

**KEABSAHAN AKTA HIBAH TANAH TANPA  
SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK  
MILIK ATAS TANAH  
(Analisis Putusan Nomor:470/Pdt/2020/PT SMG)**

**TESIS**

**OLEH**

**INDAH LESTARI**  
**NPM:2420020018**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
SEKOLAH PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2026**

## PENGESAHAN TESIS

Nama : Indah Lestari  
Nomor Pokok Mahasiswa : 2420020018  
Prodi / Konsentrasi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Keabsahan Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik  
Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Analisis Putusan  
Nomor:470/Pdu/2020/Pt Smg)

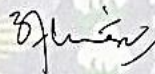
Pengesahan Tesis

Medan, 16 April 2026

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



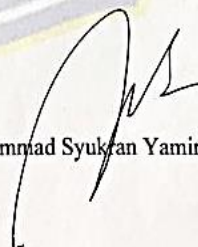
Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.

Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi



Prof. Dr. H. Triono Eddy, S.H., M.Hum

Dr. Muhammad Syukhan Yamin Lubis, S.H., M.Kn.

## PENGESAHAN

**Keabsahan Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik  
Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Analisis Putusan  
Nomor:470/Pdt/2020/Pt Smg)**

"Tesis ini Telah Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji

Yang Dibentuk Oleh Magister Kenotariatan PPs.UMSU dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian,

Pada hari Kamis, Tanggal 16 April 2026

### Panitia Penguji

1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.

Anggota

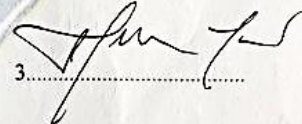
2. Assoc. Prof. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

Anggota

3. Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum.

Anggota

1.   
2. 

3. 

# UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PERNYATAAN**  
**KEABSAHAN AKTA HIBAH TANAH TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK**  
**SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Analisis Putusan**  
**Nomor: 470/PDT/2020/PT SMG)**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 26 April 2026  
Penulis



**INDAH LESTARI**  
**NPM:2420020018**

**KEABSAHAN AKTA HIBAH TANAH TANPA SEPENGETAHUAN  
PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
(Analisis Putusan Nomor:470/Pdt/2020/PT SMG)**

**INDAH LESTARI**  
**2420020018**

**ABSTRAK**

Akta hibah pada prinsipnya merupakan akta autentik yang berkekuatan pembuktiannya sempurna, sepanjang akta tersebut memenuhi syarat yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh pejabat yang berwenang. Salah satu syarat esensial keabsahan akta autentik adalah kehadiran para pihak di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam praktik, masih ditemukan pembuatan akta hibah tanpa sepengetahuan pemberi dan/atau penerima hibah, yang berpotensi menimbulkan cacat hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai akta hibah yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat hak milik atas tanah, menganalisis akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang telah dialihkan berdasarkan akta hibah tersebut, serta mengkaji pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG terkait keabsahan akta hibah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tesier. Teknik pengumpulan data yaitu dengan cara studi pustaka dan studi dokumen. Data-data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penulisan yang bersifat deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kehadiran para pihak merupakan syarat formil dan materil yang wajib dipenuhi dalam pembuatan akta hibah. Akta hibah yang dibuat tanpa sepengetahuan para pihak dinyatakan cacat hukum dan berpotensi batal, sehingga berdampak pada batalnya peralihan hak atas tanah dan sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut. Pertimbangan hakim dalam putusan yang dianalisis menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

***Kata Kunci: Akta Hibah, Kehadiran Para Pihak, Keabsahan Akta, Sertifikat Hak Milik, Putusan Pengadilan***

**THE VALIDITY OF A LAND GRANT DEED MADE WITHOUT THE  
KNOWLEDGE OF THE OWNER OF THE LAND OWNERSHIP  
CERTIFICATE (ANALYSIS OF DECISION NUMBER  
470/PDT/2020/PT SMG)**

**INDAH LESTARI**  
**2420020018**

**ABSTRACT**

A deed of grant (hibah deed) is, in principle, an authentic deed that possesses full evidentiary power, provided that it fulfills the legal requirements and is executed in the form of an authentic deed by an authorized public official. One of the essential requirements for the validity of an authentic deed is the presence of the parties before a Notary or a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). However, in practice, there are still cases where a deed of grant is executed without the direct presence of the grantor and/or the grantee, which may result in legal defects. This research aims to analyze the legal regulation of deeds of grant executed without the presence of the parties under Indonesian positive law, to examine the legal consequences for certificates of ownership that have been transferred based on such deeds of grant, and to analyze the judges' legal considerations in the Decision of the Semarang High Court Number 470/Pdt/2020/PT SMG concerning the validity of the deed of grant.

The method applied in this research is normative juridical research with a descriptive-analytical approach. The data used are secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection techniques include library research and document study. The collected data are subsequently analyzed qualitatively in order to obtain descriptive-analytical research results.

The results of the research indicate that the presence of the parties constitutes a mandatory formal and material requirement in the execution of a deed of grant. A deed of grant executed without the presence of the parties is legally defective and may be declared null and void, thereby resulting in the invalidity of the transfer of land rights and the certificate of ownership issued based on such deed. The judges' considerations in the analyzed decision emphasize the importance of compliance with the provisions of the Notary Position Act in order to ensure legal certainty and legal protection for the parties.

***Keywords: Deed of Grant, Presence of the Parties, Validity of the Deed, Certificate of Ownership, Court Decision***

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakhatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita mendapat syafa'at dikemudian hari. Aamiin ya robbal'amin. Tesis merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun tesis yang berjudul **Keabsahan Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor:470/Pdt/2020/PT SMG)**

Selesainya tesis ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesarbesarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program magister ini.
2. Direktur Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.
3. Wakil Direktur Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Nadira, S.H., M.H. Dan Ibu Assoc. Prof. Dr. Masitah Pohan, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga tesis ini selesai.
5. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn.
6. Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Assoc. Prof. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah mendidik dan memberikan ilmunya selama proses studi dan kepada seluruh tenaga pendidik pada Biro Tata Usaha Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang senantiasa membantu dan memberi semangat dalam proses administrasi akademik selama menempuh studi di program studi Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan terimakasih kepada orang tua tercinta Ayahanda H. Suparno dan Ibunda Hj. Paini yang telah mangasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga.

9. Terima kasih kepada Saudara dan saudari saya, Ibnu Sapan, S.H., M.H., Ridwan Hamid Situmpol, S.H., Yuni Kamilaini, S.H., M.Kn., Vivin Febrian Dini, dan Siti Habibah yang telah memberikan dukungan, do'a dan motivasi sehingga tesis ini dapat selesai.

10. Disampaikan juga terima kasih kepada sahabat-sahabat stambuk 2024, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan Kalian.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah , kecuali Ilahi Robbu. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

**Medan, Januari 2026**  
**Penulis**

**Indah Lestari**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori Dan Konsepsi .....	14
1. Kerangka Teori.....	15
2. Kerangka Konsepsi .....	24
G. Metode Penelitian.....	34
1. Jenis Penelitian.....	34
2. Pendekatan Penelitian .....	35
3. Sifat Penelitian .....	37
4. Sumber Data .....	37
5. Alat Pengumpul Data .....	39
6. Analisis Data .....	40
<b>BAB II PENGATURAN AKTA HIBAH YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH.....</b>	<b>42</b>
A. Pengertian Hibah dan Dasar Hukumnya .....	42
B. Pihak-Pihak Pembuatan Akta Hibah Dan Syarat-Syarat Hibah .....	56
C. Pengaturan Akta Hibah Yang Di Buat Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	67

<b>BAB III AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH TANAH TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>79</b>
A. Pengertian Sertifikat Hak Milik dan Dasar Hukum.....	86
B. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik .....	86
C. Akibat Hukum Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dan Dampaknya Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	94
<b>BAB IV PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 470/PDT/2020/PT SMG TERKAIT KEABSAHAN AKTA HIBAH TERSEBUT .....</b>	<b>115</b>
A. Duduk Perkara pada Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG.....	115
B. Analisis Putusan Perkara Nomor:470/Pdt/2020/PT SMG .....	126
C. Pertimbangan hakim dalam putusan nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG..	137
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>148</b>
A. Kesimpulan .....	148
B. Saran .....	149
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>151</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum perdata Indonesia menempatkan akta sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam proses hukum. Dalam praktiknya, akta autentik menjadi instrumen hukum yang fundamental dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam setiap perbuatan hukum, terutama dalam hal yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah melalui hibah. Hibah sebagai suatu perbuatan hukum dalam hukum perdata memiliki implikasi hukum yang luas terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu akta dikatakan autentik apabila dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik, termasuk akta hibah, yang harus memenuhi syarat formil dan materil agar sah menurut hukum.

Negara Indonesia sebagai negara hukum menempatkan hukum sebagai landasan utama dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam konteks ini, segala bentuk hubungan hukum, termasuk hubungan keperdataan yang berkaitan dengan hak atas tanah, harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk

menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. 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 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sesuai pasal 19 UUPA Jo pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.<sup>1</sup>

Permasalahan timbul ketika proses pembuatan akta hibah dilakukan tanpa sepengetahuan salah satu atau kedua belah pihak, baik pemberi hibah maupun penerima hibah. Dalam praktiknya, hal ini sering kali terjadi karena alasan praktis, seperti ketidakhadiran pihak karena domisili yang berjauhan atau karena pihak mempercayakan kepada kuasa hukum atau pihak ketiga. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai keabsahan dari akta hibah yang dibuat secara formal oleh PPAT atau Notaris, tetapi secara material tanpa sepengetahuan para pihak yang seharusnya menyatakan kehendaknya secara langsung di hadapan pejabat yang berwenang. Penting untuk dijadikan perhatian pada pemberian hibah

---

<sup>1</sup> Weldo Parinussa, Merry Tjoanda, and Barzah Latupono, “Pembagian Harta Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama Dan Kedua Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” TATOHI: Jurnal Ilmiah Hukum 1, No. 4, 2021, hlm. 356–363.

berdasarkan aturan hukum dijelaskan bahwa hibah diberikan oleh seorang pemilik yang sudah cakap melakukan perbuatan hukum yang ditandai dengan usia kedewasaan, pemberian barang hibah bisa dalam bentuk benda bergerak dan benda tetap atau tidak bergerak. Benda ini diberikan bisa pada orang dewasa juga anak-anak yang dapat diwakili oleh orang tua maupun walinya dan dilakukan dihadapan notaris.<sup>2</sup>

Hibah sebagai salah satu bentuk perjanjian sepihak yang bersifat cuma-cuma diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pada praktiknya, hibah sering digunakan sebagai sarana pengalihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain tanpa adanya kompensasi. Agar hibah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dijadikan dasar dalam pengurusan peralihan hak di Kantor Pertanahan, hibah tersebut harus dibuat dalam bentuk akta autentik oleh pejabat yang berwenang, yakni notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Tidak semua akta hibah yang dibuat oleh notaris atau PPAT dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Dalam beberapa kasus, termasuk Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/PDT/2020/PT SMG, ditemukan bahwa akta hibah dibuat tanpa kehadiran para pihak, yakni pemberi dan penerima hibah. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum karena kehadiran para pihak merupakan syarat mutlak dalam pembuatan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2000). Hal. 20.

Pasal 38 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa "Dalam pembuatan akta, Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, kemudian ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan Notaris pada saat itu juga."<sup>3</sup>

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II (suami istri) memiliki sertifikat hak milik (SHM) No: 750 atas nama Nurkolis yang mana pada tahun 2012 sertifikat tersebut di agunkan oleh salah satu anaknya yaitu Tergugat I (menantu) dan Tergugat II (anak kandung) ke PT Bank Tabungan Negara (Persero) selaku Tergugat III tanpa sepengetahuan Orang Tuanya yaitu Penggugat I dan Penggugat II, pada tahun 2019 karyawan Tergugat III datang kerumah Para Penggugat untuk melelang tanah beserta bangunannya, baru diketahui bahwa sertifikat atas nama Penggugat I telah menjadi agunan Tergugat III tanpa melibatkan/sepengetahuan para Penggugat, pada tahun 2014 akta hibah di terbitkan oleh PPAT selaku Tergugat V berdasar kan instruksi Tergugat III yang mana Penggugat I dan Penggugat II tidak mengetahui apapun soal Akta Hibah tersebut, namun Penggugat I dan Penggugat II keberatan atas Eksekusi terhadap sertifikat hak milik (SHM) No: 750 atas nama Nurkolis milik para Penggugat dan Penggugat menempuh upaya Gugatan di Pengadilan Negeri Magelang dan Pengadilan Negeri Magelang menolak Gugatan Para Penggugat berdasarkan putusan Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN Mgg namun Penggugat menempuh upaya Banding

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 38 ayat (1).

kepengadilan Tinggi Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magelang berdasarkan putusan Nomor : 470/Pdt/2020/PT SMG.

Proses Perkara dalam Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG, Peradilan perdata pada hakikatnya merupakan mekanisme negara dalam menyelesaikan sengketa keperdataan antar subjek hukum melalui prosedur yang berlandaskan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Salah satu manifestasi dari mekanisme tersebut dapat dilihat dalam Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG, yang merupakan putusan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Semarang. Putusan ini menarik untuk dikaji karena memperlihatkan dinamika proses berperkara sejak tingkat pertama hingga banding, sekaligus menunjukkan peran lembaga peradilan dalam menilai kembali fakta dan penerapan hukum oleh hakim sebelumnya.

Awal Mula Sengketa dan Pengajuan Gugatan Perkara ini bermula dari adanya sengketa perdata antara para penggugat dan para tergugat yang melibatkan lebih dari satu pihak, termasuk individu, badan usaha perbankan, serta instansi negara. Sengketa tersebut muncul akibat adanya ketidakpuasan penggugat terhadap tindakan atau keadaan hukum tertentu yang dianggap merugikan hak keperdataannya. Dalam konteks hukum perdata, kondisi tersebut dipandang sebagai adanya perbuatan melawan hukum, sehingga mendorong penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang sebagai pengadilan tingkat pertama yang berwenang secara relatif dan absolut. Gugatan diajukan secara tertulis dengan memuat identitas para pihak, posita (*fundamentum petendi*), serta

petitum yang berisi tuntutan hukum. Dengan didaftarkannya gugatan tersebut, maka sejak saat itu sengketa para pihak resmi masuk ke dalam proses yudisial dan tunduk pada hukum acara perdata. Proses Pemeriksaan di Pengadilan Negeri Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Semarang melakukan pemeriksaan perkara melalui tahapan prosedural, mulai dari pemanggilan para pihak, upaya mediasi, pembacaan gugatan Para Penggugat, jawaban Para Tergugat, replik dan duplik, hingga tahap pembuktian. Dalam tahap pembuktian inilah hakim menilai alat bukti surat, keterangan saksi, serta bukti lain yang diajukan para pihak untuk menguatkan dalil masing-masing.

Setelah seluruh rangkaian pemeriksaan selesai, majelis hakim tingkat pertama menjatuhkan putusan yang pada pokoknya mengabulkan atau menolak gugatan penggugat, baik seluruhnya maupun sebagian. Putusan tersebut menjadi titik awal lahirnya ketidakpuasan salah satu pihak, yang kemudian memanfaatkan hak konstitusionalnya untuk menempuh upaya hukum banding. Pengajuan Banding dan Pemeriksaan di Pengadilan Tinggi Pihak yang merasa dirugikan atas putusan Pengadilan Negeri Magelang selanjutnya mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang. Banding merupakan upaya hukum biasa yang bertujuan untuk meminta pemeriksaan ulang terhadap perkara, baik dari aspek penerapan hukum maupun penilaian terhadap fakta yang telah diperiksa di tingkat pertama.

Dalam proses banding, Pengadilan Tinggi tidak lagi memeriksa saksi secara langsung, melainkan melakukan penilaian terhadap berkas perkara (bundel

A dan B), memori banding, serta kontra memori banding dari pihak lawan. Majelis hakim banding kemudian menilai apakah pertimbangan hukum hakim tingkat pertama telah tepat, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Putusan Pengadilan Tinggi dan Akhir Proses Banding Setelah melakukan pemeriksaan menyeluruh, Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG pada tanggal 2 Desember 2020. Putusan ini menandai berakhirnya proses pemeriksaan di tingkat banding. Secara yuridis, putusan Pengadilan Tinggi dapat berupa penguatan, perbaikan, atau pembatalan terhadap putusan Pengadilan Negeri, tergantung pada hasil penilaian majelis hakim banding.

Dengan dijatuhkannya putusan tersebut, maka proses peradilan pada tingkat *judex facti* dianggap selesai. Namun demikian, bagi pihak yang masih merasa dirugikan, hukum acara perdata masih membuka kemungkinan untuk menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung sebagai bentuk pengujian terakhir terhadap penerapan hukum. hingga Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG mencerminkan secara nyata bagaimana proses peradilan perdata berjalan secara bertahap dan berjenjang, mulai dari pengajuan gugatan di pengadilan tingkat pertama hingga pemeriksaan ulang di tingkat banding. Proses ini menunjukkan bahwa sistem peradilan tidak hanya berfungsi sebagai alat penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai mekanisme kontrol terhadap penerapan hukum agar tetap selaras dengan asas keadilan dan kepastian hukum. Dengan demikian, perkara ini menjadi contoh konkret pentingnya upaya hukum banding sebagai instrumen koreksi dalam sistem peradilan perdata Indonesia.

Keabsahan akta hibah yang dibuat tanpa sepengetahuan para pihak menimbulkan konsekuensi yuridis yang cukup serius, khususnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga atau penerima hak yang baru atas objek tanah tersebut. Akta yang secara formil memenuhi syarat, tetapi secara materiil cacat karena tidak ada kesepakatan nyata para pihak, dapat menjadi obyek gugatan pembatalan di pengadilan. Dalam praktik yudisial, persoalan ini tampak nyata dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 470/Pdt/2020/PT SMG. Dalam perkara ini, muncul permasalahan seputar akta hibah yang ternyata dibuat tanpa sepengetahuan dari pihak pemberi maupun penerima hibah. Dalam pertimbangannya, majelis hakim menilai bahwa absennya para pihak saat akta dibuat menjadi cacat formil dan materil, yang berujung pada tidak sahnya akta hibah tersebut, serta berdampak pada batalnya proses pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, termasuk akta hibah. Namun, dalam pelaksanaannya sering terjadi penyimpangan seperti tidak dihadirinya para pihak secara langsung pada saat akta ditandatangani. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum mengenai keabsahan akta hibah tersebut.<sup>4</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 470/PDT/2020/PT SMG menjadi menarik untuk dianalisis karena dalam perkara ini majelis hakim membatalkan akta hibah yang dibuat notaris dengan alasan para pihak tidak hadir saat akta ditandatangani. Hal ini menimbulkan pertanyaan

---

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2011, hlm. 89.

mendasar tentang syarat kehadiran para pihak dalam pembuatan akta autentik.<sup>5</sup> Padahal, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf M Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris wajib menghadirkan para pihak atau penghadap dalam setiap pembuatan akta.

Tanpa Sepengetahuan pihak ini tidak hanya berdampak pada aspek formil, tetapi juga menyentuh keabsahan dan kekuatan pembuktian akta itu sendiri.<sup>6</sup> Apabila akta hibah dinyatakan tidak sah, maka pengalihan hak atas tanah berdasarkan akta tersebut dapat dibatalkan. Ini berimplikasi terhadap proses balik nama dan sertifikasi tanah pada Kantor Pertanahan.<sup>7</sup> Sengketa terkait akta hibah yang tidak dihadiri para pihak bukan hal baru, namun belum banyak dibahas secara akademik secara mendalam dengan pendekatan analisis yuridis terhadap putusan pengadilan seperti dalam perkara ini.<sup>8</sup> Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai keabsahan akta hibah yang dibuat tanpa sepengetahuan langsung pemberi dan penerima hibah serta akibat hukumnya terhadap pengalihan hak atas tanah, dengan fokus utama pada Putusan Nomor: 470/PDT/2020/PT SMG.<sup>9</sup> Permasalahan kehadiran pihak dalam akta autentik berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang wajib dijalankan oleh notaris demi menjaga keabsahan dan kekuatan pembuktian akta.<sup>10</sup>

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 470/PDT/2020/PT SMG

<sup>6</sup> Lihat Pasal 16 ayat (1) huruf M UU No. 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

<sup>7</sup> Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 341.

<sup>8</sup> Gunawan Widjaja, "*Akta Notaris dan Permasalahannya*", (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), hlm. 130.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 132.

<sup>10</sup> Bernard Arief Sidharta, "*Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*", (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 211.

Berdasarkan uraian diatas, kajian hukum tentang keabsahan akta hibah yang mana dalam hal ini berjudul: **KEABSAHAN AKTA HIBAH TANAH TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Analisis Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG)**. Diharapkan dapat berkontribusi akademik dalam bidang hukum keperdataan dan kenotariatan, serta memberikan rekomendasi terhadap praktik notaris agar lebih memperhatikan aspek formil dan materil dalam pembuatan akta.

### **B. Rumusan Masalah**

Lili Rasjidi, dalam Ediwarman berpendapat bahwa untuk membedakan jenis pengetahuan perlu dipertanyakan apa yang dikaji oleh ilmu pengetahuan (*onologi*), bagaimana cara mendapatkan pengetahuan tersebut (*epistemologi*), dan untuk apa pengetahuan itu digunakan (*aksiologi*).

Berdasarkan apa-apa yang telah diuraikan pada bagian latar belakang di atas, memperhatikan pendapat Lili Rasjidi tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan Hibah Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah?
2. Bagaimana Akibat Hukum Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah?
3. Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor:470/PDT/2020/PT SMG terkait keabsahan akta hibah tersebut?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan utama dari suatu penelitian adalah untuk memperoleh gambaran yang sesungguhnya mengenai topik yang diteliti dan harus memiliki relevansi atau sinkronisasi antara masalah dengan kesimpulan yang akan diperoleh. Dirumuskan dalam kalimat pernyataan yang konkrit dan jelas tentang apa yang akan diuji, dikonfirmasi, dibandingkan, dikorelasikan dengan masalah penelitian tersebut.

Berdasarkan apa yang telah peneliti uraikan diatas tersebut, maka penelitian ini memiliki 3 (tiga) tujuan, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pengaturan Hibah Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor: 470 / PDT / 2020 / PT SMG terkait keabsahan akta hibah tersebut.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji lebih jauh apakah keabsahan akta hibah yang tidak dihadiri para pihak dan dampaknya terhadap pengalihan hak atas tanah sudah menjamin adanya kepastian hukum tersebut, sesuai dengan tujuan keabsahan akta hibah yang berlaku diindonesia.

### **D. Manfaat Penelitian**

Faedah penelitian ini dapat memberi beberapa manfaat baik secara Teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan Teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu

hukum khususnya. Sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.<sup>11</sup>

#### 1. Secara Teoritis

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan *literature* dan bahan bacaan yang berkaitan dengan kajian tentang keabsahan akta hibah. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan terutama dalam bidang ilmu Kenotariaatan.

