai Akta Hibah dengan Nomor 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 tidak memiliki kekuatan hukum, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat III / Turut Tergugat IV untuk melakukan mutasi nama (balik nama) atau mengembalikan nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 51/ Sukaraja keatas nama Sawadin Salmon Sihotang. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat gugaran Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya. Karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tentang Gugatan Para Penggugat tidak memiliki *legal standing*, Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*error in persona*) dan gugatan para penggugat prematur dapat di tolak. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah untuk itu Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan.

Mengenai penerbitan akta hibah, menurut penulis dalam proses penerbitan akta hibah ini terdapat beberapa hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan. Contohnya dalam hal pemalsuan tanda tangan. Maka dalam hal ini diperlukan kejelian serta kecermatan terhadap PPAT dalam proses penerbitan akta hibah. Karena sebaiknya dalam proses pembuatan akta hibah yang telah diterbitkan harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebab apabila dalam proses pembuatan akta hibah tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka hal tersebut akta hibah nya akan berdampak cacat secara hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum terhadap akta hibah tersebut.

Mengenai pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta hibah, menurut penulis PPAT harus bertanggung jawab terhadap kesalahan yang menimbulkan perbuatan melawan hukum terhadap para penggugat, karena akibat ketidak jelian dan ketidak cermatan sehingga PPAT menerbitkan akta hibah yang cacat secara hukum dan menimbulkan kerugian para penggugat dalam hal adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta hibah tersebut. Maka sebaiknya PPAT harus bertanggung jawab terhadap perbuatan yang telah menimbulkan perbuatan melawan hukum, dan harus mempertanggung jawabkan baik secara Perdata, Pidana dan Administratif. Dan dikenakan sanksi baik itu sanksi Perdata, Pidana dan Administratif.

Dengan demikian, kesimpulan pada putusan ini menurut pendapat penulis seharusnya dalam hal ini para Penggugat juga meminta pertanggungjawaban PPAT kepada Majelis Hakim karena dalam hal ini yang terlibat dalam permasalahan ini tidak hanya para Tergugat melainkan adanya Turut Tergugat yaitu PPAT. Yang dimana terdapat adanya perbuatan melawan hukum dalam penerbitan akta hibah yang palsu dengan Nomor 245/2013, bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdata

tentang “Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggungjawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.” dan Pasal 266 Ayat (1) KUHP.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses pembuatan akta hibah dalam perundang-undangan yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana akta hibah berupa benda atau harta yang dibuat oleh Notaris. Namun apabila berupa tanah, maka wajib dibuat oleh PPAT. Selain itu, pembuatan akta hibah harus dihadiri oleh para pihak terkait dan ada saksi setidaknya dua orang yang memenuhi syarat. Syarat wajib hibah adalah barang yang dihibahkan sudah lunas pajaknya dan tidak mempunyai masalah pajak apapun. Terutama dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) sebab apabila masih ada hutang pajak, maka akta tersebut tidak akan diterbitkan.
2. Pertanggung Jawaban PPAT dalam pembuatan akta hibah yaitu berdasarkan dari segi tanggung jawab Perdata, Pidana, dan Administrasi, sebagai berikut : Tanggung jawab secara Perdata merupakan sanksi atas suatu kelalaian dan/atau kesalahan yang dilakukan oleh PPAT akibat adanya unsur perbuatan melawan hukum yang dimana adanya kerugian yang ditimbulkan. Tanggung jawab secara Pidana merupakan sanksi atas suatu perbuatan yang dalam hal tersebut terdapatnya unsur keterangan palsu dalam akta autentik sebagai ketentuan pada pasal 266 ayat (1) Juncto Pasal

55 KUHP. Tanggung jawab secara Administrasi merupakan sanksi dari organisasi PPAT akibat pelanggaran seorang PPAT. Sanksi dapat berupa seperti teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian secara tidak hormat tergantung pada putusan dari Majelis Pengawas PPAT.

3. Dalam hal ini penulis dapat menyimpulkan yaitu bahwa eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat tidak dapat diterima. Dan Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Dan menyatakan mutasi nama (balik nama) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.51 atas nama Sawadin Salmon Sihotang keatas nama Masin Shotang berdasarkan Akta Hibah antara Sawadin Salmon Sihotang dengan Masin Sihotang dengan Nomor 245/2013 tertanggal 16 Mei 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II setelah meninggal Alm. Sawadin Salmon Sihotang tidak memiliki kekuatan hukum.

B. Saran

1. Kepada masyarakat hendaknya mengikuti dan memahami proses atau prosedur pembuatan Akta Hibah karena hal ini di gunakan sebagai perlindungan hak masyarakat dan untuk menghindari adanya gugatan di kemudian hari.
2. Kepada Majelis Pengawas dan Pembina PPAT hendaknya mengikuti ketentuan peraturan perundangan dan kode etik yang sudah ditetapkan agar terhindar dari pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT.