#### 2. Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi diluar bidang hukum sebagai bahan masukan pengetahuan untuk memahami mengenai kajian tentang Notaris Selaku keabsahan akta hibah.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelitian dan penelusuran yang dilakukan, karya ilmiah baik dalam bentuk penelitian maupun jurnal terkait dengan judul penelitian yang dalam hal ini telah banyak dilakukan. Berdasarkan penelaahan kepustakaan yang dilakukan, paling tidak ada beberapa judul yang hampir sama, tetapi mempunyai kasus, objek penelitian dan perumusan masalah yang berbeda, antara lain sebagai berikut:

1. Zhasqya Maharani Putri, Nomor Induk Mahasiswa B022202023, Mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas

---

<sup>11</sup> Ida Hanifah, et.al. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa* (Medan: Pustaka Prima, 2018), hlm. 16.

Hasanuddin, Tahun 2024 dengan Judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Akta Hibah Yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Tanah”

Adapun permasalahan yang dibahas adalah:

- a. Bagaimana keabsahan akta hibah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah?
  - b. Bagaimana pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta hibah yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah?
2. Santi, Nomor Induk Mahasiswa 21302100185, Mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2024 dengan Judul ”Analisis Yuridis Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah (Studi Kasus Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: (02/Pbt/BPN-33/1/2924).

Adapun permasalahan yang dibahas adalah:

- a. Apakah Prosedur Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Akta Hibah Sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 02/Pbt/BPN-33/1/2924 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
- b. Apa Dampak Hukum dari Keputusan Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Terhadap Para Pihak Yang Berkepentingan, Khususnya Pihak

penghibah dan penerima hibah?

3. Mia Sumiati Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, dengan Judul Jurnal” Keabsahan Hibah Tanah Untuk Kepastian Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 652 K/Ag/2019).

Adapun permasalahan yang dibahas adalah:

- a. Bagaimana keabsahan hibah tanah untuk kepastian hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 652 K/Ag/2019)?
- b. Bagaimana Penerapan Peraturan Hibah Dalam Hukum Islam, Hukum Perdata dan Hukum Adat?

Ketiga penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian ini, karena yang dianalisis dalam penelitian ini terkait dengan Kehadiran para pihak adalah syarat esensial dalam pembuatan akta hibah, Jika syarat ini tidak terpenuhi akta hibah dapat cacat formil, sehingga dapat dibatalkan, dapat menimbulkan sengketa, dan dapat menyebabkan sertifikat hak milik batal dan dapat dimintai sanksi pertanggungjawaban administratif, perdata, hingga pidana. Berdasarkan hasil penelusuran tersebut, maka dalam penelitian ini permasalahan maupun pembahasannya adalah berbeda. Oleh karena itu, penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

#### **F. Kerangka Teori Dan Konsepsi**

Dalam suatu penelitian kerangka teori dan konsep adalah inti dari usul penelitian, karena berisikan dasar-dasar teoritis dan operasionalnya.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, C.V. Mandar Maju, Bandung Hal.80.

## 1. Kerangka Teori

Dalam suatu penelitian hukum sangat diperlukan adanya kerangka teori untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofis tertinggi.<sup>13</sup>Teori hukum dapat disebut sebagai kelanjutan dari pembelajaran Hukum Positif, setidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.

Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis. Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan teori sebagai berikut:

### a. Teori Keadilan

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku. Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda.

---

<sup>13</sup> Satjipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 254

Keadilan merupakan suatu hal yang abstrak, sehingga akan sulit mewujudkan suatu keadilan jika tidak mengetahui apa arti keadilan.<sup>14</sup> Keadilan memiliki banyak makna, dimensi, bahkan pendekatan. Tidak hanya di satu negara saja, namun secara universal keadilan bisa jadi merupakan konsep yang sama di satu sisi, namun bisa juga berbeda di sisi yang lain. Berbagai pandangan tentang konsep keadilan pun berbeda-beda, dipengaruhi oleh perkembangan masyarakat, budaya, sosial, atau bahkan ideologi suatu negara.<sup>15</sup> Konsep keadilan merupakan fondasi fundamental dalam sistem hukum yang bertujuan menjaga keseimbangan dan kepastian di masyarakat. Keadilan tidak sekadar berkaitan dengan penegakan hukum, melainkan mencakup dimensi moral dan etika yang mendasari setiap peraturan. Dalam konteks ini, keadilan menjamin setiap individu diperlakukan secara setara, tanpa diskriminasi, dan memiliki akses yang sama terhadap perlindungan hukum. Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran terjadap disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak. Jadi, keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.

---

<sup>14</sup>Muhammad Taufik (2013) “*Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan*”, Mukaddimah: Jurnal Studi Islam, Vol. 19, No. 1, hal. 43

<sup>15</sup>Ridwan Arifin (2022) “*Translating the Meaning of Justice and Legal Protection: What exactly. Is justice?*”, Journal of Indonesian Legal Studies, Vol. 7, No. 1, hal. 1

Hakikat keadilan dalam Pancasila, UUD 1945, dan GBHN, kata adil ditemukan di :

1. Pancasila yaitu sila kedua dan kelima;
2. Pembukaan UUD 1945 yaitu alinea II dan IV;
3. GBHN 1999-2004 tentang visi;

Banyak Para ahli mencoba untuk memberikan pendapat pada kata “adil” atau keadilan. Berikut adalah beberapa rasa keadilan, menurut para ahli.

1. Keadilan Menurut Aristoteles
  - a. Keadilan komutatif adalah perlakuan kepada seseorang tanpa memperhatikan apa yang sudah di lakukanya.
  - b. Keadilan distributif adalah perlakuan kepada seseorang sesuai dengan apa yang telah dilakukanya.
  - c. Keadilan kodrat alam adalah memberikan sesuatu sesuai dengan yang diberikan oleh orang lain kepada kita.
  - d. Keadilan konvensional adalah seseorang yang harus mematuhi semua hukum dan peraturan yang telah diperlukan.
  - e. Keadilan menurut teori perbaikan adalah seseorang yang telah mencoba mengembalikan reputasi orang lain yang telah terkontaminasi/tercemar nama baiknya.<sup>16</sup>
2. Keadilan Menurut Plato
  - a. Keadilan moral, yang merupakan suatu tindakan moral adil untuk mengatakan jika sudah mampu memberikan perlakuan yang

---

<sup>16</sup> Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. (Diakses pada tanggal 20 Oktober 2000) Didownload (Selasa, 11 April 2017)

seimbang antara hak dan kewajiban.

- b. Keadilan prosedural, bahwa jika seseorang telah mampu melakukan tindakan secara adil di bawah prosedur yang telah diterapkan.
  - c. Menjelaskan tindakan dianggap adil jika telah berdasarkan dengan perjanjian yang sudah disepakati.
3. Keadilan Menurut Notonegoro Keadilan yaitu suatu keadaan yang dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  4. Keadilan Menurut Panitia Adhoc MPRS 1966.
    - a. Keadilan individu, keadilan yang akan tergantung pada kemauan baik atau buruk dari masing-masing individu.
    - b. Keadilan sosial, keadilan yang pelaksanaannya tergantung pada struktur yang terdapat dalam bidang politik ekonomi, sosial-budaya, dan ideologi.
  5. Keadilan Menurut John Rawl John Rawls mendefinisikan keadilan sebagai fairness, dengan kata lain prinsip-prinsip keadilan bagi struktur dasar masyarakat merupakan tujuan dan kesepakatan. Dalam keadilan sebagai fairness, posisi kesetaraan asali atau dasar seseorang berkaitan dengan kondisi alam dalam teori tradisional kontrak sosial. John Rawls mengasumsikan bahwa posisi asali ini tidak dianggap sebagai kondisi historis, apalagi sebagai kondisi primitif kebudayaan, namun lebih dipahami sebagai hipotesis yang dicirikan mendekati pada konsepsi

keadilan tertentu.<sup>17</sup>

Kemudian, prinsip keadilan yang dipakai dalam tesis ini adalah prinsip Keadilan Notonegoro, suatu kebijakan dikatakan adil jika sesuai dengan hukum yang berlaku di suatu negara. Dengan kata lain prinsip CSR tidak bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945. Selanjutnya, prinsip keadilan yang terdapat dalam konsep CSR, yaitu: prinsip pertama adalah kesinambungan atau *sustainability* prinsip kedua, CSR merupakan program jangka panjang; prinsip ketiga, CSR akan berdampak positif kepada masyarakat, baik secara ekonomi, lingkungan, maupun sosial; prinsip keempat, dana yang diambil untuk CSR tidak dimasukkan ke dalam cost structure perusahaan sebagaimana budget untuk marketing yang pada akhirnya akan ditransformasikan ke harga jual produk.<sup>18</sup>

Adapun prinsip yang harus diperhatikan dalam mengimplementasikan CSR menurut salah seorang pakar CSR dari *University of Bath* Inggris yaitu *Alyson Warhust*, di mana pada tahun 1998 beliau menjelaskan ada 16. Berdasarkan beberapa prinsip keadilan CSR di atas, penulis menyimpulkan bahwa prinsip keadilan dalam CSR adalah pemberian bantuan oleh perusahaan kepada masyarakat, yang berkesinambungan dan dalam jangka yang ditentukan, sehingga CSR itu tidak membebani konsumen/ masyarakat. Nilai keadilan yang terkandung dalam sila-sila Pancasila sila ke-2 dan sila ke-5 jika dihubungkan dengan nilai-nilai di atas yaitu sebagai berikut :

1. Dalam sila ke-2 terkandung nilai kemanusiaan yang adil, antara lain:

---

<sup>17</sup> John Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011, h. 13.

<sup>18</sup> [www.emliindonesia.com](http://www.emliindonesia.com). Telaah Singkat: Landasan Hukum Pemberlakuan CSR di Indonesia. Didownload (Selasa, 11 April 2017)

mengakui martabat manusia, perlakuan yang adil terhadap sesama manusia, pengertian manusia yang beradab yaitu manusia yang memiliki potensi daya cipta, rasa, karsa, dan keyakinan sehingga jelas adanya perbedaan antara hewan dengan manusia.

2. Di dalam sila ke-5 terkandung nilai keadilan sosial, antara lain: perwujudan keadilan dalam kehidupan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia meliputi bidang ideologi, politik, ekonomi, sosial, dan budaya, cita-cita masyarakat adil makmur materiil-spiritual, seimbang antara hak dan kewajiban dan menghormati hak orang lain, cita-cita kemajuan dan pembangunan. Nilai-nilai Pancasila juga bersifat obyektif karena sesuai dengan kenyataan dan bersifat umum. Sedangkan sifat subyektif karena hasil pemikiran bangsa Indonesia. Nilai Pancasila secara obyektif antara lain bahwa inti sila-sila Pancasila akan tetap ada sepanjang masa dalam kehidupan manusia baik dalam adat kebiasaan, kebudayaan, maupun kehidupan keagamaan. Nilai Pancasila secara subyektif antara lain: nilai Pancasila timbul dari hasil penilaian dan pemikiran filsafat dari bangsa Indonesia sendiri, nilai Pancasila yang merupakan filsafat hidup, pandangan hidup, pedoman hidup pegangan hidup, petunjuk hidup sangat sesuai dengan bangsa Indonesia.

#### **b. Teori Perjanjian**

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUHPer mengatur bahwa suatu perjanjian

adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.<sup>19</sup>

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>20</sup> Berlainan dengan subekti, menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>21</sup>

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>22</sup>

Menurut *Black's Law Dictionary*, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian". Inti definisi yang tercantum dalam *Black's Law Dictionary* adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik

---

<sup>19</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011) hlm. 63.

<sup>20</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermasal, 2002), hlm. 5.

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta, Liberty, 1986). hlm. 103.

<sup>22</sup> Wirdjono Prodjodikoro, *Wirdjono Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (bandung : CV. Mandar maju, 2000), hlm. 5.

melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.<sup>23</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.<sup>24</sup>

Menurut R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPer tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Berdasarkan alasan yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Menurut Kamus Hukum, perjanjian adalah persetujuan, permufakatan antara dua orang/pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga

---

<sup>23</sup> Salim ,HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*,(Jakarta, Sinar Grafika, 2003), Cet. 1, hlm. 16.

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 97-98.

dinamakan kontrak.<sup>25</sup>

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban).

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.<sup>26</sup>

Beberapa Sarjana Hukum juga memberikan defenisi mengenai perjanjian antara lain : Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>27</sup>

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut: Menurut Abdulkadir Muhammad : “Suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih

---

<sup>25</sup> R. Subekti (II), 2005, *Kamus Hukum, Pradnya Paramita*, Jakarta, hal. 89.

<sup>26</sup> Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 161

<sup>27</sup> R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, ha.l 49.

saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan”.<sup>28</sup>

Menurut R. Subekti : “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbul suatu hubungan perikatan”.<sup>29</sup> Pengertian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian.

Beberapa defenisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefenisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefenisikanya sebagai suatu hubungan hukum. Penulis lebih sepakat dengan defenisi yang diberikan oleh Maryati Bachtiar yaitu perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak yang satu dengan pihak lainnya berdasarkan kata sepakat, yang bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>30</sup>

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah.

---

<sup>28</sup> Abdul Kadir Muhammad (I), *op.cit.*, hal. 781

<sup>29</sup> R. Subekti (III), 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31*, Intermasa, Jakarta, hal. 5.

<sup>30</sup> Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, ( Pekanbaru : Witra Irzani, 2007 ), hlm. 51.

Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu:
  - a. Orang-orang yang belum dewasa
  - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
  - c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Suatu hal tertentu Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHPerdata, yang mengatakan bahwa : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus ”secara individual” tertentu.<sup>31</sup>

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok

---

<sup>31</sup> R.Subekti, *op cit*, hal. 31

perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.

4. Suatu sebab yang halal Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian, selain harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

### **c. Teori Kepastian Hukum**

kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam buku Zainal Asikin kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum berfungsi sebagai suatu peraturan

yang harus ditaati.<sup>32</sup>

Menurut Abdullah Choliq, Implementasi asas kepastian hukum ini menuntut dipenuhinya hal-hal sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a) Syarat legalitas dan konstitusionalitas, Tindakan pemerintah dan pejabatnya bertumpu pada perundang-undangan dalam kerangka konstitusi.
- b) Syarat Undang-Undang menetapkan berbagai perangkat aturan tentang cara pemerintah dan para pejabatnya melakukan Tindakan.
- c) Syarat perundang-undangan hanya mengikat warga 27ka nada27a setelah diundangkan dan tidak berlaku surut (*Non Retroaktif*).
- d) Asas peradilan bebas terjaminnya obyektifitas, imparisialitas, adil dan manusiawi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normative kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala yang diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak. Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi masyarakat yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-

---

<sup>32</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hlm. 22.

<sup>33</sup> *Op.cit.*, Putri A.R., hlm. 22.

peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.<sup>34</sup>

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu :

- a) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hokum terutama pengadilan.
- b) Kaidah Perundang-Undangan yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- c) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang:

- a) Sudut pandang ilmu hukum positif atau yuridis dokmatif yaitu di mana

---

<sup>34</sup> R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.38

hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.

- b) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.

Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.<sup>35</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>36</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzeker heid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum

---

<sup>35</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, Hal.72

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>37</sup>

## 2. Kerangka Konsepsi

Konsep-konsep utama dituangkan dalam teorisasi atau kerangka teoritis atau teori, yang dirumuskan sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.<sup>38</sup> Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Peran konsep dalam penelitian adalah menghubungkan teori dan observasi antara abstraksi dan kenyataan.<sup>39</sup> Konsep didefinisikan sebagai kata yang menggabungkan abstraksi umum dengan hal-hal khusus yang disebut definisi operasional.<sup>40</sup>

M. Solly Lubis, menerangkan kerangka konseptual merupakan konstruksi konseptual internal, dan pembacanya dapat memperoleh rangsangan dan dorongan konseptual dari bacaan dan tinjauan pustaka. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan arah atau pedoman yang lebih spesifik daripada kerangka teoritis. Kerangka teoritis biasanya bersifat abstrak dan oleh karena itu memerlukan definisi-definisi operasional. Definisi-definisi tersebut telah menjadi kaidah-kaidah penuntun khusus dalam proses penelitian.<sup>41</sup> Kerangka Konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan

---

<sup>37</sup>Achmad Ali, 2009, *Menurut Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal.292

<sup>38</sup>Nico Ngani, *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 72.

<sup>39</sup>Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm. 34

<sup>40</sup>Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 28.

<sup>41</sup>Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 133

antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.<sup>42</sup> Kerangka konsep yang menjadi definisi dalam penelitian ini adalah:

#### **a. Akta Hibah**

Sejalan dengan pendapat S. J. Fockema Andreae dalam karyanya "*Rechts geleerd Handwoorddenboek*," istilah akta berasal dari kata Latin "acta" yang mengacu pada tulisan atau surat.<sup>43</sup> Pendapat R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam buku Kamus Hukum menyatakan bahwa kata "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "*actum*" yang bersumber dari kata Latin dan mengartikan perbuatan-perbuatan. Kemudian, Pitlo mengartikan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani untuk dipakai sebagai alat bukti dan untuk digunakan oleh orang, untuk berbagai kepentingan surat itu dibuat.<sup>44</sup>

Selanjutnya, Hibah yaitu suatu persetujuan dalam mana suatu pihak atas kemurahan hati, perjanjian dalam hidupnya memberikan hak milik atas suatu barang kepada pihak kedua secara Cuma-Cuma dan yang tidak dapat ditarik, sedangkan pihak kedua menerima baik penghibahan ini.<sup>45</sup> Menurut kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPer) Pasal 1666, Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

---

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 72.

<sup>43</sup> S.J. Fockema Andreae, 1951, *Rechts geleerd Handwoorddenboek*, Terj. Walter Siregar, NV. Gronogen, Jakarta, hal. 9

<sup>44</sup> Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, hal. 52.

<sup>45</sup> Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 13

Akta hibah adalah dokumen yang dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuktikan perpindahan kepemilikan suatu barang atau harta dari satu pihak kepada pihak lain secara sukarela tanpa imbalan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengalihan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaannya, hibah adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak milik dari penghibah kepada penerima hibah.

#### **b. Sertifikat Hak milik**

Sertifikat hak milik prosedur pergantian nama kepemilikan dalam sertifikat hak milik (SHM). Ketika melakukan perubahan nama Sertifikat Hak Milik tersebut, maka sertifikat hak milik 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. Sertifikat hak milik merupakan Akta autentik kepemilikan suatu bidang tanah yang dipertegas dalam pasal 32 PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pemilik sertifikat tanah sebagai pemegang hak milik atas tanah, tidak dapat diganggu oleh siapapun setelah sertifikat tersebut berumur 5 tahun. Hanya jika umur sertipikat di bawah 5 tahun, pihak lain diberi kesempatan untuk menuntut hak milik atau penguasaan tanah terhadap pemegang sertipikat itu, jika ia mempunyai alat bukti yang mempunyai kekuatan dan derajat hukum yang sama.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Adrian Sutedi, “*Sertifikat Hak Atas Tanah*” terbitan Sinar Grafika”, Jakarta, 2011, halaman 185

### c. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.<sup>47</sup> Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemikiran itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.<sup>48</sup> Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria mengatur sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:<sup>49</sup>

- a) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
- b) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- c) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 beraspek ke perdata dan publik.
- d) Hak-hak perorangan dan individual.

Semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. ”*sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta, hal 18

<sup>48</sup> Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 64

<sup>49</sup> *Ibid*, hal.24

untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>50</sup> Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu : Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.<sup>51</sup>

#### **d. 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.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah menjelaskan rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah penelitian dan membuktikan asumsi penulis maka harus didukung oleh fakta-fakta lapangan dan hasil penelitian.

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif karena penelitian ini mengacu kepada norma-norma hukum

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hal. 24

<sup>51</sup> *Ibid*, hal. 16

yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada pada masyarakat.<sup>52</sup> Penelitian Hukum normatif adalah (*doctrinal*) menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dalam buku Ramlan dkk, adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder belaka.<sup>53</sup> Penggunaan metode penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan tesis ini dilatari kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan dalam menjawab permasalahan yang ada.

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang undangan dan regulasi hukum yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas atau diteliti pada penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) akan dipandang dari segi hukum sebagai suatu sistem yang tertutup dan mempunyai sifat sebagai berikut:<sup>54</sup>

- 1) *Comprehensive* yang artinya segala norma yang ada di dalamnya akan berkaitan antara yang satu dengan yang lainnya secara konkret
- 2) *All-iclusive* Adalah bahwa suatu kumpulan norma hukum itu cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada

---

<sup>52</sup> Zainuddin Ali, Loc.Cit

<sup>53</sup> Ramlan, dkk. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press. halaman. 68.

<sup>54</sup> Petter Mahmud Marzuki (Peter Mahmud 1), *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 56

kekurangan pada hukum;

- 3) *Systematic* yaitu disamping berkaitan antara satu sama lain, norma tersebut juga tersusun secara sistematis.

Jadi, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dalam penelitian ini dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini seperti Undang-Undang mengenai Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris dan yang akan dibahas secara rinci dalam sumber data penelitian ini.

Pendekatan kasus (*case approach*) dimana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat dilakukan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> *Idem.*, hlm. 116.

### 3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang berusaha menggambarkan situasi atau kejadian. Data yang dikumpulkan semata-mata bersifat deskriptif, sehingga tidak bermaksud mencari penjelasan, menguji hipotesis, membuat prediksi, maupun mempelajari implikasi sehingga permasalahan dalam penelitian akan terjawab.<sup>56</sup>

Penelitian bersifat Deskriptif analitis yaitu merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu terjadi.<sup>57</sup> Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab penelitian.<sup>58</sup>

### 4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum terdiri dari:

#### 1) Data Kewahyuan

Menurut Nur A Fadhil dalam buku Ramlan dkk, wahyu Tuhan yang diberikan kepada para Rasul-Nya sampai kepada manusia dalam bentuk wacana kewahyuan (*revelation discourse*) seperti Taurat, Zabur, Injil, dan Al-Qur'an.<sup>59</sup> Dalam Al-Qur'an Surah An -Nisa ayat 29 yang uraiannya sebagaimana difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala,

---

<sup>56</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013), hal. 7

<sup>57</sup> Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta : Granit), 2000, hlm 58

<sup>58</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia* pada Akhir ke-20, (Bandung : Alumni),1994, hlm 101.

<sup>59</sup> *Ibid*

sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya:” Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” ( Surah An – Nisa Ayat 29).

- 2) Data Sekunder merupakan data antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder ini terbagi ke dalam tiga bagian, yaitu:<sup>60</sup>
  - a) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritative* (mengikat), dan merupakan bahan pokok yang dipergunakan dalam penelitian sebagai hasil inventarisasi yang telah dilakukan peneliti seperti norma, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata<sup>61</sup> dan putusan Nomor:470/Pdt/2020 PT SMG.
  - b) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan perundang-

<sup>60</sup> *Idem.*, hlm. 134-135.

<sup>61</sup> *Ibid.*

undangan, hasil penelitian, buku-buku referensi, jurnal ilmiah, dan bahan-bahan Pustaka hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian.<sup>62</sup>

- c) Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan lain-lain yang relevan dengan penelitian ini.<sup>63</sup>

## 5. Alat Pengumpul Data

Penelitian hukum normatif, maka alat pengumpul datanya adalah studi Pustaka (*library research*) atau studi dokumen (*documentary research*). Pustaka yang disebut sebagai tempat pengumpul data sekunder, berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2007 tentang Perpustakaan, dapat diperoleh dari:<sup>64</sup>

- 1) Perpustakaan nasional;
- 2) Perpustakaan umum; dan
- 3) Perpustakaan Perguruan Tinggi.

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi melalui studi dokumen dan penelitian kepustakaan (*library research*), yang di mana pengumpulan data-data dalam penelitian ini bisa melalui dari Perpustakaan, Perpustakaan Nasional yang diakses secara online, Perpustakaan Umum seperti Perpustakaan Daerah Provinsi Sumatera Utara yang di Jalan

---

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> Amiruddin dan Asikin, Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti 2010), hlm 163.

<sup>64</sup> *Idem.*, hlm. 136.

Brigjen Katamso dan Perpustakaan Daerah Pemerintah Kota Medan yang di Jalan Iskandar Muda, dan Perpustakaan Perguruan Tinggi seperti Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

## 6. Analisis Data

Analisis data adalah suatu mengatur, proses mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengategorikannya hingga kemudian mengorganisasikan dalam suatu bentuk pengelolaan data untuk menemukan tema dan hipotesis kerja yang diangkat menjadi teori substantif dan untuk menemukan teori dari data tersebut maka menggunakan metode kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>65</sup> Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif yaitu menguraikan data secara berkualitas dan komprehensif dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.<sup>66</sup>

Penarikan kesimpulan merupakan proses terakhir analisis data, hal ini dilakukan dengan cara menguji kebenaran data yang diperoleh di lapangan kemudian diverifikasi lebih lanjut, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan penelitian yang komprehensif, valid, dan obyektif. Mengingat penelitian ini bersifat deskriptif dan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, maka penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu data yang dipergunakan untuk menganalisa data yang terkumpul dengan jalan menguraikan atau menginterpretasikan hal-hal yang bersifat umum

---

<sup>65</sup> Zainuddin Ali, *Op. Cit*, hlm. 105

<sup>66</sup> Eka N.A.M. Sihombing dan Cynthia Hadita, *Op. Cit*, hlm.48

pada kesimpulan yang bersifat khusus yang merupakan proses pendekatan yang berangkat dari kebenaran yang bersifat umum mengenai suatu fenomena (teori) kemudian menggeneralisasi kebenaran tersebut pada suatu peristiwa atau data tertentu yang mempunyai ciri yang sama dengan fenomena yang bersangkutan, dengan memakai kaidah logika tertentu.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Syarifudin Anwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2023, hlm. 40.

## BAB II

### PENGATURAN AKTA HIBAH TANAH YANG DIBUAT TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

#### A. Pengertian Hibah Menurut Hukum Islam dan Secara Konvensional dan Dasar Hukum Pengaturan Hibah

Indonesia adalah Negara yang bersifat *Pluralistik* (keberagaman) yang di mana menganut dan mengakui baik dari Hukum Positif, Hukum Adat dan Hukum Islam. Pengakuan akan hukum menjadi bentuk dari pengakuan kedaulatan hukum sebagaimana pada Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia sebagai bentuk dari negara hukum. Terhadap hal-hal yang menjadi pembahasan ini berkaitan dengan hibah sebagai bentuk pengalihan hak. Pengalihan hak yang dapat menimbulkan akibat hukum antara Pemberi dan Penerima hibah. Menurut istilah agama Islam hibah itu semacam akad atau perjanjian yang menyatakan pemindahan milik seorang kepada orang lain diwaktu ia masih hidup tanpa mengharapkan sedikitpun.<sup>68</sup> Para ulama fikih memaknai hibah sebagai pemberian harta kepada seseorang secara langsung tanpa mengharapkan imbalan apapun, kecuali mendekatkan diri kepada Allah Swt;<sup>69</sup>

Menurut Kamus Ilmu al-Qur'an yang dimaksud hibah adalah pemberian kepada seseorang diwaktu hidupnya, dengan tidak mengharapkan balasan atau ikatan baik secara lisan ataupun tertulis. Dalam kamus besar bahasa Indonesia

---

<sup>68</sup> Moh. Yasir Fauzi, Mh. 2017. *Pembagian Harta Dengan Wasiat Wajibah Dan Hibah Dalam Hukum Islam*. Jurnal Moraref Vol 9, No 1 (2017) : Asas Hal.106.

<sup>69</sup> Zakiyatul Ulya. 2017. *Hibah Perspektif Fikih, KHI dan KHES*. Maliyah. Vol. 07, No. 02, Desember 2017. Hal.17

berarti pemberian dengan sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain.<sup>70</sup>

Sementara dalam Pasal 171 ayat 9 Kompilasi Hukum Islam (KHI) disebutkan hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimilikinya.<sup>71</sup> Sedangkan menurut Hukum Perdata, pengertian hibah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1666 BW adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cumacuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penjelasan mengenai pengertian hibah sebagaimana di atas sejalan dengan pengertian dalam Kompilasi Hukum Islam pada Pasal Pasal 171 huruf (g) dikatakan hibah adalah pemberian sesuatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Selanjutnya Menurut Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam pada ayat (1) menyatakan bahwa orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki. Selanjutnya pada ayat (2) menyatakan harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah. Dengan demikian apabila seseorang yang menghibahkan harta yang bukan merupakan haknya, maka hibahnya menjadi

---

<sup>70</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), cet ke-3, h. 398

<sup>71</sup> Abdurrahman, 1992, *Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: Akademika Pressindo

batal.<sup>72</sup> Yang kita ketahui bahwa hibah hanya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KuhPer) dan di dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam. Hibah memiliki pijakan yang kuat dalam Al-Qur'an, antara lain dalam Surah Al-Baqarah ayat 177 dan Ayat 262, antara lain:<sup>73</sup>

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ  
 آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ  
 ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ  
 وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّابِرِينَ فِي  
 الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ

Yang artinya: *"Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan ke barat, tetapi kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari akhir, malaikat-malaikat, kitab-kitab, dan nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang-orang miskin, orang-orang yang dalam perjalanan (musafir), peminta-minta, dan untuk memerdekakan hamba sahaya, yang melaksanakan salat dan menunaikan zakat, orang-orang yang menepati janji apabila berjanji, dan orang yang sabar dalam kemelaratan, penderitaan dan pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar, dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa".*

<sup>72</sup> Penjelasan Hibah Dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 171 huruf g dan Pasal 210.

<sup>73</sup> Penjelasan dan terjemahan Surah Al-Baqarah Ayat 177, melalui: <https://quran.com/id/sapi-betina/177-186>, diakses Pada 14 November 2025, Pukul 10. 00Wib.

الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ ثُمَّ لَا يُتْبِعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنًّا وَلَا أَذًى لَهُمْ  
أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ ﴿٣١١﴾

Yang artinya: “Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkahkan mereka itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati”.

Penjelasan Ayat ini menurut Ubab, Ayat ini menegaskan bahwa salah satu ciri dari orang-orang yang benar dan bertakwa adalah mereka yang memberikan harta kepada kerabat, anak yatim, orang miskin, musafir, dan mereka yang meminta. Penafsiran ayat ini menunjukkan bahwa hibah adalah bagian dari amal kebaikan yang memiliki nilai spiritual dan sosial tinggi. Hibah bukan hanya menyangkut pemberian materi, tetapi juga menunjukkan sikap ikhlas, dermawan, dan tanggung jawab sosial seorang Muslim.<sup>74</sup>

Selain penjelasan Hibah dalam Surah Al-Baqarah tersebut dasar hukum Hibah juga terdapat dalam Surah An-Nissa Ayat 4, antara lain:<sup>75</sup>

وَأْتُوا النِّسَاءَ صَدُقَاتِهِنَّ نِحْلَةً فَإِنْ طِبَّنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِّنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا  
مَّرِيئًا ﴿٤﴾

<sup>74</sup> A. J. Ubab, Konsep Hibah dalam Perspektif Tafsir Al-Qur'an, 2025, melalui: NU Online. <https://islam.nu.or.id/tafsir/konsep-hibah-dalam-perspektiftafsir-al-qur-an-YkAyE>, diakses pada 14 November 2025, Pukul 10.00 Wib.

<sup>75</sup> Penjelasan dan tafsir Surah An-Nissa Ayat 4 melalui: <https://quran.com/id/wanita/4-4>, diakses pada 14 November 2025, Pukul 20.00 Wib.

Yang artinya: *“Dan berikanlah maskawin (mahar) kepada perempuan (yang kamu nikahi) sebagai pemberian yang penuh kerelaan. Kemudian, jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari (maskawin) itu dengan senang hati, maka terimalah dan nikmatillah pemberian itu dengan senang hati”*.

Hibah dalam Teori Hukum Islam dan Rukun Serta Syarat Sahnya Hibah adalah ketika seseorang memberikan harta miliknya kepada orang lain dengan sukarela tanpa mengharapkan imbalan apapun. Pengertian lainnya yaitu seorang penghibah sanggup melepaskan harta atas benda yang dihibahkan. Jika dikaitkan dengan perbuatan hukum, maka hibah adalah salah satu bentuk pemindahan hak milik. Menurut jumhur ulama, Hibah dianggap sebagai akad yang menyebabkan kepemilikan harta yang dilakukan oleh seseorang secara sukarela dalam keadaan hidup kepada orang lain.<sup>76</sup>

Menurut ulama mazhab Hambali dalam tulisannya Dahlan, hibah diartikan sebagai pemindahan harta dari penghibah kepada penerima hibah yang menyebabkan orang yang diberi hibah dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta yang dihibahkan, yang dilakukan tanpa mengharapkan imbalan ketika si pemberi masih hidup. Hibah diartikan sebagai pemberian harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan apapun kecuali untuk mendekatkan dirinya kepada Allah Subhanahu Wata'ala (selanjutnya disebut SWT).<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> S. Sunoto. *Op.Cit.*, hlm 97.

<sup>77</sup> Dahlan, A. A, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cetakan 1 (1st ed.). (Jakarta Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006), hlm. 45.

Lebih lanjut Aura Zahra Riskillah Latif, Dkk, menjelaskan pandangan Menurut beberapa madzhab hibah secara khusus didefinisikan sebagai berikut.<sup>78</sup>

- a. Menurut madzhab Hanafi, hibah diartikan sebagai memberikan hak kepemilikan suatu benda tanpa adanya imbalan yang dilakukan ketika si pemberi masih hidup. Dengan syarat benda yang dihibahkan harus sah milik si pemberi.
- b. Hibah adalah memberikan hak suatu benda tanpa mengharapkan imbalan apapun dan tanpa mengharapkan pahala dari Allah SWT.
- c. Menurut madzhab Syafi'i, hibah adalah pemberian yang sifatnya sunnah dilakukan dengan ijab dan qobul pada saat si pemberi masih hidup. Hibah ini tidak dimaksudkan untuk mendapat pahala dari Allah SWT.

Abu Rizal Fadhli, Dkk, menjelaskan secara terminologi, para ulama telah merumuskan pengertian Hibah dengan redaksi yang berbeda, tetapi esensinya sama. Ulama mazhab Hambali mendefinisikan hibah sebagai harta dari seseorang kepada orang lain yang mengakibatkan penerima hibah boleh melakukan sesuatu tindakan hukum terhadap harta tersebut, baik harta itu tertentu maupun tidak yang penyerahannya dilakukan ketika pemberi masih hidup tanpa mengharapkan imbalan.<sup>79</sup>

Menurut Imam Malik dan para pengikutnya dalam bukunya Ibnu Rasyid, menyatakan bahwa penguasaan atas barang diharuskan pada barang-barang yang

---

<sup>78</sup> Aura Zahra Rizkillah Latif, Dkk, *Hibah Sebagai Instrumen Hukum Islam: Kajian Teori Dan Praktik*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum, Vol. 3, No. 2, Mei 2025, hlm. 422.

<sup>79</sup> Abu Rizal Fadli dan Mochamad Samsukadi, *Hibah Perspektif Hadis Dan Interpretasi Hakim Pengadilan Agama Tentang Hibah Yang Dapat Ditarik Kembali*, Jurnal Al-Yasin, Vol.4, No. 2, November 2019, hlm. 124.

dapat didiami dan dapat dipakai. Jika itu adalah berupa rumah yang ia (penghibah) diami, maka ia keluar dari hibah. Begitu juga dengan sesuatu yang dapat dipakai, jika dipakai olehnya (penghibah) maka hibah menjadi batal. Berkenaan dengan benda-benda, Imam dan para pengikutnya memiliki pendapat yang sama dengan pendapat para fuqaha yaitu bahwa sudah cukup baginya untuk mengumumkan dan mempersaksikan.<sup>80</sup>

Terhadap pelaksanaannya, mekanisme hibah perlu memenuhi rukun serta syarat yang berlaku supaya objek dan subjek pelaku hibah dapat dinyatakan sah secara syariah. Berbicara mengenai rukun hibah, ternyata memiliki berbagai macam penjelasan. Menurut para jumbuh ulama rukun hibah meliputi:<sup>81</sup>

a. Pemberi hibah (*Wahib*).

Tentu saja dalam pelaksanaan hibah terdapat 2 pihak yang terdiri dari dua orang atau lebih dimana salah seseorang berperan sebagai pemberi dan seseorang yang dikehendaki oleh si pemberi untuk menerima barang atau benda yang diberikan si pemberi. Pemberi (*Wahib*) merupakan seorang pemilik barang yang dalam kondisi sehat, berkuasa penuh atas barang yang akan diberi, serta berwenang untuk melakukan tindakan terhadap segala urusan yang dikehendakinya.

b. Penerima hibah (*Mauhub Lahu*).

Penerima hibah (*Mauhub Lahu*), merupakan seseorang yang dikehendaki oleh si pemberi untuk dapat menerima harta yang diberikan. Namun perlu diketahui meskipun semua orang berhak atas barang atau benda yang

---

<sup>80</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid*, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2016), hlm 623

<sup>81</sup> *Idem.*, hlm. 423.

dihibahkan sesuai kehendak si pemberi, bagi seorang anak yang masih dalam kandungan seorang ibu belum dapat dianggap sah menerima barang atau benda yang dihibahkan serta bagi mereka yang belum cukup dewasa (*Mukallaf*).

c. Barang yang dihibahkan (*Mauhub*).

Terhadap barang yang akan dihibahkan perlu digaris bawahi bahwa barang yang akan dihibahkan tersebut jelas, terang dan berstatus kepemilikan penuh si pemberi. Barang yang dihibahkan dapat berupa benda yang bergerak, tidak bergerak, dll. Terhadap barang atau benda yang akan dihibahkan harus dalam penguasaan penuh si pemberi, tidak sedang terikat apapun, sesuai dengan ajaran islam, dan terpisah dari harta si pemberi.

d. Ijab dan Qabul (*Sighat*).

Ia akan menjadi hibah apabila dalam waktu pemberiannya dilakukan pada hari itu juga serta jelas dimaksudkan untuk tidak dimintakan ganti apapun atas barang yang diberi. Ijab dan Qabul (*Sighat*) adalah maksud dan tujuan yang interpretasikan dalam ucapan dari si pemberi (*Ijab*) untuk memberikan barang yang dihibahkan kepada si penerima (*Qabul*) yang biasa dikatakan dengan “saya hibahkan kepada kamu, saya berikan kepadamu, saya jadikan milikmu tanpa bayaran apapun” kemudin diucapkan qabul yang jelas seperti: “saya terima, saya ridha”, yang disertai dengan niat hibah.

Pengaturan Hibah sebagaimana dalam Kompilasi Hukum Islam menjadi suatu hibah yang Objek hibah dalam Hukum Islam dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, dan benda tersebut dipastikan terlebih

dahulu merupakan benda yang halal dan dapat dimiliki secara sah. Akan tetapi mengenai Objek dalam hibah diperluas dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Objek hibah diperluas pada benda tak berwujud seperti saham, surat berharga, dan Hak Kekayaan Intelektual, juga benda tak berwujud lainnya, pada KHES akad wajib didokumentasikan dan diwujudkan secara tertulis, untuk menjaga transparansi dan akuntabilitas akad hibah sebagaimana pada Pasal 685 hingga 727.<sup>82</sup>

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KuhPer) Pasal 1666 menyatakan bahwa, hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibahan termasuk perjanjian sepihak, dimana hanya satu pihak saja yang mempunyai kewajiban atas perjanjian ini, yaitu si penghibah, sedangkan pihak yang menerima hibah sama sekali tidak mempunyai kewajiban.<sup>83</sup>

Penjelasan pengertian hibah juga 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 masyarakat. dimana sesuatu yang dihibahkan tersebut dapat diberikan kepada siapa saja, tanpa memandang ras, suku, agama, dan

---

<sup>82</sup> Penjelasan Objek Hibah dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pada Pasal 685 hingga 727.

<sup>83</sup> Penjelasan Hibah Pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KuhPer).

golongan, sehingga hibah dianggap sebagai solusi dalam pembagian harta kekayaan.<sup>84</sup>

Hibah merupakan cara pemberian sesuatu, baik itu berupa benda/barang maupun harta kepada seseorang yang dikehendaki saat si pemberi hibah ini masih dalam kondisi hidup.<sup>85</sup> Pada dasarnya fenomena hibah ini sudah tidak asing lagi, karena dalam lingkungan sosial dan bermasyarakat, pelaksanaan hibah sudah sering terjadi. Misal adanya pihak yang memberikan tanah atau kendaraan kepada lembaga sosial maupun pengurus tempat ibadah. Penghibahan termasuk perjanjian “dengan Cuma-Cuma” (*om nio*) dimana perkataan “dengan Cuma-Cuma” itu ditujukan pada hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedang pihak yang lainnya tidak usah memberikan kontra-prestasi sebagai imbalan. Perjanjian yang demikian juga dinamakan “sepihak” (*unilateral*) sebagai lawan dari perjanjian “bertimbal-balik” (*bilateral*).<sup>86</sup>

Perkataan “diwaktu-hidupnya” si penghibah, adalah untuk membedakan si penghibah itu dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu *testament* (surat wasiat), yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama si pemberi itu masih hidup, dapat dirobah atau ditarik kembali olehnya. Pemberian

---

<sup>84</sup> Mulya Ardiyansyah Rambe, Lilawati Ginting, Implikasi Hukum dari Pembatalan Hibah dalam Konteks Perselisihan Keluarga, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*. Vol 5, No 1, November 2024, hlm. 527.

<sup>85</sup> Meylita Stansya Rosalina Oping, Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. V, No. 7, 2017, hlm. 18

<sup>86</sup> Faizah Bafadha, Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia , melalui: <https://media.neliti.com/media/publications/43291-ID-analisis-tentang-hibah-dan-korelasinya-dengan-kewarisan-dan-pembatalan-hibah-men.pdf>, di akses 11 November 2025, Pukul 21.00 Wib

dalam testament itu dalam B.W. dinamakan "*legaat*" ("hibah wasiat") yang diatur dalam Hukum Waris, sedangkan penghibahan ini adalah suatu perjanjian. Karena penghibahan menurut B.W. itu adalah suatu perjanjian, maka sudah dengan sendirinya ia tidak boleh ditarik kembali secara sepihak oleh si penghibah.<sup>87</sup>

Hibah berkaitan dengan pelaksanaan hukum perdata, sehingga pada hal ini konsep mengenai hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdato yang berbunyi "hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu". Selain diatur dalam KUHPerdato.<sup>88</sup>

Lebih lanjut R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, menjelaskan Berdasarkan isi Pasal 1666 dan Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan penghibahan adalah suatu persetujuan dimana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Selanjutnya penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan tersebut batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> R Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 94-95

<sup>88</sup> *Ibid.*,

<sup>89</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 436.

Pasal 1678 kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa dilarang penghibahan antara suami istri selama dalam perkawinan. Namun mengenai hal itu tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian-pemberian benda bergerak yang bertubuh dimana harga benda tersebut tidak terlalu tinggi mengingat kemampuan penghibah. Pengaturan tentang hibah menganut sistem terbuka yang artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*), sehingga mereka diperbolehkan menetapkan ketentuan khusus bagi diri mereka sendiri. Pemberian hibah tergolong pada apa yang dinamakan perjanjian "dengan cuma-cuma karena hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain tidak usah memberikan kontra prestasi sebagai imbalan.<sup>90</sup>

Penghibahan ini juga telah diatur dalam Pasal 1682 KUHPerduta yang menjelaskan tentang suatu hibah kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu. Adjie menjelaskan Pemberian hibah dilakukan dengan pembuatan akta hibah di hadapan pejabat umum yang berwenang. Khusus akta hibah untuk barang-barang yang bergerak, dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk barang-barang yang tidak bergerak, pada umumnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas pembuat akta tanah adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai

---

<sup>90</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 94

hasil kegiatan tersebut beserta bukti dilakukannya perbuatan hukum untuk membantu atau melayani masyarakat yang memerlukan bukti tertulis autentik

Hal ini senada juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada Pasal 37, yang mewajibkan peralihan hak salah satunya adalah hibah dengan dengan dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini hanya dikecuali terhadap peralihan hak atas Lelang.<sup>91</sup> Menurut Pasal 1682 KUHPerdara, mengatur bahwa pada dasarnya pelaksanaan hibah harus disertai adanya akta hibah. Hibah tanpa akta hibah adalah batal. Pasal 1683 KUHPerdara pada hakekatnya menjelaskan bahwa hibah mengikat pemberi hibah atau mempunyai akibat hukum mulai hari penghibahan dan diterima dengan kata-kata yang tegas oleh penerima hibah, atau kepada orang yang diberi mandat dengan menggunakan perantara kuasa untuk menerima hibah yang telah diberikan kepada penerima hibah atau akan diberikan kepadanya di lain waktu. Bentuk surat kuasa yang harus dimiliki oleh penerima kuasa adalah surat kuasa khusus. Surat kuasa khusus ialah surat untuk pengalihan barang.<sup>92</sup>

Lebih lanjut Ketentuan perihal Hibah yang terdapat di dalam KUHPerdara di antaranya disebutkan, bahwa hibah secara lisan sah menurut KUHPerdara ketika syarat-syaratnya telah terpenuhi. Hibah merupakan bentuk perjanjian, sehingga dalam pelaksanaannya tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang

---

<sup>91</sup> Penjelasan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah dengan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>92</sup> Moch Iqbal, Kristina Sulatri, and Humiati Humiati, “*Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan*,” *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 (2023): 55–64

syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdadadata pada pokoknya menjelaskan mengenai subyek dan obyek hibah. Subyek hibah terdiri dari pemberi dan penerima hibah yang terdiri dari perseorangan maupun badan hukum. Pasal 1676 KUHPerdadadata pada pokoknya menerangkan bahwa baik laki-laki maupun perempuan berhak menerima maupun memberikan hibah.<sup>93</sup>

Jadi dapat disimpulkan hibah ialah pemberian sukarela oleh seseorang kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan apa pun, selama pemberi hibah masih hidup dan sehat. Hal ini berbeda dengan surat wasiat yang dibuat setelah kematian pewaris. Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdadadata, hibah ialah perjanjian di mana pemberi hibah secara sukarela dan permanen menyerahkan sesuatu kepada penerima tanpa biaya apa pun, selama pemberi hibah masih hidup.