3. Bagi masyarakat yang melakukan proses peralihan akta hibah hendaknya mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar tidak menyimpang dari undang-undang dan prosedur yang sudah ada didalam undang-undang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi. 2018, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 2, Terjemahan Kementrian Agama. 2020.
- Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, (*Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*), Yogyakarta, STPN Press, November 2020.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabata Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2020).
- H. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- , *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2015.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, (Jakarta : Kencana, 2017).
- , *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Kencana, 2014).
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo,*Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah*,(Jakarta, Kencana, Maret 2020).
- Ida Hanifah,dkk,2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU)*, Medan: CV. Pustaka Prima.
- Nurhilmiyah, "*Hukum Perdata*", (Medan: CV. Multi Global Makmur, 2020) .
- Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan,Pustaka Prima,2018).
- , "*Hukum Agraria*", (Medan, UMSU Press, Januari 2018).
- Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2016).
- Sutedi Adrian,(*Sertifikat Hak Atas Tanah*),(Jakarta,Sinar Grafika,2018).
- Zaeni Asyhadie. *Hukum Keperdataan Dalam Perspektif Hukum Nasional Jilid Kedua*, (Depok, PT RajaGrafindo Persada, Februari 2018).

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

Bela Afriani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Hibah Tanpa Persetujuan Anak Kandung Pemberi Hibah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Agama Palu No. 0018/Pdt.G/2017/PTA,Pal)*, (Palu: 2020).

Budi Sunanda,dkk. Jurnal “*Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Memilik Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri*”.

Dadi Arja Kusuma,dkk., *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Vol 5, Jurnal IUS, Agustus 2017, Halaman 312.

Dwi Laksa Marabintang, Jurnal “*Nama Pada Sertifikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum*”, Vol.5 Nomor 2, Jurnal Hukum, (Desember:2022).

Filbert Cristo Wattilete,*Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah*, Volume 2 Nomor 6, Jurnal Ilmu Hukum, (Agustus: 2022).

Lucius Andik Rahmanto, (*Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Sengketa Pemecahan Tanah dan Balik Nama Sertifikat*), Volume 11 Nomor 2, Jurnal Actual, (Desember: 2021).

Nanda Tiara Suci, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Memalsukan Tanda Tangan Dalam Akta Hibah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cilacap No. 44/Pid.B/2021/PN.Clp)*”, (Jakarta: 2022).

Nanda Herawati, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Hibah Wasiat*, (Semarang : 2022),

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Internet

<https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-akta-jual-beli-tanah>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/syarat-balik-nama-sertifikat-tanah-62742>

UNDANGAN UJIAN SKRIPSI

Nomor : 1666/II.3.AU/UMSU-06/F/2023



Prog. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6524567

Hari/Tanggal : SELASA, 19 SEPTEMBER 2023
Waktu : 08.30 WIB s.d 12.00 WIB
Hal : Undangan/Panggilan Ujian Skripsi

No	Waktu	NAMA/PM	Dosen Penguji Skripsi		JUDUL SKRIPSI	BAGIAN
			Pembimbing	Penguji Utama		
1	08.30-09.20	SEKAR DWI CAHYANINGRUM 1906200411	1 Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.H. 2 MIRSASTUTI, S.H., MH	1 BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H. 2 MIRSASTUTI, S.H., MH	KEABSAHAN AKTA HIBAH SEBAGAI DASAR BALIK NAMA TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK (Analisis Putusan No.31/Pdt.G/2022/PN.Kis)	HUKUM PERDATA
2	08.30-09.20	AULLA RIZKI RAMADHAN SIREGAR 1806200227	1 Dr. EKA N.A.M SIHOMBING, SH., M.H. 2 MUKLIS, S.H., MH	1 BURHANUDDIN, SH., MH 2 MUKLIS, S.H., MH	TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBERHENTIAN TIDAK DENGAN HURMAT ANGGOTA KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA DALAM PELANGGARAN KODE ETIK	HUKUM TATA NEGARA
3	08.30-09.20	SUWADA TRIYAHSA 1906200333	1 Dr. FAISAL, S.H., M.Hum 2 FAISAL RIZA, S.H., M.H	1 HJ. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H 2 FAISAL RIZA, S.H., M.H	Partagungjawaban Fidana Pengusaha Yang Tidak Menerapkan Perlindungan K3 Yang Menyebabkan pekerja Buruh Meninggal Dunia	HUKUM PIDANA
4	08.30-09.20	HARMANSYAH 1906200198	1 BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H. 2 MUKLIS, S.H., MH	1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., SH. 2 MUKLIS, S.H., MH	URGENSI SISTEM PEMILIHAN UMUMI PROPOSIONAL TERTUTUP DALAM PERSPEKTIF NEGARA DEMOKRASI	HUKUM TATA NEGARA
5	08.30-09.20	DITTO RIZKY PRATAMA 1906200299	1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., SH. 2 BURHANUDDIN, SH., MH	1 BENITO ASDHIE KODIYAT MS., S.H., M.H. 2 BURHANUDDIN, SH., MH	KEMENANGAN DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DALAM MEMBERHENTIKAN HAKIM KONSTITUSI SEBELUM HABIS MASA JABATAN	HUKUM TATA NEGARA

Medan, 29 Shafar 1445H
13 September 2023M

PANITIA UJIAN

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum



- Catatan
1. Peserta sidang diharapkan berpakaian hitam putih, bagi laki-laki berdas & jas warna hitam, perempuan berjilbab.
 2. Peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan ditunda.
 3. Bagi penguji yang tidak hadir pada saat sidang berlangsung, kedudukannya akan diganti