Meskipun tidak dapat dibatalkan secara sepihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1666 KUHPerdadadata, hibah hanya dapat dibatalkan dengan persetujuan penerima hibah. Pasal 1688 menggolongkan hibah ini sebagai perjanjian bebas di mana Upaya satu pihak diberikan secara cuma-cuma tanpa mengharapkan imbalan apa pun dari pihak lain. Hibah hanya dapat terdiri dari barang-barang yang ada saat ini. Jika berisi barang-barang yang belum ada, maka hanya bagian hibah tersebut yang dianggap tidak sah. Menurut aturan ini, jika satu barang saat ini ada dan barang lain akan ada di masa mendatang, hibah berlaku untuk barang pertama tetapi tidak untuk barang kedua.

Artinya hibah yang dialihkan tanpa hadirnya para pihak seharusnya dapat dimintakan pembatalan Akta, karena terdapat dalam mencapai kata kesepakatan

---

<sup>93</sup> *Idem.*, hlm 65.

tidak memenuhi unsur. Dan pembatalan Akta tersebut dapat dilakukan oleh Pengadilan. Akan tetapi dalam perkara penelitian ini hibah yang tidak diketahui dan tidak dihadirkan oleh si pemberi hibah dijadikan objek Hak Tanggungan sebagaimana Pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG.

KUHPerdata sebagai Hukum Positif Indonesia memperbolehkan penarikan hibah jika ditemui keadaan-keadaan tertentu (Pasal 1688 BW), diantaranya:

1. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah.
2. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah.
3. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya. hanya terbatas pada aspek normatif dalam hukum Islam tetapi juga perlu mencakup implementasinya di masyarakat modern.

#### **B. Pihak-Pihak dalam Pembuatan Akta Hibah dan Syarat-Syarat Hibah**

Hibah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum dalam hukum perdata yang berkaitan dengan pengalihan hak atas suatu benda dari seseorang kepada orang lain secara cuma-cuma. Hibah dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup dan dilaksanakan tanpa adanya imbalan dari penerima hibah. Ketentuan mengenai hibah di Indonesia diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 KUHPerdata. Dalam pembuatan akta hibah terdapat beberapa pihak yang memiliki peran penting dalam proses pembuatannya. Pihak-pihak tersebut

meliputi pemberi hibah, penerima hibah, serta pejabat yang berwenang membuat akta hibah. Keberadaan pihak-pihak tersebut merupakan unsur yang tidak dapat dipisahkan dalam pembuatan akta hibah. Tanpa adanya salah satu pihak tersebut, maka akta hibah tidak dapat dibuat atau dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari

Dalam hal ini proses hibah dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Tata cara hibah berdasarkan Pasal 1682 KUHPdata dilakukan dengan akta Notaris. Hibah dapat dilakukan baik dengan akta PPAT maupun akta Notaris tergantung dari objek hibah tersebut. Akta hibah yang dibuat oleh PPAT contohnya adalah seperti hibah tanah, sedangkan akta hibah yang dibuat oleh notaris salah satunya adalah akta hibah saham. Pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT tanpa sepengetahuan oleh para pihak yaitu pemberi hibah dan penerima hibah dan disaksikan minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat. Setelah itu akta hibah ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT, kemudian PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan maksimal 7 hari sejak ditandatangani. PPAT lalu menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta itu kepada para pihak.<sup>94</sup>

Selain pihak utama tersebut, dalam praktik seringkali terdapat pihak lain yang turut terlibat dalam pembuatan akta hibah, seperti saksi-saksi yang hadir dalam proses pembuatan akta. Saksi memiliki fungsi untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>94</sup> Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Pendaftaran Tanah, PMA Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam perspektif hukum perjanjian, pihak-pihak dalam hibah merupakan subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Subjek hukum tersebut dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum sepanjang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami secara mendalam mengenai kedudukan dan peran masing-masing pihak dalam pembuatan akta hibah agar dapat memastikan bahwa hibah tersebut dilakukan secara sah menurut hukum.

Hibah mengikat secara hukum dan sah hanya jika dinyatakan dengan tegas pada tanggal hibah, bahwa ia telah diterima oleh penerima hibah atau disetujui oleh orang lain dalam suatu dokumen asli. Pasal 1683 KUHPerdota menyatakan sebagai berikut: ``Hibah tidak mengikat pemberi hibah kecuali setelah tanggal hibah dengan persyaratan persetujuan yang disetujui oleh penerima hibah sendiri atau oleh orang yang memiliki dokumentasi asli dari penerima hibah. Hibah tidak mempublikasikan atau menerima hibah yang telah diberikan atau akan diberikan di kemudian hari kepada penerima hibah. Bila penerimaannya tidak dilakukan dalam surat hibah itu sendiri, maka dapat dibuat kemudian dalam akta asli , dan bila hal itu dilakukan selama hidup pemberi, maka yang asli harus disimpan. Jangka waktu ini hanya berlaku sejak tanggal diterimanya pemberitahuan penerimaan.

Penyampaian informasi faktual diperlukan untuk penentuan akhir. Berdasarkan materi faktual, keberadaan bukti dapat dikenali dan ditarik kesimpulan darinya. Kita tahu bahwa semua ilmu pengetahuan mempunyai bukti.

Dalam hal ini ada beberapa alat dalam perkara perdata yang bisa digunakan sebagai bukti, antara lain:<sup>95</sup>

1. Bukti dengan surat.
2. Bukti dengan saksi.
3. Persangkaan-persangkaan.
4. Sumpah.

Alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan perasaan atau menyampaikan gagasan, termasuk penanda buku yang berfungsi sebagai bukti. Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan menjadi akta dan bukan akta. Terhadap syarat penyerahan hibah pada Pasal 1682 yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT menjadikan ketentuan keharusan dalam perjanjian yang bersifat akta autentik.

Dokumen tersebut masuk dalam kategori Bukti Surat *Herzein Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) Pasal 165 berbunyi: “Surat (akta) yang sah adalah surat yang dikeluarkan oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu.” Hal ini dianggap cukup. Bukti bagi para pihak dan ahli warisnya serta semua orang yang berhak atasnya mengenai segala hal yang tercantum dalam surat itu dan mengenai pokok persoalan yang tercantum dalam surat itu. Dalam kasus terakhir ini, pemberitahuan hanya diajukan sebagai pemberitahuan jika isinya. Hal ini berkaitan langsung dengan isi surat.

Menurut Sayid Sabiq syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu hibah sah<sup>96</sup> adalah:

---

<sup>95</sup> Satria Effendi, *Problematika Hukum Keluarga Islam Konteporer*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 471.

a. Syarat-syarat bagi penghibah.

Barang yang dihibahkan adalah milik si penghibah, dengan demikian tidaklah sah menghibahkan barang milik orang lain. Dalam arti Penghibah itu adalah orang yang memiliki dengan sempurna sesuatu harta yang akan dihibahkannya. (hal ini juga di atur di dalam pasal 210 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam dan Pasal 712 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) (a) Penghibah bukan orang yang dibatasi haknya disebabkan sesuatu alasan, (b) Penghibah adalah orang yang cakap bertindak menurut hukum (dewasa dan tidak kurang akal), (c) Penghibah tidak dipaksa untuk memberikan hibah.

b. Syarat-syarat bagi penerima hibah.

Bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar benar ada pada waktu hibah dilakukan. Adapun yang dimaksudkan dengan benar-benar ada ialah orang tersebut (penerima hibah) sudah lahir. Dan tidak dipersoalkan apakah dia anakanak, kurang akal, atau dewasa. Dalam hal ini berarti orang dapat menerima hibah, walaupun kondisi fisik dan keadaan mentalnya. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih dalam kandungan adalah tidak sah.

c. Syarat-syarat benda yang dihibahkan

1. Benda yang dihibahkan tersebut mestilah milik sempurna dari pihak penghibah. Ini berarti bahwa hibah tidak sah bila sesuatu yang dihibahkan itu bukan milik sempurna dari pihak penghibah,

---

<sup>96</sup> Dian Latifiani, *Akte Otentik Untuk Meminimalisir Sengketa Hibah* (Semarang: ABDIMAS Vol. 19 No. 1, Juni 2015) Hlm.29.

2. Barang yang dihibahkan itu sudah ada dalam arti yang sesungguhnya ketika transaksi hibah dilaksanakan. Tidak sah menghibahkan sesuatu yang belum wujud.
3. Obyek yang dihibahkan itu mestilah sesuatu yang boleh dimiliki oleh agama. Tidaklah dibenarkan menghibahkan sesuatu yang tidak boleh dimiliki, seperti menghibahkan minuman yang memabukkan
4. Harta yang dihibahkan tersebut mestilah telah terpisah secara jelas dari harta milik penghibah.

Rukun dan Syarat Hibah Menurut Hukum Perdata Lahirnya Undang-Undang Hukum Perdata merupakan warisan dari penjajah bangsa Eropa yang bersumber dari Kode Civil Perancis. Pada buku ketiga bab kesepuluh mengatur tentang hibah, yang secara rinci mengatur tentang tata cara atau unsur-unsur dan syarat-syarat suatu hibah. Apabila kita mengkaji pasal-pasal yang mengatur tentang hibah dalam hukum perdata, maka dapat dikatakan bahwa unsur-unsur suatu hibah ada tiga macam, yaitu ada si penghibah, penerima hibah dan barang atau benda yang dihibahkan.

#### 1. Pemberi Hibah

Pemberi hibah adalah pemilik harta yang akan memberikan sebagian hartanya kepada seseorang, baik kepada ahli waris, kerabat maupun orang lain yang telah dianggap layak untuk diberikan hibah dan pada waktu pemberian itu dilakukan dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohaninya. Dengan demikian, pemberi hibah berinisiatif merelakan harta atau barang miliknya untuk dihibahkan apabila telah memenuhi syarat dan benar-benar hak miliknya secara

jelas tanpa ada keraguan lagi. Pemberi hibah ingin memberikan sesuatu yang dibolehkan dalam hukum secara cuma-cuma tanpa mengharapkan penggantian atau imbalan jasa. Selain itu pemberi hibah harus memenuhi syarat sebagai orang yang telah dewasa serta cakap melakukan tindakan hukum. Pasal 1677 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa sanya orang-orang yang belum dewasa tidak diperbolehkan member hibah kecuali dalam hal yang ditetapkan dalam bab ketujuh buku kesatu Kitab Undang- undang Hukum Perdata.

Adapun pemberi hibah dalam Putusan Nomor: 470/Pdt/2020/PT SMG adalah Penggugat I yaitu Nurkolis Al Nuryanto, Tempat/Tanggal lahir, Magelang, 30 Juni 1940, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan SLTP/Sederajat, Status Kawin, Pekerjaan Tidak Bekerja, Warga Negara WNI, Alamat Jl. Singosari 1324, RT 2/RW 13 Rejowinangun Utara, Kota Magelang. Dan Penggugat II Siti Robithoh, Tempat/Tanggal lahir 07 Desember 1950, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pendidikan SLTP/Sederajat, Status Kawin, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warga Negara WNI, Alamat Jl Singosari 1324, RT 02/RW 15 Rejowinangun Utara, Kota Magelang.

## 2. Penerima Hibah

Dalam Pasal 1678 KUH Perdata dijelaskan bahwa antara suami isteri selama dalam status perkawinan dilarang untuk penghibahan. Namun ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah-hadiah atau pemberian-pemberian barang bergerak, yang harganya tidak terlampau tinggi, mengingat kemampuan pemberi hibah. Untuk menerima suatu hibah dibolehkan orang yang belum dewasa, tetapi ia harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya, bahkan dalam Pasal 1679 KUH

Perdata dinyatakan, bahwa orang yang menerima hibah itu harus sudah ada (sudah dilahirkan) pada saat dilakukan penghibahan. Dalam Pasal 2 KUHPerdara lebih lanjut dinyatakan bahwa “anak yang ada dalam kandungan pun dianggap sebagai telah dilahirkan manakala kepentingan si anak itu menghendaki”.

Sementara itu, dalam Pasal 1680 KUHPerdara dinyatakan bahwa: Penghibahan kepada lembaga-lembaga umum atau lembaga-lembaga agama tidak mempunyai akibat selamanya sekedar oleh presiden atau penguasa-penguasa yang telah ditunjuk olehnya telah diberikan kekuasaan pada pengurus lembaga-lembaga tersebut, untuk menerima pemberian-pemberian itu. Selanjutnya pada Pasal 904 s/d 907 KUH Perdata dijelaskan bahwa tidak dibenarkan menerima hibah: guru/guru/pengasuh dari muridnya, orang yang mempunyai hubungan khusus seperti dilarang pemberian hibah wasiat kepada walinya atau kepada dokter yang merawat selama sakitnya atau kepada notaris yang membuat testament hibah wasiat.

Adapun penerima hibah atau pihak tergugat dalam Putusan Nomor: 470/Pdt/2020/PT SMG adalah:

1. Tergugat I yaitu Nunuk Dewi Yuniarti, alamat Jl. Singosari 1324 RT.02/RW.15 Rejowinangun Utara, Kota Magelang.
2. Tergugat II Taufik Hidayat, Alamat Jl S.Parman No.64 Wonosobo, Pekerjaan Wiraswasta.
3. Tergugat III Pt. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk. Pt Bank Tabungan Negera Kantor Cabang Semarang Tbk. Pt Bank Tabungan Negera Kc. Magelang, Alamat Jl. Tentara Pelajar, Kemirirejo, Magelang Tengah Kota

Magelang, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 11/KUASA/LGD/2020 tanggal 13 Januari 2020 memberikan Kuasa kepada 1). Wilson Lie Simatupang, S.H.,M.H., 2). Ciko Hadianono, S.H., 3). Wandira Kusuma Wardana, S.H., 4). Thomas Christian Wibowo, S.H. 4). Rizky Nurhamid, S.H., 5) Redita Astari, S.H., 6). M. Fadli Habibie, S.H., M.Kn., kesemuanya adalah Pegawai yang bertugas di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

4. Tergugat IV ANA MARWIATI, S.H., Alamat Jl Bambang Sugeng, Ruko Mertoyudan Square Blok D1 Kabupaten Magelang, Pekerjaan Notaris, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2019 memberikan Kuasa kepada AMIN PURNAMA, S.H., Advokat / Pengacara (Anggota PERADI Nomor A. 91.10271), yang beralamat di Jl. Yogya-Wonosari Km. 9,6, Tegalsari RT. 06, RW. 05, Sendangtirto, Berbah, Sleman, D.I.Y.
5. Tergugat V HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, S.H., M.H., Alamat Jl Kolonel Sugiyono No. 12 Kemirirejo, Kota Magelang, pekerjaan PPAT, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2019 memberikan Kuasa kepada AMIN PURNAMA, S.H., Advokat / Pengacara (Anggota PERADI Nomor A. 91.10271), yang beralamat di Jl. Yogya-Wonosari Km. 9,6, Tegalsari RT. 06, RW. 05, Sendangtirto, Berbah, Sleman, D.I.Y.
6. Tergugat VI KEMENTRIAN AGRARIA Cq. KANTOR WILAYAH BPN JATENG Cq. KANTOR BPN MAGELANG, Alamat Jl. Alibasyah Sentot Prawirodirjo No. 2, Kota Magelang, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 857/SKu-33.71.MP.02.02/XII/2019 tanggal 02 Desember 2019 memberikan Kuasa Kepada 1). Nur Aini Arifah, A.Ptnh., 2). Suminah, A.Ptnh.,

- 3). Prayogo, A.Ptnh., 4). M. Brilliant Cahya Kusuma, S.Si., keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Magelang, Jl. Alibasah Sentot Prawirodirjo No. 2, Magelang.
7. Tergugat VII KEMENTERIAN KEUANGAN Cq. KPKNL SEMARANG, Alamat Jl. Imam Bonjol No. 1 D Dadapsari Semarang Utara, Kota Semarang, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:SKU 13/MK.1/2020 tanggal 9 Januari 2020 memberikan Kuasa kepada: 1). Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., 2). Didik Hariyanto, S.H., M.M., 3) Partolo, S.E., M.M., 4) Fransiskus Mangambe, S.H., LL.M., 5) Kamidi, S.H., 6) Octavia Maya Soraya, S.H., LL.M., 7). Nizar Yudhistira, S.H., 8) Prita Anindya, S.H., 9). Dina Assriana, S.H., 10). Mulyono, S.H., 11) Anggara Pradnya Widhiantara, Laelly Marlina Padmawati, S.H., 13). Esti Afriani, S.H., 14). Naufalia Firmani, S.E., 15). Yulista Mediarti, S.H., 16). Lilis Hijrohwati, S.H., 17). Gede Sindu Putra Wijaksana, Amd.,
8. Tergugat VIII KANTOR OTORITAS JASA KEUANGAN RI Cq. KANTOR OJK Wilayah JATENG, Alamat Jl. Kyai Shaleh No. 12-14 Mugasari, Semarang, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-185/D.01/2019 tanggal 26 Desember 2019 memberikan Kuasa kepada: 1). Hendra Jaya Sukmana, 2). Mufli Asmawidjaja, 3). Tri Anty Octavia, 4) Citta Karunika Swabhawanti, 5). Sere Yordan, 6). Faiza Bestari Nooranda, 7).Isabella T. N. Siagian, 8). Agus Yayan Cahyan, 9). Lubna Maulida, 10). Ivo Pardamean S., baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri;
3. Barang yang dihibahkan

Di dalam Pasal 1688 KUH Perdata dinyatakan bahwa: Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dengan hal-hal yang berikut:

- a. Karena tidak dipatuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan yang telah dilakukan.
- b. Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan si penghibah.
- c. Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini dalam kemiskinan.

Selanjutnya hibah meliputi barang bergerak dan tidak bergerak, dengan demikian, dalam pengalihannya, pemindahannya telah diatur dalam Pasal 1682 s/d pasal 1687 KUHPerdata, yang pada prinsipnya dapat dipahami sebagaimana penjelasan Subekti bahwa dari Pasal 1682 s/d Pasal 1687 tersebut dapat dilihat bahwa untuk penghibahan benda tak bergerak ditetapkan suatu formalitas dalam bentuk akta notaris. Tetapi untuk menghibahkan benda yang bergerak yang berbentuk atau surat penghibahan atas tunjuk (*aan toonder*) tidak diperlukan suatu formalitas dan dapat dilakukan dengan secara sah dengan penyerahan barangnya begitu saja kepada penerima hibah kepada pihak ketiga yang menerima pemberian hibah atas namanya.

#### 4. Batasan Batasan Barang Yang Dhibahkan menurut KUHPerdata

Sebagaimana yang telah diuraikan bahwa perhitungan penghibahan barang-barang yang dilakukan oleh si pemberi hanya boleh dilakukan terhadap

barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi. Jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada. Penghibahan diatur dalam pasal 1666 s/d 1693 KUHPerdota. 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. Berdasarkan uraian tersebut, maka jelaslah bahwa hukum perdata tidak membatasi jumlah batas barang yang boleh dihibahkan.

Tanpa sepengetahuan pihak dalam pembuatan akta hibah juga menimbulkan persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, khususnya unsur kesepakatan sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdota. Tanpa kesepakatan nyata yang diberikan secara langsung, akta hibah rentan dinyatakan batal. Ketidakhadiran para pihak pada saat penandatanganan akta juga berimplikasi langsung pada keabsahan akta menurut Pasal 1868 KUHPerdota, yang menegaskan bahwa akta otentik harus dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dihadiri oleh pihak terkait. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta tersebut kehilangan status otentiknya dan hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan. Dalam perspektif UU Jabatan Notaris, notaris wajib memastikan bahwa para pihak hadir secara langsung saat akta dibacakan dan ditandatangani. Ketidakhadiran salah satu pihak menimbulkan cacat formil yang secara otomatis membatalkan kualitas otentik suatu akta.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. UU No. 2 Tahun 2014.

Dalam konteks sertifikat hak milik, akta hibah yang cacat dapat menyebabkan cacat administratif pada proses pendaftaran sertifikat. BPN dapat menerbitkan sertifikat berdasarkan akta hibah tersebut, namun sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan jika dasar akta yang menunjang penerbitannya dinyatakan tidak sah.<sup>98</sup> Putusan pembatalan akta hibah merupakan dasar yuridis bagi pengadilan untuk memerintahkan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang telah dialihkan. Ini menunjukkan bahwa cacat formil dalam akta hibah memiliki dampak struktural terhadap data yuridis di buku tanah.

Dampak hukum lainnya adalah beralihnya beban pembuktian kepada pihak penerima hibah. Pihak yang menerima tanah melalui hibah harus membuktikan bahwa proses hibah benar-benar dilakukan atas kehendak pemberi hibah meskipun akta dibuat tanpa kehadiran mereka. Beban pembuktian ini tidak ringan dan dapat berpengaruh terhadap kemenangan dalam proses litigasi.

Selain itu, akta hibah tanpa sepengetahuan dapat dibatalkan karena tidak memenuhi asas konsensualitas dalam hukum perjanjian. Kehadiran fisik pihak dianggap sebagai indikator nyata adanya kesepakatan atau kehendak bebas dalam hibah, sehingga absennya kehadiran pihak mengarah pada tidak terpenuhinya unsur kesepakatan. Tanpa sepengetahuan pihak yang bersangkutan juga menimbulkan persoalan mengenai validitas tanda tangan. Tanda tangan merupakan unsur penting dalam penandatanganan akta, dan jika pembubuhan tanda tangan tidak dilakukan sendiri oleh pihak yang bersangkutan, maka akta tersebut berpotensi dinilai tidak sah secara hukum.

---

<sup>98</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dampak berikutnya adalah potensi terjadinya sengketa antara ahli waris atau keluarga lainnya yang merasa bahwa hibah tersebut dilakukan secara tidak sah. Sengketa ini seringkali berujung pada gugatan pembatalan akta hibah dan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris. Tidak jarang pula ketidakhadiran pihak menimbulkan kesalahan administrasi dalam pencatatan transaksi hibah, termasuk salah input identitas, luas tanah, atau objek hibah. Kesalahan tersebut dapat membuat akta kehilangan kepastian hukum, dan memicu sengketa administratif maupun perdata. Dari sudut pandang etika profesi, notaris yang membuat akta tanpa kehadiran para pihak dapat dianggap melanggar kode etik dan ketentuan Pasal 16 UUJN. Pelanggaran ini dapat menyebabkan sanksi administratif hingga pemberhentian sementara dari Majelis Pengawas Notaris.

Akibat hukum utama dari pembuatan akta hibah tanpa tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat adalah akta tersebut menjadi batal demi hukum. Ini berarti akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan bisa dianggap sebagai akta di bawah tangan saja. PPAT atau pejabat sementara yang membuat akta hibah tanpa kehadiran para pihak dan saksi dapat dikenai sanksi administratif hingga pidana karena melanggar ketentuan hukum yang mengatur tata cara pembuatan akta otentik. Dengan demikian, tanpa sepengetahuan pihak dalam pembuatan akta hibah membawa dampak yang serius dan luas, baik dari aspek pembuktian, keabsahan akta, administrasi pertanahan, maupun potensi sengketa. Kehadiran pihak dalam pembuatan akta hibah bukan sekadar formalitas, tetapi merupakan syarat fundamental yang menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

### **C. Pengaturan Akta Hibah Yang Dibuat Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Pengaturan tentang hibah menganut sistem terbuka yang artinya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apasaja walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*), sehingga mereka diperbolehkan menetapkan ketentuan khusus bagi diri mereka sendiri.<sup>99</sup> Pemberian hibah tergolong apa yang dinamakan perjanjian dengan Cuma-Cuma karena hanya adanya prestasi dari satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain tidak usah memberikan kontra prestasi sebagai imbalan.<sup>100</sup>

Selanjutnya cara penghibahan ini juga telah diatur dalam Pasal 1682. KUHPerdara bahwa:” tiada suatu hibah kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu. Kemudian pengaturan tentang pemberian hibah juga diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdara yang berbunyi: Sesuatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan hal-hal yang berikut:

1. Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
2. jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.

---

<sup>99</sup> Meylita Stansya Rosalina Oping, *Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum, Vol. V, No. 7, 2017, hlm. 32

<sup>100</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 94

3. jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Dari hal ini, maka menurut KUHPerdara mengenai tata cara hibah memiliki makna sebagai berikut:

1. Pelaksanaan hibah harus dilakukan dengan akta notaris, kecuali pemberian benda-benda bergerak/hadiah dari tangan yang satu ke tangan yang lain secara langsung.
2. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.
3. Benda yang sudah dihibahkan tidak dapat ditarik kembali menjadi hak milik pemberi hibah.<sup>101</sup>

Dari pernyataan di atas, maka dengan demikian pelaksanaan hibah harus dilakukan berdasarkan akta otentik berupa akta notaris dan berpedoman dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya Subekti juga menegaskan bahwa: Pernyataan “diwaktu hidupnya”si penghibah yang diatur yang diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdara adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu *testament* (surat wasiat) yang baru akan memiliki kekuatan dan berlaku sesudah si pemberi meninggal dan setiap waktu selama pemberi itu masih hidup dapat dirubah atau ditarik kembali olehnya. Pada hal ini, pemberian dalam testament dinamakan “*legaas*” (hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, sedangkan

---

<sup>101</sup> Ibid., hlm. 95

penghibahan ini adalah suatu perjanjian.<sup>102</sup>

Selanjutnya hibah juga dilarang untuk ditarik kembali, karena penarikan kembali atas sesuatu pemberian (hibah) adalah merupakan perbuatan yang diharamkan, meskipun hibah tersebut antara dua orang bersaudara atau suami istri. Adapun hibah yang dapat ditarik kembali hanyalah hibah yang dilakukan atau diberikan orang tua kepada anak.

Dampak berikutnya adalah potensi terjadinya sengketa antara ahli waris atau keluarga lainnya yang merasa bahwa hibah tersebut dilakukan secara tidak sah. Sengketa ini seringkali berujung pada gugatan pembatalan akta hibah dan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris. Tidak jarang pula ketidakhadiran pihak menimbulkan kesalahan administrasi dalam pencatatan transaksi hibah, termasuk salah input identitas, luas tanah, atau objek hibah. Kesalahan tersebut dapat membuat akta kehilangan kepastian hukum, dan memicu sengketa administratif maupun perdata. Dari sudut pandang etika profesi, notaris yang membuat akta tanpa sepengetahuan para pihak dapat dianggap melanggar kode etik dan ketentuan Pasal 16 UUJN. Pelanggaran ini dapat menyebabkan sanksi administratif hingga pemberhentian sementara dari Majelis Pengawas Notaris.

Akibat hukum utama dari pembuatan akta hibah tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat adalah akta tersebut menjadi batal demi hukum. Ini berarti akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan bisa dianggap sebagai akta di bawah tangan saja. PPAT atau pejabat sementara yang membuat

---

<sup>102</sup> Faizah Bafadhal, *Analisis Tentang Hibah dan Korelasinya dengan Kewarisan dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 4, No. 1, 2013, hlm. 18

akta hibah tanpa kehadiran para pihak dan saksi dapat dikenai sanksi administratif hingga pidana karena melanggar ketentuan hukum yang mengatur tata cara pembuatan akta otentik. Dengan demikian akta hibah tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat membawa dampak yang serius dan luas, baik dari aspek pembuktian, keabsahan akta, administrasi pertanahan, maupun potensi sengketa. Kehadiran pihak dalam pembuatan akta hibah bukan sekadar formalitas, tetapi merupakan syarat fundamental yang menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Setelah membahas pengaturan hibah dalam konteks hukum Positif sebagaimana pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Hibah juga diatur dalam Kompilasi Hukum Islam. Terhadap dinamika kehidupan sosial umat Islam, pemberian atau transfer harta secara sukarela memiliki makna yang sangat penting, tidak hanya sebagai bentuk amal saleh, tetapi juga sebagai refleksi dari nilai-nilai kemanusiaan yang diajarkan dalam Islam. Salah satu bentuk dari pemberian ini adalah hibah, yaitu pemberian harta dari satu pihak kepada pihak lain yang dilakukan secara sukarela, tanpa adanya imbalan atau balasan. Hibah merupakan konsep yang tidak hanya bersifat sosial, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kompleks, sehingga memerlukan pemahaman yang tepat baik dari sisi normatif syariah maupun dalam implementasinya di tengah masyarakat.

Akta hibah dalam hukum positif Indonesia merupakan instrumen hukum yang berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap peralihan hak secara cuma-cuma dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Sebagai akta autentik, akta hibah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu syarat utama keabsahan akta hibah adalah kehadiran para pihak di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Pengaturan mengenai hibah secara umum terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), khususnya Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693.

Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa hibah merupakan perjanjian sepihak yang harus diterima oleh penerima hibah. Unsur “penerimaan” ini secara hukum mensyaratkan adanya pernyataan kehendak yang nyata dari penerima hibah, yang secara ideal diwujudkan melalui kehadiran langsung di hadapan notaris. Lebih lanjut, Pasal 1682 KUHPerduta secara tegas mengatur bahwa hibah atas benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menghendaki adanya formalitas tertentu guna menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, akta hibah tidak hanya dipandang sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai sarana pengamanan hukum.

Dalam konteks kenotariatan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur secara rinci tata cara pembuatan akta autentik. Pasal 16 ayat (1) huruf m UUNJN mewajibkan notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi, serta memastikan bahwa akta tersebut

ditandatangani pada saat yang sama. Ketentuan ini secara implisit menegaskan pentingnya kehadiran para pihak. Akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran pemberi dan/atau penerima hibah pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan formil tersebut. Ketidakhadiran para pihak menimbulkan keraguan terhadap keabsahan pernyataan kehendak yang dituangkan dalam akta. Akibatnya, akta tersebut berpotensi kehilangan sifat autentiknyanya dan tidak lagi memberikan jaminan kepastian hukum.

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Frasa “di hadapan” mengandung makna kehadiran fisik para pihak. Oleh karena itu, akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran pihak secara langsung dapat dikualifikasikan sebagai akta yang cacat formil. Kecacatan formil pada akta hibah memiliki implikasi serius terhadap kekuatan pembuktiannya. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, akta autentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak. Namun, apabila syarat formil tidak terpenuhi, maka kekuatan pembuktian tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, hukum harus mampu memberikan kejelasan mengenai akibat hukum dari suatu perbuatan. Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Akta hibah sebagai produk hukum harus mampu mencerminkan kepastian tersebut melalui prosedur

pembuatannya. Kehadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah merupakan sarana untuk menjamin kepastian hukum atas kehendak para pihak. Notaris memiliki kesempatan untuk memastikan identitas, kapasitas hukum, serta kebebasan kehendak pemberi dan penerima hibah. Tanpa kehadiran para pihak, fungsi verifikasi ini tidak dapat dijalankan secara optimal. Akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran pihak justru menciptakan ketidakpastian hukum karena membuka ruang bagi penyangkalan atau gugatan di kemudian hari. Ahli waris atau pihak ketiga dapat dengan mudah mempersoalkan keabsahan akta tersebut.

Kondisi ini bertentangan dengan tujuan utama pembuatan akta autentik, yaitu mencegah sengketa. Teori kepastian hukum juga menuntut konsistensi antara norma hukum dan penerapannya. Apabila praktik pembuatan akta hibah tanpa kehadiran pihak dibiarkan, maka terjadi penyimpangan dari norma yang berlaku. Penyimpangan ini melemahkan wibawa hukum dan mengurangi tingkat kepastian hukum dalam masyarakat. Selain itu, Utrecht menyatakan bahwa kepastian hukum berarti adanya aturan umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dalam konteks ini, ketentuan mengenai kehadiran para pihak seharusnya memberikan pedoman yang jelas bagi notaris dan masyarakat.

Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menciptakan ketidakpastian dalam praktik. Dari sudut pandang Hans Kelsen, kepastian hukum berkaitan dengan berlakunya norma secara hierarkis dan konsisten. Akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran pihak bertentangan dengan norma yang lebih tinggi, yaitu KUHPerdara dan UU Jabatan Notaris. Dengan demikian, akta tersebut tidak

mencerminkan sistem hukum yang tertib dan pasti. Peran notaris sebagai pejabat umum sangat menentukan terwujudnya kepastian hukum. Notaris tidak hanya bertugas mencatat kehendak para pihak, tetapi juga memastikan bahwa prosedur hukum dipatuhi. Apabila notaris mengabaikan kehadiran para pihak, maka notaris turut berkontribusi terhadap lahirnya ketidakpastian hukum. Ketidakpastian hukum akibat akta hibah yang cacat formil juga berdampak pada perlindungan hukum penerima hibah. Penerima hibah berpotensi kehilangan haknya apabila akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran prosedur formil tidak hanya berdampak teoritis, tetapi juga praktis. Dalam praktik peradilan, akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran para pihak sering kali menjadi objek sengketa dan diuji keabsahannya. Putusan pengadilan pada umumnya menilai bahwa pelanggaran syarat formil merupakan alasan kuat untuk menolak kekuatan pembuktian akta. Kondisi ini menegaskan pentingnya kepastian hukum sejak tahap pembuatan akta. Teori kepastian hukum juga berkaitan erat dengan prinsip perlindungan hukum preventif. Dengan mewajibkan kehadiran para pihak, hukum berupaya mencegah terjadinya penyalahgunaan, pemalsuan, atau manipulasi kehendak.

Akta hibah tanpa kehadiran pihak justru menghilangkan fungsi preventif tersebut. Dalam negara hukum, setiap tindakan pejabat publik harus didasarkan pada hukum yang jelas dan tertulis. Pembuatan akta hibah tanpa kehadiran para pihak merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas legalitas. Pelanggaran ini secara langsung merusak kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh negara. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengaturan akta hibah dalam

hukum positif Indonesia pada hakikatnya dirancang untuk mewujudkan kepastian hukum. Kehadiran para pihak merupakan elemen esensial yang tidak dapat diabaikan. Setiap penyimpangan terhadap ketentuan ini akan berakibat pada ketidakpastian status hukum akta hibah tersebut.

Kaitan antara akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran pemberi dan/atau penerima hibah dengan teori kepastian hukum terletak pada jaminan kejelasan, keabsahan, dan perlindungan hukum atas peralihan hak. Tanpa kehadiran para pihak, akta hibah kehilangan legitimasi sebagai alat bukti yang pasti, sehingga tujuan hukum berupa kepastian hukum tidak tercapai secara optimal.

### **BAB III**

#### **AKIBAT HUKUM AKTA HIBAH TANAH TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

##### **A. Pengertian Sertifikat Hak Milik Dan Dasar Hukum Sertifikat Hak Milik**

Hibah dalam bahasa Belanda adalah *schenking*, sedangkan menurut istilah yang dimaksud hibah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah: Sesuatu persetujuan dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.<sup>103</sup>

Hibah sebagaimana dimaksud dalam hal pemberian seharusnya memberikan keabsahan dan kekuata kepastian kepada si penerima, keabsahan dan pemberian tersebut menjadi hal penting karena telah beralihnya hak kepada sipenerima. Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa objek hibah baik dalam KuhPerdata dan Kompilasi Hukum Islam dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak. Menjadi persoalan adalah bagaimana keabsahan dan akibat penghibahan yang berkaiatan dengak ha katas tanah dalam hal ini Hak Milik.

Hak Milik merupakan hak perorangan yang sifatn tertkuat dan turun menurun, penjelasan ini sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai wujud dari amanah dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-

---

<sup>103</sup> Zainuddin Ali, *HukumPerdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 67.

Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Sehingga dasar filosofi akan kepastian dari hak baik itu Hak Milik telah terjamin sangat kuat baik dalam dasar aturan negara maupun dalam bentuk perundanga-undangan.<sup>104</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>105</sup> Konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut ‘Hak’. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah “*property right*”. Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.<sup>106</sup>

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>107</sup> Sedangkan Hak Milik pada Pasal 20 ayat 1 UUPA, menjelaskan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh

---

<sup>104</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992), hlm. 9.

<sup>105</sup> Boedi Harsono, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 24.

<sup>106</sup> *Ibid.*,

<sup>107</sup> Penjelasan Pasal 28 Ayat 4 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia.

yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>108</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah, Urip Santoso dalam konteks Hukum Tanah sebagai keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret, beraspek public dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system.<sup>109</sup>

Budi Harsono juga menjelaskan kaitan pada masa pemerintahan Belanda di Indonesia berlaku dua aturan hukum tanah, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat. System pemilikan tanah berdasarkan hukum barat berbeda dengan system pemilik tanah berdasarkan hukum adat. System hukum barat yang berkonsepsi individualistic mengatur bahwa hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik pribadi, yang disebut hak *eigendom*.<sup>110</sup>

Sudarsono menjelaskan tentang makna pengertian Hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh

---

<sup>108</sup> Penjelasan Pengertian Hak Milik pada Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

<sup>109</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 12.

<sup>110</sup> Budi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 174.

ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam *Burgerlijk Wetboek* selanjutnya di sebut (BW).<sup>111</sup>

Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan social dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA berfungsi sosial. Oleh karena itu dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.<sup>112</sup>

Selain itu dalam Pasal 9 Ayat 2, UUPA menjelaskan tentang Asas Nasionalitas terhadap kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik atas tanah. ketentuan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Asas ini juga di temukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu, Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik” prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subyek Hak Milik.

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disimpulkan yang dapat menjadi subyek hak milik antara lain:<sup>113</sup>

1. Perorangan, yaitu Warga Negara Indonesia baik pria maupun wanita, dan tidak dwi Kewarganegaraan.

---

<sup>111</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 124.

<sup>112</sup> *Ibid.*,

<sup>113</sup> Muryani, *Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti Di Indonesia*, Jurnal Legisia, Vol. 13, No. 2, 2021, hlm. 89.

2. Badan-badan hukum tertentu; Badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah. tian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah. Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada /tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.<sup>114</sup>

Sehingga dapat disimpulkan Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk dapat mempergunakan atau juga dapat mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah juga berbeda dengan hak penguasaan atas tanah, peralihan hak atas tanah itu juga merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang dahulu kepada pemegang hak yang sekarang, dalam hal ini peralihan hak atas tanah memiliki dua cara yaitu beralih dan dialihkan.

---

<sup>114</sup> Heru Wardoyo. *Op.Cit.*, hlm. 126.

Beralih yaitu dapat disebutkan untuk menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemiliknya, misalnya dapat melalui pewarisan, sedangkan kalau dialihkan menunjuk kepada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya dapat melalui jual beli. Agar hak atas tanah dapat beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan juga suatu perbuatan hukum lain, yaitu perbuatan hukum yang berbentuk penyerahan yuridis atau dapat disebut balik nama. Ketentuan ini juga berlaku kepada peralihan yang dilakukan atas hibah melalui akta Hibah. Ketentuan pada Pasal 1682 KUHPerdara tentang hal dokumen yang sah memberikan makna hibah yang harus dibuat dalam dokumen yang haruslah dibuat dengan pembuktian yang dilakukan tertulis (tulisan atau autentik sebagai bentuk kepastian dari peralihan hak milik karena hibah kepada penerima hibah. Ketentuan ini sejalan dengan KUHPerdara Pasal 1687.

Praktik pemberian hibah, khususnya pelaksanaan hibah atas barang-barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Berlaku ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1682 dan Pasal 1687 KUHPerdara yang menerangkan bahwa harus dilakukan dalam bentuk akta notaris. Sedangkan benda yang dihibahkan tersebut dalam bentuk tanah yang telah memiliki sertifikat sehingga penghibahan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta

Berdasarkan perspektif hukum Islam peralihan hak tanah melalui hibah lisan sudah dianggap sah apabila sudah terlaksana *ijab qobul* antara pemberi hibah

dan penerima hibah. Jadi pengaturan dalam Instruksi Presiden Tahun 1991 Nomor 1 tentang Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 195, hibah yang dilakukan secara lisan adalah sah tanpa adanya akta tertulis yang dibuat di hadapan notaris apabila disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>115</sup>

Terjadinya perbedaan prinsip terhadap kekuatan pembuktian antara KUHPerdota dan Kompilasi Hukum Islam, sebagaimana sebelumnya dijelaskan juga terjadi perbedaan ketentuan penarikan pembatalan. Pada Ketentuan Pasal 1666 KUHPerdota Hibah yang memenuhi syarat sah perjanjian dan dibuat dalam bentuk Akta tidak dapat ditarik kembali. Akan tetapi dalam Hal Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 212, hibah orang tua kepada anak dapat ditarik kembali.

Menjadi Persoalan sebagaimana Pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG, yang di mana duduk perkara dalam putusan itu telah terjadinya hibah dari orang tua kepada anaknya berupa sertifikat Hak Milik. Akan tetapi peralihan hibah dan penerbitan Akta sebagaimana tersebut tanpa sepengetahuan kedua orang tua selaku Penggugat. Yang kemudian Akta Hibah oleh Tergugat (anak) dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Putusan Sebagaimana pada Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG, tersebut membenarkan Akta hibah terjadi antara Penggugat dan Tergugat, walaupun dalam pembuatan akta hibah tidak dilakukan secara tertulis. Penguatan akta tersebut dibenarkan dengan alasan pertimbangan bahwa akta hibah dalam bentuk akta tertulis dan akta aurtentik tidak dapat ditarik kembali, pertimbangan ini

---

<sup>115</sup> *Idem.*, hlm. 60.

didasarkan kepada Pasal 1666 KuhPerdta, walaupun dalam hal ini para pihak seorang Muslim yang jika dalam Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam hibah dapat ditarik kembali jika terjadi kepada ahli waris.

## **B. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik**

Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam hukum pertanahan Indonesia memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak atau absolut. Istilah “alat bukti yang kuat” merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa data yang termuat dalam sertifikat dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang berkeberatan (PP 24/1997). Karena pembuktian adalah pertimbangan objektif yang sesuai dengan hukum yang berlaku, maka ia berfungsi sebagai dasar bagi hakim untuk mengambil keputusan. Masalah pembagian beban pembuktian sangat penting dalam hukum pembuktian.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa pembuktian mencakup pemberian informasi kepada hakim mengenai keberadaan peristiwa-peristiwa tertentu. Ini berarti bahwa bukti alat-alat berkepentingan dalam perkara diperlukan. Hanya ada dua jenis pihak: penggugat dan tergugat. Akibatnya, pihaklah yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah yang disengketakan, bukan hakim. Namun, hakim yang memberikan instruksi kepada orang-orang untuk menggunakan alat-alat yang tersedia bagi mereka. Hakimlah yang menggunakan pembuktian untuk membuat para pihak.<sup>116</sup> Faktor-Faktor yang Dapat Melemahkan Kekuatan Sertifikat adalah Faktor utama meliputi cacat

---

<sup>116</sup> I Kadek Edy Gunawan, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 358–61, <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>.

administrasi (pengukuran, penelitian riwayat tanah, pencatatan tidak sesuai PP 24/1997), tumpang tindih sertifikat akibat kesalahan pemetaan atau lemahnya digitalisasi, itikad tidak baik pemegang (penipuan, pemalsuan), sengketa waris, serta penguasaan fisik nyata oleh pihak lain. Putusan pengadilan dapat membatalkan sertifikat dengan pencatatan di buku tanah. Implikasi Kekuatan Sertifikat terhadap Kepastian Hukum Sertifikat berfungsi sebagai bukti otentik data yuridis dan fisik, memberikan dasar hukum jelas bagi pemilik dan menjadi bukti utama dalam sengketa pertanahan. Verifikasi cermat (pengukuran, penelitian riwayat, pemeriksaan lapangan, asas publisitas) dan asas kehati-hatian oleh BPN meminimalisir sengketa, mendukung tertib administrasi, stabilitas sosial, dan legitimasi negara.

Secara normatif, kedudukan SHM diperkuat oleh beberapa regulasi penting. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pemerintah wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Pendaftaran ini meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan hak, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang resmi. Aturan ini kemudian dijabarkan lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama Pasal 32 ayat (1), yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya (PP 24/1997). Undang-undang ini memberi pemegangnya kesempatan untuk menggunakan, memanfaatkan, dan

memelihara tanah tersebut tanpa dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang ada.

Sertifikat hak milik adalah jenis legalisasi formal atas hak tersebut dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai dokumen optik yang mencakup data tanah fisik dan yuridis serta nama pemilik hak. Akibatnya, sertifikasi ini bukan hanya dokumen administratif tetapi juga alat hukum penting untuk memastikan legitimasi tanah seseorang dalam sistem hukum.<sup>117</sup> Kedudukan SHM dalam sistem hukum Indonesia menunjukkan bahwa sertifikat adalah simbol legalitas dan kepastian hukum atas tanah, meskipun tidak bersifat absolut.

Sertifikat memegang fungsi sentral dalam menyelesaikan sengketa tanah, memudahkan proses transaksi, dan menjaga keteraturan administrasi pertanahan. Berdasarkan hasil pendaftaran tanah tersebut di atas, Sertifikat digunakan sebagai alat yang berguna dalam pengelolaan tanah. Namun melihat perkembangan saat ini, pemerintah telah mengeluarkan sertifikasi elektronik. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah terkait dengan hal tersebut. Di dalamnya memuat informasi tentang Tanah Pendaftaran yang terdapat dalam Pasal 84 yang menyatakan bahwa “Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik.”

Makna “kuat” dalam konteks sertifikat tanah adalah bahwa data yang tercantum dalam sertifikat, baik data fisik maupun data yuridis, dianggap benar

---

<sup>117</sup> Gerald Alvaro et al., “*sertifikat ganda dalam sengketa tanah : tinjauan hukum validitas sertifikat hak milik*” 3, no. 10 (2025).

dan dapat diandalkan. Data fisik mencakup informasi mengenai letak, luas, dan batas-batas tanah, sedangkan data yuridis berisi informasi tentang status hak, pemegang hak, dan beban-beban lain atas tanah. Ketika seseorang menunjukkan SHM, hukum mengakui bahwa orang itulah pemilik sah tanah tersebut, kecuali jika pihak lain mampu membuktikan sebaliknya. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>118</sup>

Seperti yang dapat kita lihat dari KUHPerdara, terdapat larangan pembuktian seorang Saksi dalam suatu isi akta tertentu karena tidak semua Saksi dapat dipercaya kesaksiannya karena adanya kisah dan pertentangan dengan isi akta tersebut, sehingga suatu akta yang otentik akan menghalangi kekuatan pembuktiaannya dikalangan masyarakat. Dalam memberikan kesaksian, penting untuk mempertimbangkan bagaimana saksi yang bersangkutan dapat memahami apa yang akan dilakukan. Namun pendapat atau perkiraan yang diperoleh dari pemikiran orang saksi tidak akan dianggap sebagai bukti. Dalam banyak putusan, penguasaan fisik yang nyata dan terus menerus dapat melemahkan

---

<sup>118</sup> Alat Bukti dalam et al., "Fiat Iustitia: Jurnal Hukum" 3, No. 1 (2022).

kekuatan sertifikat apabila terbukti bahwa sertifikat diterbitkan tanpa penelitian lapangan yang memadai. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian sertifikat tidak hanya bergantung pada keabsahan dokumen, tetapi juga pada kesesuaian antara kenyataan fisik tanah dengan data administratif yang dicatat dalam buku tanah dan sertifikat.

Dengan demikian, meskipun Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti yang kuat dan diakui sebagai dasar legalitas kepemilikan tanah, kekuatannya tetap bergantung pada ketepatan prosedur penerbitan, kebenaran data fisik, dan keabsahan data yuridis. Sertifikat memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, tetapi tidak menghilangkan kemungkinan munculnya sengketa apabila ada pihak lain yang memiliki bukti lebih kuat atau apabila terdapat cacat hukum dalam proses administrasi pertanahan. Pemahaman ini penting agar masyarakat tidak menganggap sertifikat sebagai bukti absolut, tetapi sebagai bukti kuat yang harus didukung dengan administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan akurat.

Faktor-Faktor yang Dapat Melemahkan Kekuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan alat bukti yang kuat dalam pembuktian hak atas tanah, kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak karena masih terdapat sejumlah faktor yang dapat melemahkannya dalam proses hukum. Salah satu faktor utama adalah adanya cacat administrasi dalam proses pendaftaran tanah, baik yang terjadi di tahap pengukuran, penelitian riwayat tanah, maupun pencatatan dalam buku tanah. Jika sertifikat diterbitkan berdasarkan dokumen yang tidak lengkap, data

fisik yang tidak akurat, atau prosedur yang tidak mengikuti ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, maka sertifikat tersebut dapat digugat dan bahkan dibatalkan.

Cacat administrasi ini biasanya muncul dari kurangnya verifikasi lapangan oleh pejabat pertanahan atau karena adanya manipulasi data oleh pihak-pihak tertentu. Hakikat lembaga Kantor Pertanahan tidak tertarik untuk memeriksa kebenaran materiil secara detail karena itu adalah hak imaterial desa, di mana pihak desa memahami kondisi tanah, pemiliknya, dan riwayatnya. Hanya tanah yang sudah bersertifikat yang dapat diperiksa oleh Kantor Pertanahan karena tanah tersebut sudah mendapatkan sertifikasi oleh karena itu, data dan dokumen sudah ada di Kantor Pertanahan dan informasi baru diperiksa dengan cara yang sesuai dengan hukum.<sup>119</sup>

Faktor kedua yang sering melemahkan kekuatan sertifikat adalah tumpang tindih sertifikat (*dual or multiple certificates*). Fenomena ini terjadi ketika dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama atau sebagian dari bidang yang sama. Tumpang tindih dapat terjadi akibat kesalahan pemetaan, koordinat batas yang tidak presisi, atau adanya klaim yang diproses tanpa pengecekan menyeluruh terhadap peta dasar dan buku tanah. Selain itu, keterbatasan infrastruktur dan lemahnya administrasi pertanahan juga menghambat keakuratan pendaftaran data tanah. Banyak kantor pertanahan yang masih berdasarkan prinsip fisik seperti rentan hilang, rusak, atau dimanipulasi, sedangkan digitalisasi melalui PTSL masih dalam tahap awal, artinya data sering kali tidak diperbarui atau disinkronkan. Akibatnya, sertifikasi yang diterbitkan

---

<sup>119</sup> James Yoseph Palenewen, “*Faktor-Faktor Penyebab Dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura*” 1, no. Desember (2023): 542–47.

bisa saja tumpang tindih atau tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya di lapangan, sehingga menunjukkan bahwa sistem administrasi yang ada belum menjadi landasan undang-undang Jangka Panjang. Di sisi lain, tuntutan kelengkapan dokumen dan ketat verifikasi semakin rumit karena masyarakat harus berhadapan dengan peraturan, prosedur, pendataan, dan koordinasi antarinstansi yang rumit.

Selain faktor administratif, kekuatan sertifikat juga dapat melemah apabila terbukti bahwa pemegang sertifikat memperoleh tanah tersebut dengan itikad tidak baik, misalnya melalui penipuan, pemalsuan dokumen, penggelapan batas tanah, atau kolusi dengan aparat pertanahan. Dalam hukum agraria, pemegang sertifikat yang beritikad buruk tidak mendapatkan perlindungan hukum, meskipun sertifikat telah diterbitkan secara formal. Prinsip ini sesuai dengan asas kepastian hukum yang harus selalu disertai keadilan.

Oleh karena itu, apabila terbukti bahwa pemohon sertifikat mengetahui adanya sengketa atau keberatan dari pihak lain namun tetap memproses sertifikat, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Pembuktian mengenai ada atau tidaknya itikad baik ini sangat penting dalam sengketa sertifikat, terutama ketika dua pihak sama-sama mengklaim sebagai pihak yang berhak. Setelah selesainya pendaftaran haknya dalam Buku Tanah dan pencatatan perubahannya, Pejabat Pendaftaran Tanah melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan sehingga pejabatnya dapat dikatakan petisi aktif. Di situs ini, tanah buku-buku disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah, yang merupakan tempat pencatatan salinan. Sertifikat hak

atas tanah Indonesia terdiri dari tanah buku tanah dan surat ukur yang diidentifikasi sebagai satu contoh dokumen.

Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum mengikat dan wajib ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan melalui pencatatan pembatalan dalam buku tanah. Dengan demikian, meskipun sertifikat adalah alat bukti kuat, putusan pengadilan menjadi salah satu instrumen utama yang dapat meniadakan kekuatan tersebut secara formal dan substansial. Terakhir, kekuatan sertifikat juga dapat dilemahkan apabila terdapat sengketa waris atau bukti penguasaan fisik tanah yang lebih kuat. Dalam kasus waris, sering kali sertifikat diterbitkan atas nama salah satu ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya.

Apabila dapat dibuktikan bahwa ada ahli waris yang haknya diabaikan, maka sertifikat tersebut dapat digugat dan dinyatakan batal. Begitu juga dengan penguasaan fisik yang nyata dan terus menerus oleh pihak lain. Penguasaan fisik ini dapat menjadi bukti kuat bahwa proses pendaftaran tanah tidak mempertimbangkan keadaan riil di lapangan. Apabila ketentuan-ketentuan mengenai akta autentik itu berkaitan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sertifikat asli apabila telah memenuhi syarat-syarat peraturan perundang-undangan, baik formil maupun materiil, dan bila ada dalam bentuk dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara bukan akta autentik. Dengan demikian sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dijadikan sebagai bukti tertulis yang merupakan bukti autentik agar mempunyai kekuatan pembuktian. Undang-undang dan sertifikat itu harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu.

### **C. Akibat Hukum Akta Hibah Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Menurut undang-undang sebagaimana pada penjelasan sebelumnya, hibah adalah suatu perjanjian dimana 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. Secara sederhana, hibah dapat diartikan sebagai pemberian sebagian atau seluruh dari harta kekayaan seseorang kepada orang lain sewaktu masih hidup dan peralihan hak dari pemberi hibah kepada penerima hibah sudah berlangsung seketika itu juga.

Pemberian secara cuma-cuma haruslah dilakukann dengan cara perjanjian. Perjanjian sebagai harus memenuhi syarat-sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1313 KUHPerduta disebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Mengikatnya suatu perjanjian ini juga menjadi dasar peralihan hibah sebagaimana pada Pasal 1666 KUHPerduta.

Ketentuan Perjanjian sebagaimana di maksud harus dipahami lebih lanjut karena pengertian dari Pasal 1313 KUHPerduta masih mangandung hanya seseorang hanya mengikatkan diri akan perbuatan hukum, oleh karena itu Menurut Subekti dalam tulisannya Taufik Hidayat Lubis menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Taufik Hidayat Lubis, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 3, 2022, hlm. 182.

Menurut R Wirjono Projodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.<sup>121</sup> Sedangkan Yahya Harahap, menjelaskan erjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>122</sup>

Ketentuan Pasal 1233 KUHPdata menjelaskan tentang perikatan yang lahir karena Persetujuan (lebih lanjut karena perjanjian) dan karena Undang-Undang. Ketentuan hal ini sejalan dengan bahwa perjanjian hibah dalam Pasal 1666 KUHPdata dan perjanjian itu harus dibuat dengan akta autentik oleh notaris. Sebagaimana diketahui Notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah me menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).

Perjanjian antara pemberi hibah dan penerima hibah dibuat oleh mereka selama masih hidup dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, pelaksanaan hibah dilakukan dengan cuma-cuma. Dalam hal penerima tidak dapat memintanya lagi di kemudian hari, penyerahan hadiah hanya dilakukan sesuai kebutuhan penerima sesuai dengan ketentuan Pasal 1666 KUHPdata, selanjutnya disingkat KUHPdata.

---

<sup>121</sup> Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Sumur, 1981), hlm. 9.

<sup>122</sup> M Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 25.

Dalam penjelasan pengertian hibah sebagaimana pada Pasal 1666 KUHPerdara, Sunjaya dan Suprpto memnjelaskan unsur yang harus terpenuhi, antara lain:<sup>123</sup>

1. Berbentuk perjanjian sepihak untuk mengalihkan harta secara cuma-cuma, adalah orang yang menandatangani perjanjian hanya untuk pihak yang mengalihkan, termasuk harta hibahan dan harta benda berupa barang bergerak/tidak bergerak dan mempunyai nilai nominal.
2. Bertujuan memberi manfaat kepada penerima hadiah, manfaat dalam hal menerima benda hadiah akan diterima tanpa dipungut biaya, diterima tanpa harus membayar sepeser pun, hanya kewajiban mengurusnya objek hibah.
3. Harta sebagai objek perjanjian, merupakan harta bergerak atau tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, sejumlah uang, mobil atau benda bergerak/tidak bergerak lainnya.
4. Apa yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali, apa yang telah diterima berdasarkan akad sumbangan tidak dapat diambil kembali, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
5. Pelaksanaannya semasa masih hidup, hanya dapat dilakukan jika keduanya masih hidup.
6. Dilaksanakan setelah pemberi hibah meninggal, terlaksana ketika pemberi hibah sudah meninggal.
7. Atas dasar akta Notaris, perjanjian hibah dan turutannya haruslah semuanya

---

<sup>123</sup> Sanjaya, U. H., dan Suprapton, M. Y. (2018). *Kedudukan Ahli Waris yang Penerima Hibah dari Orang Tua terhadap Ahli Waris Lainnya pada Proses Pembagian Waris*. Jurnal Yuridis, Vol. 4, No. 2 2018, hlm. 218-233.

berdasarkan akta oleh Notaris.

Pada ketentuan Undang Undang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1, selanjutnya disingkat UUNJ, menyatakan Notaris adalah seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya. Istilah dari pejabat umum adalah *Openbare Ambttenaren* mempunyai arti yaitu pejabat yang memiliki tugas untuk melayani masyarakat. Seorang notaris yang berperan sebagai pejabat umum mempunyai tugas dalam pembuatan akta autentik guna melayani masyarakat.<sup>124</sup>

Komar Andasmita menjelaskan pengertian Notaris adalah satu-satunya pejabat publik yang diberi wewenang oleh peraturan umum atau pihak-pihak yang berkepentingan untuk membuat dokumen autentik dari semua undang-undang, perjanjian dan keputusan, dan untuk memastikan keaslian tanggal dan isinya, harus dicatat dalam dokumentasi.<sup>125</sup> Sedangkan G.H.S. Lumban Tobing, menjelaskan Notaris sebagai (*Openbaar Ambtenaar*) sebagai pejabat harus profesional karena mewakili negara dan menjalankan tugas dan fungsi jabatannya dengan membetulkan akta-akta sebagai alat bukti berupa “dokumen autentik”. Salah satu wujud peran sosial Notaris adalah memberikan atau menghapuskan biaya apabila dianggap perlu. Undang-undang mewajibkan anggota masyarakat yang memerlukan jasa notaris untuk memberikan bukti bahwa notaris tidak cakap

---

<sup>124</sup> Umi Aliffa dan I Wayan Wiryawan, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah*, Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06 No. 2021, hlm. 434.

<sup>125</sup> Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet.2, (Bandung: Bandung Alumni, 1983), hlm. 2.

dalam menjalankan tugasnya.<sup>126</sup>

Bedasarkan Pasal 15 ayat (1) mengenai kewenangan yang dimiliki oleh Notaris yakni Notaris mempunyai yang kewenangannya untuk membuat sebuah akta autentik tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dituangkan dan dinyatakan di dalam akta autentik, dan dapat menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang semuanya itu tidak dilimpahkan atau ditugaskan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang.<sup>127</sup>

Kehendak undang-undang pembuatan Akta Perjanjian Hibah dapat dibuat oleh Notaris yang turut tunduk terhadap peraturan perundangan yang sedang berlaku. Akta Perjanjian Hibah atas tanah yang dibuatkan oleh Notaris/PPAT dan juga dibacakan oleh Notaris/PPAT dihadapan pemberi dan penerima hibah dengan mencantumkan tanda tangan di dalam akta maka Akta Perjanjian Hibah atas tanah tersebut memiliki kepastian hukum mengenai peristiwa hukum yang terjadi dalam akta tersebut. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1682 KUHPerdara dan Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam walaupun hanya secara tersirat.

Kekuatan Akta yang dibuat oleh Pejabat seperti Notaris/ PPAT merupakan Akta yang bersifat Autentik. Akta autentik adalah suatu akta resmi yang diterbitkan oleh notaris sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara dan Pasal 165 KUHPerdara (Rbg 285) dan mempunyai nilai pembuktian yang mutlak dan

---

<sup>126</sup> G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 2000), hlm. 31

<sup>127</sup> Penjelasan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

mengikat. Karena suatu akta Notaris merupakan alat bukti yang lengkap, maka tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain, kecuali dapat dibuktikan kepalsuannya. Menurut Pasal 1866 dan HIR 165 KUHPerdara, akta notaris merupakan alat bukti tertulis atau surat yang terpenting, sehingga akta ini merupakan alat bukti prosedural yang sangat penting.<sup>128</sup>

Akta yang sebagaimana dibuat dihadapan Notaris/PPAT terkaitnya Akta Hibah memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Abdul Mannan menjelaskan kekuatan pembeuktian sempurna dari suatu akta autentik, antara lain:<sup>129</sup>

1. Syarat Formil

- a. Sebagai aturan umum, ini bersifat partai. Artinya akta itu dibuat atas kemauan dan persetujuan sekurang-kurangnya dua pihak. Sifat para pihak dalam suatu akta asli terutama akan berupa hubungan hukum antara akad jual beli, perjanjian sewa, pinjaman dan obligasi, dan lain-lain. Namun ada juga jenis instrumen asli yang tidak bersifat partai, yaitu instrumen asli yang ditandatangani oleh suatu pihak. Pegawai pemerintah sesuai dengan tugasnya diterbitkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti akta nikah, KTP, IMB, izin usaha, dan lain-lain.
- b. Dilakukan oleh atau di hadapan personel yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk mengesahkan akta yang disahkan antara lain gubernur, bupati, walikota, presiden wilayah, pejabat pertanahan, notaris, panitera, hakim, panitera, juru sita, dan lain- lain.

---

<sup>128</sup> Penjelasan Pasal 285 Rechtreglement Voor de Buitengewsten, dan Pasal 165 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>129</sup> Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta : Yayasan Alhikmah, 2000), hlm. 138.

- c. Berisi tanggal pembuatan dan tahun pembuatan.
  - d. Ditandatangani oleh pejabat yang membuat.
2. Syarat Materil
- a. Isi akta otentik berkaitan langsung dengan apa yang dipermasalahkan di pengadilan. Apabila dokumen otentik yang diajukan dalam sidang tidak sesuai dengan permasalahan para pihak, maka dokumen tersebut dianggap tidak relevan dengan pokok sengketa.
  - b. Isi akta otentik tidak melanggar hukum, kesusilaan, agama, atau ketertiban umum dan kesusilaan. Jika isi akta asli tidak sesuai dengan hal di atas, maka isi akta asli yang disepakati didasarkan pada alasan-alasan yang dilarang (*geroorloofde oorzaak*). Oleh karena itu, dokumen ini tidak mengikat dan tidak mempunyai nilai pembuktian.
  - c. Sengaja dibuat sebagai alat bukti

Selain itu Selain kewenangan diatas seperti pembuatan akta kewenangan juga terdapat pada Pasal 15 ayat (2) UUJN menyebutkan Notaris juga memiliki beberapa kewenangan, yaitu:<sup>130</sup>

1. Melakukan pengesahan tanda-tangan serta memastikan tanggal surat.
2. Membuat pembukuan.
3. Mengkopi asli surat.
4. Mencocokkan kopian tersebut.
5. Memberi nasehat hukum dan konsultasi hukum terkait akta yang dibuat.
6. Membuat dan mengasahkan akta terkait objek tanah.

---

<sup>130</sup> *Ibid.*,

7. Membuat dan mengesahkan akta terkait pelaksanaan lelang.

Pasal 16 ayat huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Kedudukan Notaris (UUJN) mengatur bahwa Notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, tekun, mandiri dan tidak memihak serta melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam suatu perkara hukum. Selanjutnya, sebagai pelayan masyarakat, Notaris harus peka dan peka, mempunyai kemampuan berpikir yang tajam, serta mampu menganalisis dengan baik fenomena hukum dan sosial yang terjadi, sehingga dapat menumbuhkan sikap berani mengambil tindakan yang tepat. Keberanian yang dimaksud di sini adalah keberanian untuk melakukan hal yang benar secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku melalui perbuatannya sendiri, serta dengan tegas menolak melakukan tindakan yang melanggar hukum, moral, atau etika.<sup>131</sup>

Peranan notaris pada Pasal tersebut menjadi suatu keabsahan dan kepastian yang dipegang oleh siapapun yang berhadapan dengan dia. Lebih lanjut dalam hal peranan notaris yang harus bersikap seimbang dan jujur harus dengan menjelaskan segala hal-hal yang tujuannya agak tidak ada dirugikan. Dalam hal seperti pembuatan Akta Hibah, notaris hanya dapat membuat akta hibah yang objeknya terhadap hal-hal yang bukan mengenai tentang tanah. Terhadap hal-hal yang didasarkan kepada pembuatan akta atas tanah dan peralihan akan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana amanah dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah menjadi Peraturan Menteri

---

<sup>131</sup> Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik*, dalam Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, hlm. 25

Agraria / Kelapa Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 sebagaimana perubahan terakhir Peraturan Menteri Agraria / Kelapa Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada Penelitian ini yang menjadi objek dalam hibah adalah sertifikat Hak Milik artinya yang menjadi objek adalah benda tidak bergerak dan berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Sebelumnya telah dijelaskna bahwa hibah harus dibuat dalam akta oleh notaris dalam hal benda bergerak, akan tetapi terhadap-hal yang berkaitan dengan hak atas tanah haruslah tunduk kepada Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya tentang Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang dalam menerbitkan dan atau membuat akta autentik sebagaimana pada UUJN. Begitu juga terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang tunduk terhadap aturan UUPA dan Peraturan Pendaftaran Tanah. Adanya PPAT dalam hal ini lebih memperjelas tentang kejelasan akta yang dibuat. Sertifikat Hak Milik merupakan produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap pendaftaran Tanah menjadi tugas dan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sama hal seperti Akta Hibah yang dalam hal peralihan hak milik karena hibah maka peralihan tersebut haruslah dilakukan oleh PPAT dan dibacakan oleh PPAT.

Peralihan hak, seperti yang diatur Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Kewenangan dalam

pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan Dalam Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dalam perubahan terakhir Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>132</sup>

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum.<sup>133</sup>

Peralihan hak sebagaimana pemindahan hak merupakan perbuatan hukum pemindahan tentang pemindahan hak yang terjadi dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang haknya yang semula dan menjadi hak orang lain.<sup>134</sup> peralihan dalam hal ini berupa seperti jual-beli, tukar-menukar dan hibah. Lebih lanjut Untuk perbuatan hukum atau tindakan hukum berupa pemberian hibah yang obyeknya berupa hak atas tanah maka hibah tersebut wajib dibuktikan

---

<sup>132</sup> Penjelasan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 2019 jo Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>133</sup> Asyhadie, Z., *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, Kuh Perdata (Bw), Hukum Islam Dan Hukum Adat*. (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2018), hlm. 130.

<sup>134</sup> Nurul Wafiqah Ashar, *Kedudukan Akta Peralihan Hibah Terhadap Bagian Mutlak Ahli Waris*, *Journal of Lex Generalis* Vol. 2, No. 4, 2021, hlm. 1544

dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan akta hibahnya ini harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berbeda dengan halnya kewenangan PPAT, Notaris membuat akta hibah yang tidak ada kaitannya dengan hak atas tanah dan bangunan. Pelaksanaan perbuatan hukum yang dilakukan tersebut di hadapan pejabat ini bertujuan sebagai pembuktian telah dilaksanakannya hibah oleh pemberi hibah kepada penerima hibah.<sup>135</sup>

Setiap perjanjian berkaitan dengan memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah dengan jaminan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya. Pejabat yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.<sup>136</sup>

PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya pada hibah. Perjanjian Hibah diatur Dalam Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian hibah dikenal luas dengan penghibahan yang memiliki pengertian sebagai suatu persetujuan yang dilakukan oleh seseorang sebagai penghibah dan seorang lainnya sebagai penerima hibah, untuk memberikan suatu barang dengan cuma-cuma tanpa dapat ditarik kembali oleh penghibah, untuk memenuhi kepentingan dari penerima barang tersebut. Perjanjian hibah lebih dikenal dengan istilah “hibah”

---

<sup>135</sup> *Ibid.*,

<sup>136</sup> Mira Sintya, Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.Kn, Jurnal Bevinding Vol.01, No.10, 2024, hlm. 14.

dalam pergaulan masyarakat luas. Penghibahan merupakan suatu perbuatan yang selalu terjadi, diantara seseorang dengan orang lain, baik di dalam ataupun diluar keluarga, bahkan suatu keluarga dengan orang lain diluar keluarganya.<sup>137</sup>

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 Kompilasi Hukum Islam. Akan tetapi terhadap hal-hal yang berkaitan dengan yang non-Muslim tunduk kepada ketentuang KUHPerdara pada Pasal 914.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo, syarat terhadap pemberian hibah dalam hal mengenai kontek PPAT/Notaris, antara lain:<sup>138</sup>

1. Hibah harus berupa tanah dan bangunan yang disertai dengan akta outentik atau dibuat dihadapan pejabat PPAT/Notaris.
2. Hibah tanah tidak dikenai Pph jika diberikan dari orang tua kepada anak kandung.
3. Hibah kepada saudara kandung atau kepada orang lain dikenakan pph 2,5 % dari harga tanah.

---

<sup>137</sup> Nursandi, N., Budiarta, I, N, P., Astiti, N, G, K, S, *Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut Kuh Perdata*. Jurnal Analogi Hukum, Vol.4, No.3, 2022. hlm. 271-276.

<sup>138</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm 215.

4. Hibah harus berupa tanah atau barang bergerak.
5. Hibah diberikan harus pada saat pemberi hibah masih hidup.
6. Hibah harus diberikan kepada orang yang sudah ada atau sudah lahir
7. Pemberian hibah yang berdasarkan outentik bersifat final dan tidak dapat ditarik kembali.

Pembuatan akta hibah tanpa sepengetahuan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum. Hibah tanah harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu berupa akta hibah. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai penyampaian akta ke kantor pertanahan kepada para pihak.<sup>139</sup>

Akta PPAT dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat atau pembuktian yang kuat untuk melakukan pendaftaran atas pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan karena akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>20</sup> Keberadaan akta PPAT adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berkaitan dengan obyek hak atas tanah, terutama akta hibah dalam penelitian ini yang merupakan Hak Atas Tanah berupa Hak Milik.

---

<sup>139</sup> Fifit Fitri Lutfianingsih, Dkk, *Legal Opinion Kumpulan Lengkap lo dengan Topik Terkini (Bidang Hukum Pidana-Perdata-Administrasi)*, (Surabaya: CV Jakad Media Publishing, 2021), hlm. 233.

Terjadinya peralihan hak karena perbuatan hibah dapat dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat aktanya. Dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT telah terpenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas kekuatan pembuktiannya maka pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat di mana tanah tersebut berada yang mana hal ini memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya.<sup>140</sup> Akta hibah merupakan perbuatan hukum sepihak yang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas suatu benda dari pemberi hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma. Dalam konteks hukum pertanahan, akta hibah yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat formil dan materiil agar dapat melahirkan kepastian dan perlindungan hukum. Salah satu syarat formil yang sangat penting dalam pembuatan akta hibah adalah kehadiran para pihak di hadapan pejabat yang berwenang, baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tanpa sepengetahuan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pernyataan kehendak para pihak diberikan secara bebas, sadar, dan tanpa paksaan. Apabila akta hibah dibuat tanpa kehadiran para pihak, khususnya pemberi atau penerima hibah, maka timbul persoalan mengenai keabsahan akta tersebut. Hal ini karena kehadiran para pihak merupakan unsur esensial dalam pembentukan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta hibah yang tidak dihadiri oleh para pihak berpotensi kehilangan

---

<sup>140</sup> Hanafi, *Hukum Agraria Diktat Hukum Agraria*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2016), hlm. 81.

sifat keotentikannya. Akibat hukum dari kondisi tersebut adalah akta hibah dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, atau bahkan dinyatakan batal demi hukum apabila terbukti tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara.

Dari perspektif hukum perdata, tanpa sepengetahuan para pihak dapat dikualifikasikan sebagai cacat kehendak, khususnya terkait unsur kesepakatan. Tanpa kehadiran fisik dan pernyataan langsung di hadapan pejabat umum, sulit dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut lahir secara sah dan sukarela. Akibat hukum selanjutnya adalah terbukanya peluang bagi pihak yang dirugikan, khususnya ahli waris, untuk mengajukan gugatan pembatalan akta hibah ke pengadilan. Gugatan tersebut biasanya didasarkan pada dalil bahwa akta dibuat secara melawan hukum dan bertentangan dengan asas kehati-hatian. Dalam praktik peradilan, hakim seringkali menilai bahwa ketidakhadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah merupakan pelanggaran serius terhadap prosedur hukum. Oleh karena itu, akta hibah tersebut dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Ketidakabsahan akta hibah secara langsung berdampak pada peralihan hak atas tanah yang bersangkutan. Akta hibah merupakan alas hak utama bagi PPAT dalam membuat akta pemindahan hak yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah. Apabila akta hibah dinyatakan cacat hukum, maka proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta tersebut juga menjadi tidak sah. Hal ini berimplikasi pada cacat administratif dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT yang sah.

Jika akta hibah sebagai dasar peralihan dinyatakan tidak sah, maka sertifikat yang terbit berdasarkan akta tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, sertifikat tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Secara yuridis, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan akta hibah yang cacat hukum tidak memberikan perlindungan hukum maksimal kepada pemegangnya. Sertifikat tersebut bersifat dapat diganggu gugat (*voidable*) apabila terbukti terdapat cacat dalam alas haknya.

Dampak lain yang timbul adalah terganggunya asas kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila setiap tahapan peralihan hak dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Ketidakhadiran para pihak juga dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi Notaris atau PPAT yang membuat akta hibah tersebut. Pejabat yang lalai dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana apabila terbukti melakukan pelanggaran jabatan. Dalam konteks perlindungan hukum, pembatalan akta hibah dan sertifikat hak milik bertujuan untuk mengembalikan keadaan pada posisi semula (*restitutio in integrum*). Hal ini dimaksudkan agar hak-hak pihak yang dirugikan dapat dipulihkan secara adil.

Akibat hukum lainnya adalah timbulnya ketidakpastian bagi pihak ketiga yang beritikad baik, misalnya pembeli tanah yang memperoleh hak dari penerima

hibah. Kondisi ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam memeriksa keabsahan alas hak. Oleh karena itu, akta hibah yang tidak dihadiri para pihak tidak hanya berdampak pada hubungan hukum internal, tetapi juga dapat merembet pada hubungan hukum eksternal dengan pihak lain. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan yang berlarut-larut. Dalam perspektif hukum progresif, penegasan akibat hukum terhadap akta hibah yang cacat prosedur merupakan upaya untuk menegakkan keadilan substantif. Hukum tidak boleh menjadi alat legitimasi bagi perbuatan yang merugikan pihak lain.

Dengan demikian, kehadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan syarat esensial untuk menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah dan perlindungan hukum atas sertifikat yang diterbitkan. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran para pihak menimbulkan akibat hukum serius berupa cacat keabsahan akta, pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah, serta terganggunya kepastian dan keadilan hukum dalam sistem pertanahan nasional.

Peralihan Sertifikat Hak Milik melalui akta hibah pada dasarnya merupakan konsekuensi dari adanya suatu perjanjian hibah antara pemberi dan penerima hibah. Oleh karena itu, keabsahan peralihan hak atas tanah sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam teori perjanjian dan hukum perdata. Teori perjanjian dalam hukum perdata Indonesia berakar pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek

tertentu, dan *causa* yang halal. Keempat syarat ini menjadi tolok ukur utama dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian hibah.

Dalam konteks akta hibah yang tanpa sepengetahuan oleh para pihak, unsur kesepakatan menjadi problematik. Teori perjanjian menegaskan bahwa kesepakatan harus lahir dari pertemuan kehendak (*consensus ad idem*) yang dinyatakan secara bebas dan nyata oleh para pihak. Ketidakhadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah menimbulkan keraguan apakah pernyataan kehendak tersebut benar-benar diberikan secara langsung dan sukarela. Dari perspektif teori perjanjian, kondisi ini dapat dikualifikasikan sebagai cacat kehendak yang mengganggu keabsahan perjanjian. Teori kehendak (*wilstheorie*) menyatakan bahwa suatu perjanjian sah apabila terdapat kehendak batin yang dinyatakan secara nyata.

Apabila pemberi atau penerima hibah tidak hadir, maka ekspresi kehendak tersebut menjadi tidak jelas dan berpotensi menimbulkan sengketa. Selain teori kehendak, teori pernyataan (*verklaringsstheorie*) juga relevan untuk dianalisis. Menurut teori ini, yang mengikat adalah pernyataan kehendak yang dinyatakan secara lahiriah. Ketidakhadiran para pihak menyebabkan pernyataan kehendak tidak disampaikan secara langsung, sehingga mengurangi validitas perjanjian hibah. Dalam teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*), perjanjian dinilai sah apabila pihak lain dapat mempercayai bahwa pernyataan kehendak tersebut benar adanya. Akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran para pihak merusak dasar kepercayaan ini, karena pihak lain tidak dapat memastikan kebenaran pernyataan tersebut.

Akibat hukum dari cacat kesepakatan menurut teori perjanjian adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini berdampak langsung pada akta hibah sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian hibah yang bersangkutan. Apabila perjanjian hibah dinyatakan batal atau dapat dibatalkan, maka peralihan Sertifikat Hak Milik yang didasarkan pada akta hibah tersebut kehilangan dasar hukumnya. Dalam teori perjanjian, perjanjian yang tidak sah tidak dapat melahirkan akibat hukum yang sah. Teori causa dalam perjanjian juga memiliki kaitan erat dengan permasalahan ini. Causa yang halal mensyaratkan bahwa tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akta hibah yang dibuat melanggar prosedur hukum dapat dianggap memiliki causa yang tidak sah. Dari sudut pandang teori konsensualisme, perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Namun, dalam perjanjian hibah atas tanah, hukum mensyaratkan bentuk tertentu (akta otentik) sebagai pengejawantahan asas formalisme.

Tanpa sepengetahuan para pihak bertentangan dengan asas ini. Dengan tidak terpenuhinya asas konsensualisme secara sempurna, maka perjanjian hibah kehilangan legitimasi yuridisnya. Hal ini berimplikasi pada cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah yang tercermin dalam Sertifikat Hak Milik. Teori perjanjian juga mengenal asas itikad baik dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian. Akta hibah yang dibuat tanpa kehadiran para pihak dapat mencerminkan tidak adanya itikad baik, baik dari pembuat akta maupun pihak yang memperoleh keuntungan darinya.

Apabila penerima hibah mengetahui atau patut mengetahui adanya cacat dalam proses pembuatan akta hibah, maka perlindungan hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang telah beralih menjadi lemah menurut teori perjanjian dan asas itikad baik. Dalam teori perjanjian, akibat hukum dari perjanjian yang cacat dapat berupa pembatalan dan pengembalian para pihak pada keadaan semula (*restitutio in integrum*). Hal ini berarti Sertifikat Hak Milik yang telah dialihkan harus dikembalikan kepada pemilik semula. Konsekuensi tersebut menunjukkan bahwa kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik sangat bergantung pada keabsahan perjanjian hibah sebagai perjanjian pokok. Sertifikat hanya merupakan akibat administratif dari hubungan perjanjian tersebut. Teori perjanjian menegaskan bahwa tidak boleh ada keuntungan yang diperoleh dari perjanjian yang tidak sah.

Oleh karena itu, penguasaan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang berasal dari akta hibah cacat hukum dapat dinilai sebagai perbuatan tanpa alas hak yang sah. Dalam praktik peradilan, hakim seringkali membatalkan Sertifikat Hak Milik yang dialihkan melalui akta hibah cacat, dengan pertimbangan bahwa perjanjian hibah tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Pertimbangan ini mencerminkan penerapan teori perjanjian secara konsisten. Dengan demikian, teori perjanjian memberikan kerangka analisis yang jelas bahwa akta hibah yang tidak dihadiri para pihak mengandung cacat mendasar yang berakibat pada batalnya perjanjian dan tidak sahnya peralihan Sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum terhadap Sertifikat Hak Milik yang telah dialihkan melalui akta hibah yang tanpa sepengetahuan oleh para pihak sangat erat kaitannya dengan teori perjanjian,

khususnya terkait kesepakatan, kehendak, itikad baik, dan keabsahan perjanjian sebagai sumber lahirnya akibat hukum.

## **BAB IV**

### **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 470/PDT/2020/PT SMG TERKAIT KEABSAHAN AKTA HIBAH TERSEBUT**

#### **A. Duduk Perkara pada Putusan Nomor 470/Pdt/PT.SMG**

Berdasarkan penjelasan sebelumnya bahwa hibah adalah perjanjian yang dilakukan dengan cara cuma-cuma, perjanjian disini semestinya harus dilakukan atas dasar persetujuan dan atau kesepakatan sebagaimana syarat sah perjanjian. Dan terhadap objeknya dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak. Ketentuan dalam penelitian berkaitan dengan objek tidak bergerak berupa hak atas tanah yaitu Hak Milik.

Sebagaimana keabsahan dari suatu hibah yang dijelaskan di atas bahwa hibah haruslah dilaksanakan dengan cara tertulis dihadapan pejabat berwenang dalam hal ini bisa Notaris terhadap objek yang bergerak dan lainnya akan tetapi terhadap hak-hak atas tanah maka hibah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai wujud dan amanah dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 perubah terakhir terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pembuatan hibah yang harus dilakukan dihadapan pejabat merupakan amanah dan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang hibah yang harus dilakukan dengan akta autentik. Akibatnya peralihan hak dengan pemindahan hak dari Pemberi Hibah

kepada Penerima Hibah menjadi kepastian hukum antara pihak dan menjadi alat bukti sempurna terhadap terjadinya perbuatan hukum tersebut.

Menjadi persoalan apakah hibah bisa dilakukan tanpa kehadiran para pihak sebagaimana pada Putusan Pengadilan Tinggi Nmor 407/Pdt/2020/ PT.SMG. yang di mana akta hibah dterbit oleh PPAT sekaligus Notaris yang kehadiran Penerima Hibah tidak hadir, akan tetapi kekuatan Akta Hibah tidak dapat dibatalkan dan menjadi dasar akad pinjaman Hak Tanggungan.

Sebelum mengalisis menganalisis perkara pada putusan pengadilan tinggi harus melihat dan menganalisis tentang para pihak, mengenai para pihak akan dijabarkan sebagai berikut:<sup>141</sup>

1. **NURKOLIS AL NURYANTO**, Tempat/tanggal lahir, Magelang, 30 Juni 1940, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan SLTP/Sederajat, Status Kawin, Pekerjaan Tidak Bekerja, Warga Negara WNI, Alamat Jl. Singosari 1324, RT 2/RW 13 Rejowinangun Utara, Magelang dan **SITI ROBITHOH**, Tempat / tanggal lahir, 7 Desember 1950, Jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pendidikan SLTP/Sederajat, Status Kawin, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warga Negara WNI, Alamat Jl Singosari 1324, RT 02/RW 15 Rejowinangun Utara, Kota Magelang, keduanya dalam hal ini merupakan Penggugat/Pembanding
2. Sedangkan terhadap Tergugat dalam hal ini terdiri dari:
  - a. **TAUFIK HIDAYAT**, Alamat Jl S. Parman No.64 Wonosobo, Pekerjaan Wiraswasta, dan **NUNUK DEWI YUNIARTI**, Alamat Jl Singosari 1324 RT.

---

<sup>141</sup> Penjelasan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 407/Pdt/2020/PT.SMG

02 / RW. 15 Rejowinangun Utara, Kota Magelang (selanjutnya nsebagai Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II)

- b. Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pt Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Semarang Tbk. Pt Bank Tabungan Negara Kc. Magelang, selanjutnya sebagai Tergugat IV/Pembanding III.
- c. **ANA MARWIATI, S.H.**, Alamat Jl Bambang Sugeng, Ruko Mertoyudan Square Blok D1 Kabupaten Magelang, Pekerjaan Notaris, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2019 memberikan Kuasa kepada AMIN PURNAMA, S.H., Advokat / Pengacara (Anggota PERADI Nomor A. 91.10271), selanjutnya Tergugat IV/Pembanding IV.
- d. **HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, S.H., M.H.**, Alamat Jl Kolonel Sugiyono No. 12 Kemirirejo, Kota Magelang, pekerjaan PPAT, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Desember 2019 memberikan Kuasa kepada AMIN PURNAMA, S.H., Advokat / Pengacara (Anggota PERADI), selanjutnya Tergugat V/Pembanding V.
- e. Kementrian Agraria Cq. Kantor Wilayah Bpn Jateng Cq. Kantor Bpn Magelang, Alamat Jl. Alibasyah Sentot Prawirodirjo No. 2, Kota Magelang. Selanjutnya Tergugat VI/Pembanding VI.
- f. Kementrian Keuangan Cq. Kpknl Semarang, Alamat Jl. Imam Bonjol No. 1 D Dadapsari Semarang Utara, Kota Semarang. Selanjutnya Tergugat VII/Pembandng VII.

- g. Kantor Otoritas Jasa Keuangan RI Cq. Kantor Ojk Wilayah JATENG, Alamat Jl. Kyai Shaleh No. 12-14 Mugasari, Semarang. Selanjutnya Tergugat VIII/Pembanding VII.

Para-pihak sebagaimana dijelaskan di atas merupakan pihak-pihak yang terdapat pada surat gugatan tertanggal 20 Nopember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 21 Nopember 2019 dalam register Putusan Pengadilan Negeri Megelang Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg. Adapun duduk perkara dalam Putusan Tingkat Pertama antara lain:<sup>142</sup>

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami isteri mempunyai anak empat salah satunya Tergugat II yang menikah dengan Tergugat I.
2. Bahwa pada 2012 Tergugat II pernah menyatakan mau meminjam sertifikat kepada PENGGUGAT II guna di jadikan agunan bank untuk usaha transportasi suaminya yaitu Tergugat I.
3. Bahwa setelah beberapa tahun kemudian pada tahun 2019 beberapa karyawan Tergugat III datang ke rumah Para Penggugat menagih dan akan melelang tanah berikut bangunannya, baru diketahui bahwa sertifikat atas nama Penggugat I telah menjadi agunan di Tergugat III tanpa melibatkan/sepengetahuan Penggugat.
4. Bahwa kemudian Para Penggugat dan anak anaknya yang lain, menyuruh agar Tergugat I dan Tergugat II meminta seluruh dokumen yang ditandatangani dengan Tergugat III, IV dan V.

---

<sup>142</sup> Penjelasan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg

5. Bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menandatangani perjanjian Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara /KP BTN dengan Tergugat III **Nomor: 0001320121019000016**, tertanggal Semarang 20 Desember 2012 dan legalisasi di notaris Ana Marwati SH di Magelang (Tergugat IV) dengan **Nomor 309/leg/XII/2012**.
6. Dibuat Akta Pengakuan Hutang di notaris Tergugat IV/ Ana Marwati SH **Nomor: 83 tanggal 20 Desember 2012**. Dengan Perjanjian Kredit dengan **Nomor: 0001320121019000016**, dengan Jaminan SHM (Sertifikat Hak Miliki) dengan Nomor 750, dengan atas Nama Nurkolis dalam hal ini Penggugat I.
7. Bahwa Pokok kredit sebesar Rp 1.500.000.000; (satu milyar limaratus juta rupiah), jangka waktu 300 bulan/25 tahun, dan sistem perhitungan bunga anuitas angsuran Rp 11.204.000; (sebelas juta dua ratus empat ribu rupiah).
8. Bahwa ditahun 2014 telah terjadi perbuatan melawan hukum pemindahan /peralihan hak sertifikat dari nama Penggugat I ke Tergugat II dengan dasar **AKTA HIBAH** tertanggal 4 Juni 2014 **Nomor 091** Tahun 2014 yang dibuat Tergugat V.
9. Bahwa Penggugat I dan Tergugat II belum pernah datang menghadap Tergugat V guna menghibahkan tanah **SHM Nomor; 750** ke Tergugat II karena bakal menjadi hak waris isteri juga anak-anak Penggugat I. Akta tersebut dibuat tanpa dihadiri para pihak baik Penggugat I, Penggugat II, Tergugat II dan anak-anak Para Penggugat.
10. Bahwa terhadap hal tersebut peralihan Hak Milik yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 750, telah beralih dengan peralihan hak dengan

Akta Hibah yang kemudian dijadikan Jaminan Hak Tanggungan, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan **Nomor 124/2014 tertanggal 18 Juli 2014** dan dibuat Sertifikat Hak Tanggungan. **Nomor 378/2014**.

Permasalahan utama dalam Perkara ini adalah adanya dan munculnya Akta Hibah terhadap Sertifikat yang dipinjam oleh Menantu dan anak Penggugat. Yang dalam hal kata Pinjam tersebut telah diajukan jaminan Hak Tanggungan dengan peralihan hak yang didasarkan kepada Akta Hibah antara Orang tua dan Anak. Sebagaimana peralihan tersebut tertuang dalam **Akta Hibah Nomor 091**.

Berdasarkan pokok perkara sebagaimana telah dijelaskan di atas maka juga harus dasar-dasar pertimbangan Majelis Hakim, tertuma pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Magelang yang menjadi dasar keluarnya dan atau diputuskannya Perkara Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG. adapun dasar Pertimbangan Hakim dalam Perkara tingkat pertama antara lain:

1. Bahwa benar benar antara Tergugat I dengan istrinya Tergugat II telah mengajukan pinjaman ke Tergugat III dengan perjanjian Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara/KP BTN Nomor 0001320121019000016 tertanggal 20 desember 2012 dan legalisasi di Notaris Ana Marwati, SH dengan nomor :309/leg/XII/2012.
2. Bahwa benar dibuat akta pengakuan hutang di Notaris Ana Marwati TERGUGAT IV dengan Nomor: 83 tertanggal 20 desember 2012, dengan pokok kredit Rp 1.500.000.000; (satu setengah milyar rupiah) jangka waktu 300bln/25tahun. \benar perhitungan bunga anuitas angsuran Rp 11.2014.000

(sebelas juta duaratus empat ribu rupiah). Serta dengan benar yang di jaminkan sertifikat Nomor:750 milik pak Nurkolis/ milik yang dalam Perkara ini

3. Bahwa terhadap hal itu pada saat pelaksanaan penandatanganan Perjanjian Kredit pada tanggal 20 Desember 2012 dilakukan pula penandatanganan Akta Jual Beli antara Para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli, sebagaimana Akta Jual Beli No. 337/2012 tanggal 20 Desember 2012 dibuat oleh Tergugat V selaku PPAT Kota Magelang dengan obyek jual beli adalah tanah dan bangunan serta seluruh benda yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 750 / Rejowinangun Utara tanggal 10 September 1992 seluas  $\pm 535$  m<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 747 tanggal 4 Agustus 1992 yang terletak di Jalan Singosari No. 1324 Kelurahan Rejowinangun Utara, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang (saat ini Kecamatan Magelang Tengah).
4. Bahwa dengan adanya jual beli maka pada saat itu juga terjadi peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat II, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 992 K/SIP/1979 tanggal 14 April 1980 yang berbunyi: *“Semenjak akte jual beli ditanda tangani di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.”*
5. Bahwa walaupun telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli, namun proses balik nama sertipikat di Tergugat VI belum dapat dilakukan, dikarenakan saat itu menurut keterangan Tergugat V masih terdapat

kekurangan pembayaran pajak dari Para Penggugat dan Tergugat II, dan hal tersebut telah disampaikan kepada Para Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga Para Penggugat kemudian menyampaikan kepada Tergugat V agar dasar peralihan hak kepada Tergugat II diubah menjadi Hibah, yang kemudian ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Hibah No. 091 / 2014 tanggal 04 Juni 2014, sebagaimana pada keterangan Tergugat V dan Tergugat V.

6. Bahwa peralihan hak atas tanah atas dasar hibah dari Para Penggugat kepada Tergugat II bukan merupakan perbuatan melawan hukum, mengingat:
  - a. Obyek hibah telah ada saat penghibahan itu terjadi (sesuai Pasal 1667 KUHPerdara).
  - b. Hibah dilakukan dengan akta notaris dhi. akta yang dibuat oleh PPAT (sesuai Pasal 1682 KUHPerdara dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
7. Bahwa sesuai Akta Hibah Nomor 091/2014 tanggal 04 Juni 2014 yang dibuat oleh Tergugat V sebagai PPAT Kota Magelang, dalam bagian awal akta dan komparasi telah disebutkan bahwa Para Penggugat dan Tergugat II telah menghadap kepada TERGUGAT V pada hari Rabu, tanggal 04 Juni 2014.
8. Bahwa benar berdasarkan pengakuan Tergugat I dan Tergugat II selaku Debitur telah lalai dalam melakukan pelaksanaan kewajiban sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungannya, Tergugat III adalah Kreditur yang diutamakan sebagaimana pada Pasal 6 dan 20 ayat 1, antara lain:<sup>143</sup>

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

*“Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum”.*

9. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menempatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang sebagai Tergugat VII, yang nyatanya tidak terjadinya sebagaimana tergugat III in casu PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. sampai dengan saat ini belum ada permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa.
10. dalam melaksanakan kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum disebutkan bank wajib memiliki standard operating procedure (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan azas-azas perkreditan yang sehat.
11. Dan Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib

---

<sup>143</sup> Penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan sebagaimana terdapat pada Pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG

diberitahukan kepada Konsumen (vide Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK Perlindungan Konsumen), yang kemudian berdasarkan fakta pengaduan yang diajukan oleh Tergugat VIII hingga sebelum Perkara ini ada Pengadua yang dilakukan para Penggugat dan atau Tergugat I dan II.

Berdasarkan hal-hal an atau point-point pertimbangan hakim tingkat Pertamam maka dalam hal ini majelis hakim memutus perkara dengan Amar Putusan sebagai berikut:<sup>144</sup>

1. DALAM PROVISI
  - a. Menolak provisi Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. DALAM EKSEPSI
  - a. Menolak Eksepsi Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII untuk seluruhnya;
3. DALAM POKOK PERKARA
  - a. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
  - b. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 2.901.000,00 (dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah).
  - c. Menghukum Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar biaya mediasi secara tanggung renteng sejumlah Rp.616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah).

Melihat dari amar Putusan tingkat Pertama yang menajdi dasar dalam hal pertimbangan pengajuan para Penggugat dalam hal ini sebagaimana pada Putusan

---

<sup>144</sup> Penjelasan Amar Putusan Pengadilan Negeri Megelang Nomr 34/Pdt.G/2019/Pn.Mgg.

Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Semarang sebagaimana tertanggal register 28 September 2020, dengan Nomor Perkara 470/Pdt/2020/PT.SMG, yang menguatkan Putusan tingkat pertama dengan dasar-dasar pertimbangan:<sup>145</sup>

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah mempelajari secara saksama memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang telah disampaikan dalam persidangan peradilan tingkat pertama dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.
2. Bahwa Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini.
3. bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor. 34/Pdt.G/2019/PN Mgg, tanggal 14 September 2020. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru dikemukakan yang dapat membatalkan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah

---

<sup>145</sup> Penjelasan Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG.

memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan.

Berdasarkan pada Pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang dalam hal memeriksa fakta-fakta persedinga tidak menemukan hal-hal yang membantah fakta ditingkat pertama, sehingga Putusan dalam amar ini sebagai berikut:<sup>146</sup>

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat.
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg. tanggal 14 September 2020, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh rupiah).

#### **B. Analisis Putusan Perkara Nomor:470/Pdt/2020/PT SMG**

Berdasarkan penjelasan duduk perkara dalam penelitian ini yang kemudian penjelasan pemaparan pertimbangan hakim pada tingkat pertama dan hakim pada tingkat banding sangat menarik untuk dianalisis karena dalam ini terhadap kekeliruan dalam penerapan fakta dalam pengajuan gugatan sebagaimana dasar pengajuan Gugatannya adalah untuk melakukan pembatalan Hibah yang dijadikan dasar jaminan dalam Hak Tanggungan.

---

<sup>146</sup> Penjelasan Amar Putusan Penjelasan Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG

Sebelumnya harus dipahami dahulu sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana telah dijelaskan di bagian BAB III pada Penelitian ini, segala hal yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah diatur oleh UUPA, termasuk dalam hak-hak atas tanah yang dijadikan jaminan, walaupun sebelumnya adanya undang-undang hak tanggungan tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini dapat dilihat dari Hipotek atas tanah dan dan *Credietverband* pada Pasal 1162-1232.<sup>147</sup>

Pasal 51 *juncto* Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, maka kiranya bisa kita simpulkan, bahwa hak-hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, sebagaimana yang disebut di atas, adalah hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Disamping itu, menurut Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.<sup>148</sup>

Rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang, Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu benda jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek

---

<sup>147</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm. 10.

<sup>148</sup> Penjelasan Pasal 51 dan 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Pasal 4 ayat 4 pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>149</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mempunyai denganciri-ciri sebagai berikut:<sup>150</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (kreditur tertentu). Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada. Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apa pun juga (*asas deroit de suite*).
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

---

<sup>149</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm.13.

<sup>150</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal.8

Asas spesialisitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Keistimewaan lain dari Hak Tanggungan yaitu bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur wanprestasi tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya.

Rosa Agustina, bahwa selain Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai lembaga jaminan, Hak Tanggungan juga memiliki sifat, yang menjadi kesatuan dari hak tersebut, antara lain:<sup>151</sup>

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi Maksud dari Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur, oleh karena itu Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utangpiutang sebagai perjanjian pokok.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menyebutkan bahwa

---

<sup>151</sup> Rosa Agustina, *Prosedur dan Tata Cara Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, (Surabaya: Citra Ilmu, 2007), hlm. 25

yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah salah satunya Hak Milik, sehingga melihat ketentuan sebagaimana pada Pokok Persoalan dalam Putusan 470/Pdt/2020/PT.SMG pada dasarnya tidak melanggar, akan tetapi menjadi hal yang dipertegas dalam hal ini adalah tentang bagaimana Hak Milik yang awalnya dilakukan Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut AJB), dengan sebab beberapa hal tidak terpenuhi bisa beralih kepada Peralihan Hak dengan hibah sebagaimana Akta Hibah Nomor 091/2014 yang dikeluarkan HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, S.H., M.H, yang dalam hal ini Notaris/PPAT pada Kabupaten Magelang dan Akta Jual-Beli dengan Nomor 337/2012 tanggal 20 Desember 2012.<sup>152</sup>

Peralihan kepada akta Hibah yang dilakukan oleh Tergugat V dalam pada putusan tersebut didasarkan kepada adanya perjanjian kredit sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 0001320121019000016 tanggal 20 Desember 2012 dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi oleh Notaris Ana Marwati, SH (TERGUGAT IV), Notaris di Kabupaten Magelang pada tanggal 20 Desember 2012 dengan Nomor. 309/leg/XII/2012. Antara Tergugat I dan II kepada Tergugat III, Yang dikemudian dilakukan penyerahan Agunan SHM sebagai jaminan di tanggal yang sama kepada Tergugat V dilakukan Penandatanganan akta Jual Beli.

Jika dalam hal Pengajuan Pinjaman dengan Sertifikat Hak Milik sebagai dasar jaminan dan dilakukan dengan paralihan berupa perpindahan hak dengan jual-beli seharusnya diperlukan langkah dalam hal pembalikkan nama kepada si Tergugat II (dalam hal ini adalah Anak dari Pihak Penggugat dan Istri dari

---

<sup>152</sup> Penjelasan Pada Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 34/PDT.G/2019/PN. Mgg.

Tergugat I), akan tetapi hal ini tidak dilakukan melainkan dengan cara pembuatan akta baru berupa Hak Hibah yang terpisah dari Akta jual-beli tersebut dengan alasan Pajak yang belum dibayar sebagaimana Keterangan Tergugat V (HIASINTA YANTI SUSANTI TAN, S.H., M.H).

AJB yang tidak memenuhi syarat seharusnya dilakukan dahulu Pengikatan Jual Beli/Perjanjian Jual-Beli, Sebagaimana diketahui PJB, dijelaskan menjadi perjanjian awal yang mengikat penjual dan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) dibuat, biasanya karena adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi (misalnya, pembayaran belum lunas atau pajak belum dibayar). Tujuannya adalah jual beli.<sup>153</sup> Lebih Lanjut Ramadhan R, menjelaskan Pengertian dari PJB, sebagai perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang. Berkaitan dengan hal ini, guna mengamankan kepentingan pembeli dan penjual.<sup>154</sup>

Seharusnya dalam hal sebelum terjadinya perjanjian jual beli dalam bentuk AJB yang dikeluarkan oleh Tergugat V (selaku Notaris/PPAT) terlebih dahulu memeriksa dan memperhatikan hal-hal yang belum disanggupi oleh para pihak. Melihat dengan Terbitnya AJB Nomor 337/2012 tanggal 20 Desember 2012 seharusnya dibuatkan terlebih dahulu Pengikatan Jual Beli (PJB). Hal ini sebagai wujud karena sebelum terjadinya AJB telah terbit dahulu Perjanjian Kredit

---

<sup>153</sup> Ramadhani, R, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.3, No. 1, 2022, 45

<sup>154</sup> *Idem.*, hlm. 46.

dalam bentuk akta dibawah tangan dan telah dilegalisasi oleh Notaris Ana Marwati, SH (TERGUGAT IV).

Proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status obyek jual beli masih dijaminkan atau diagungkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris/PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah.<sup>155</sup>

Jika melihat duduk perkara Pada Putusan 470/Pdt/2020/PT.SMG yang karena alasan tidak dapat dilakukannya balik nama karena salah satu pihak tidak membayar maka seharusnya Perjanjian Akta Jual Beli (sebagaimana dalam Keterangan Tergugat VI Selaku Kantor Pertanahan Magelang), seharusnya peralihan kepada Akta Hibah harus lebih pertimbangkan mengingat kesalahan dalam hal ini bukan dari Penggugat dan atau Tergugat I, II, dan III.

Walaupun secara Praktiknya untuk memungkinkan mengalihkan perbuatan hukum Jual-Beli ke Hibah, dengan mempertimbangkan tidak mengubah dokumen Akta Jual-Beli yang lama, akan tetapi dengan melakukan perbuatan hukum baru dengan menegeluarkan dan atau menerbitkan Akta Hibah. Dalam hal ini kedua belah pihak sepakat terhadap hal tersebut sebagaimana pengajuan Hibah yang dilakukan atas saran Penggugat (sebagaimana Keterangan Tergugat I, II, III,

---

<sup>155</sup> Rahmani, S. R., dan Octarina, N. F. (2020). *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli*. Jurnal Supremasi, 2020, Vol. 2. No.1, hlm. 36-46.

dan IV). Sehingga tertanggal 4 Juni 2014 Tergugat V (selaku PPAT/Notaris) mengeluarkan Akta Hibah dengan NOmor 091/2014.

Hibah pada Pasal 1666 dan Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) 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. Hibah hanyalah dapat berupa benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari maka sekadar mengenai itu hibahnya adalah batal.<sup>156</sup>

Merujuk kepada putusan 470/Pdt/2020/PT.SMG, yang penghibahan dilakukan semasa hidup pemberi hibah kepada sipenerima hibah dengan dasar objeknya sertifikat Hak Milik telah sesuai dengan ketentuan dalam Penjelasan Subekti dalam tulisannya hibah meliputi barang bergerak dan tidak bergerak, dimana pengalihan atau pemindahannya diatur dalam Pasal 1682 sampai dengan Pasal 1687 KUHPerdata. Pada prinsipnya dapat dipahami sebagaimana penjelasan Pasal tersebut terlihat bahwa untuk penghibahan benda tak bergerak ditetapkan suatu formalitas dalam bentuk akta Notaris/PPAT.<sup>157</sup>

Artinya penghibahan yang dilakukan antara Penggugat I kepada Tergugat II (selaku Anak dan Istri Tergugat II) tidaklah melawan hukum karena

---

<sup>156</sup> Asriadi Zainuddin, *Perbandingan Hibah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Jurnal Al-Himayah, Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 44.

<sup>157</sup> Cynthia Bella Permatasari, *Kekuatan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dan Baru Disahkan Oleh Pengadilan Negeri Setelah Terjadi Pembuatan Akta Penerimaan Harta Peninggalan Dan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pihak Yang Berbeda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen NOMOR 103/PDT.G/2020/ PN.KPN)*, Indonesian Notary Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 362.

penghibahan tersebut sah dan dilakukan dihadapan PPAT yang kemudian dalam putusan tersebut disebut sebagai Tergugat V. walaupun dalam hal penghibahan tersebut tidak dihadiri ahli waris sebagai saksi.

Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana Perubahan Terakhir Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pula bahwa perjanjian hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dan akta notariil yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat didaftarkan pemindahan kepada kantor pertanahan atas hak tersebut. Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 38 ayat (1). kemudian ditegaskan kembali dalam Pasal 1687 KUHPerdara bahwa hibah yang dilakukan tanpa menggunakan akta notaris maka dianggap batal atau tidak pernah terjadi.

Pembuatan akta hibah yang dibuat oleh PPAT tanpa sepengetahuan oleh para pihak yaitu pemberi hibah dan penerima hibah dan disaksikan minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat. Setelah itu akta hibah ditandatangani oleh para pihak, saksi dan PPAT, kemudian PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan maksimal 7 hari sejak ditandatangani. PPAT lalu menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta itu kepada para pihak (sebagaimana Akta Hibah Nomor 091/2014 pada Putusan 470/Pdt/2020/PT.SMG).

Maka dalam hal ini akta hibah dibuat untuk membuktikan bahwa benar sudah dilakukan perbuatan hibah tersebut serta menerangkan bahwa pemberi hibah telah melakukan perbuatan hukum yaitu menyerahkan harta hibah miliknya berupa tanah kepada penerima hibah dan penerima hibah merupakan pemegang hak baru atas tanah yang telah dihibahkan tersebut.

Sehingga Putusan Pengadilan Tingkat Tinggi dalam hal ini Banding dengan Nomor Perkara 470/Pdt/2020/PT. SMG yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 34/Pdt.G/2019/PN. Mgg, tidak salah dalam menerapkan fakta, karena dalam fakta perseidangan yang menjadi Persoalan sebenarnya antara lain:

1. Ketidakhadiran Para Ahli waris dalam hal pemberian hibah walaupun secara hukum yang dikatakan ahli waris adalah ketika meninggalnya pewaris, akan tetapi penghibahan dalam ini kedudukan para Penggugat selaku orang tua masih hidup yang juga merupakan orang tua Tergugat II).
2. Ketidakmampuan Tergugat I dan II terhadap pelaksanaan prestasi akan pembayaran hutang kepada Pihak Tergugat III dalam bentuk Jaminan Hak Tanggungan, sehingga jika melihat dalam hal ini tidak adanya hubungannya kepada Penggugat, karena Pnggugat adalah Pemberi Hibah yang sesuai dengan ketentuan undang-undang, dan pemberian hibah tidak melebihi 1/3 sebagaimana dalam Kompilasi Hukum Islam. Sehingga Konteks mempermasalahkan akta Hibah tidak berkesesuaian.

Sebagaimana untuk penghibahan keabsahannya adalah dengan tertuang dalam bentuk perjanjian tertulis, yang dibuat oleh Notaris dan atau PPAT terhadap objek

yang berkaitan dengan Hak-hak Atas Tanah, sejalan dengan Ketentuan Pasal 1682 KUHPerdara. Sehingga penghibah menjadi bentuk alat pembuktian sempurna bagi para pihak. Dan ketentuan hibah hanya dapat ditarik kembali jika melanggar ketentuan pada Pasal 1688 KUHPerdara, yang antara lain:<sup>158</sup>

1. Karena syarat-syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi.
2. Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah.
3. Penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Ketentuan Pasal 1688 KUHPerdara tersebut tidak terdapat dalam Putusan 470/Pdt/2020/PT.SMG, karena mengingat bahwa adanya pengakuan dari Pihak Tergugat I dan II akan tetapi keberatan akan pengeluaran Akta Hibah lebih kepada karena tidak dihadirkan saudara kandung dari Tergugat II selaku yang dikemudian hari akan menjadi ahli waris. Sehingga ketentuan-ketentuan tersebut tidak dapat menarik kembali suatu penghibahan.

Putusan dalam perkara ini pada dasarnya telah sesuai dengan hukum acara perdata dari sisi prosedural, khususnya terkait prinsip beban pembuktian (*actori incumbit probatio*), di mana pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa hukum wajib membuktikannya. Majelis hakim menilai bahwa para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil adanya perbuatan melawan hukum maupun cacat dalam peralihan hak melalui hibah, sehingga secara yuridis formal penolakan gugatan merupakan konsekuensi yang sah dan sejalan dengan

---

<sup>158</sup> Subekti. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ke-34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 440.

ketentuan hukum acara. Dengan demikian, dari perspektif prosedural, putusan tersebut dapat dianggap telah memenuhi prinsip-prinsip dasar pembuktian dalam peradilan perdata.

Namun demikian, apabila ditinjau dari aspek substansi hukum hibah, putusan ini berpotensi tidak sepenuhnya tepat. Hal ini disebabkan adanya indikasi kuat mengenai cacat formil dalam pembuatan akta hibah, seperti dugaan tidak dipenuhinya kehadiran para pihak serta saksi dalam proses pembuatan akta, yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan merupakan syarat esensial bagi keabsahan akta otentik. Dalam konteks ini, seharusnya majelis hakim tidak hanya berpegang pada kegagalan pembuktian oleh Penggugat, tetapi juga secara aktif menilai dan menguji keabsahan formil akta hibah tersebut sebagai alat bukti utama yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Tidak dilakukannya pengujian secara mendalam terhadap aspek formil akta hibah berpotensi mengabaikan kebenaran materiil, sehingga putusan terkesan lebih menitikberatkan pada pendekatan formalistik daripada menggali substansi keadilan yang seharusnya ditegakkan.

### **C. Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG**

Pertimbangan hukum dalam suatu putusan pengadilan merupakan manifestasi dari proses penalaran yuridis hakim dalam menghubungkan fakta hukum dengan norma hukum yang berlaku. Oleh karena itu, analisis terhadap pertimbangan hukum putusan menjadi aspek fundamental dalam penelitian tesis ini, guna menilai apakah putusan ini telah memenuhi prinsip keadilan substansif,

kepastian hukum dan manfaat hukum.

Adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang terhadap memori banding para pembanding yang dahulu penggugat, jawaban/eksepsi para terbanding yang dahulu tergugat, hingga sampai dengan putusan adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN Mgg. yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 17 September 2020 tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat VII dan pada tanggal 21 September 2020 kepada Tergugat VIII oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Magelang yang menerangkan bahwa Kuasa Para Penggugat pada tanggal 28 September 2020 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg tanggal 14 September 2019, dan telah diberitahukan kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonosobo .
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
3. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
4. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 oktober 2020, oleh

Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid.

5. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
6. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 2 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
7. Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 12 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.
8. Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 12 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula kuasa Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 28 September 2020 dan telah diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 28 September 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada :

- a. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonosobo.
- b. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- c. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- d. Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 oktober 2020, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid.
- e. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2020, oleh Jurusita

Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.

- f. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 2 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- g. Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 12 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.
- h. Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 12 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembading semula Kuasa Para Penggugat dan Para Terbanding semula para Tergugat telah diberitahukan memeriksa berkas masing-masing kepada :

- 1) Kuasa Para Pembading semula Kuasa Para Penggugat pada tanggal 12 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mungkid.
- 2) Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonosobo.
- 3) Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- 4) Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 2 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- 5) Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 12 oktober 2020, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid.
- 6) Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.
- 7) Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 2 Oktober 2020 oleh

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Magelang.

- 8) Terbanding VII semula Tergugat VII pada tanggal 12 Oktober 2020, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.
- 9) Terbanding VIII semula Tergugat VIII pada tanggal 12 Oktober 2020 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang.

Masing-masing supaya datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan ini

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima; Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat dalam memori bandingnya.

Bahwa perbuatan melawan hukum pembuatan Akta Hibah 04 Juni 2014 oleh TERGUGAT V ditindak lanjuti oleh TERGUGAT VI dengan penulisan peralihan hak kepada TERGUGAT II dalam SHM No: 750. Bahwa Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan /SKMHT no: 124 tertanggal 20 Juni 2014 yang di buat TERGUGAT IV dan Akta Pemberian Hak Tanggungan no: 124/2014 tertanggal 18 Juli 2014 yang dibuat TERGUGAT V adalah perbuatan melawan hukum karena pengalihan atas nama sertifikat ke TERGUGAT II sebab hibah yang tidak sah, maka produk yang mengikuti cacat hukum ,tidak sah pula.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah

mempelajari secara saksama memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang telah disampaikan dalam persidangan peradilan tingkat pertama dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini. Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor. 34/Pdt.G/2019/PN Mgg, tanggal 14 September 2020 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Kuasa Para Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru dikemukakan yang dapat membatalkan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan

dijadikan dasar dan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Magelang, Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg tanggal 14 September 2020 dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mengadili dan Memutuskan:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat.
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang Nomor 34/Pdt.G/2019/PN Mgg. tanggal 14 September 2020, yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh

rupiah).

Berdasarkan keterkaitan teori keadilan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang berdasarkan putusan Nomor 470/PDT/2020/PT SMG merupakan putusan tingkat banding yang menilai kembali keabsahan suatu akta hibah yang dipersoalkan oleh para pihak. Dalam putusan tersebut, majelis hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek normatif-formal pembuatan akta hibah, tetapi juga mempertimbangkan dampak keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Pertimbangan hakim dalam perkara ini menjadi relevan untuk dianalisis dengan teori keadilan karena sengketa hibah pada dasarnya berkaitan dengan pembagian hak milik, relasi keluarga, serta keseimbangan kepentingan antara pemberi dan penerima hibah. Oleh karena itu, putusan hakim tidak semata-mata bersifat legalistik, melainkan juga mencerminkan nilai keadilan substantif.

Dalam teori keadilan menurut Gustav Radbruch, hukum harus memuat tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Hakim dalam Putusan Nomor 470/PDT/2020/PT SMG berupaya menyeimbangkan ketiga nilai tersebut ketika menilai sah atau tidaknya akta hibah yang disengketakan.

Dari sisi kepastian hukum, hakim menilai apakah akta hibah tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Penilaian terhadap prosedur pembuatan akta menjadi dasar awal untuk menentukan apakah akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Namun, hakim tidak berhenti pada aspek formalitas semata.

Dalam pertimbangannya, hakim juga menilai apakah substansi akta hibah

tersebut mencerminkan kehendak bebas dari pemberi hibah. Hal ini sejalan dengan teori keadilan Aristoteles yang menekankan bahwa keadilan harus mempertimbangkan kesesuaian antara hak dan kewajiban secara proporsional. Teori keadilan distributif Aristoteles mengajarkan bahwa pembagian hak harus dilakukan secara adil sesuai dengan kontribusi dan kondisi masing-masing pihak. Dalam perkara ini, hakim mempertimbangkan apakah hibah tersebut merugikan ahli waris lain atau melanggar asas keadilan dalam pembagian harta keluarga.

Pertimbangan hakim juga mencerminkan keadilan korektif, yaitu upaya untuk mengoreksi ketidakseimbangan akibat suatu perbuatan hukum. Apabila akta hibah dibuat tanpa memenuhi syarat sah atau mengandung cacat kehendak, maka pembatalan atau pengesampingan akta tersebut merupakan bentuk pemulihan keadilan. Dalam konteks ini, hakim menilai keberadaan pihak-pihak yang berkepentingan serta kehadiran atau ketidakhadiran mereka dalam proses pembuatan akta hibah. Penilaian ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak oleh suatu perbuatan hukum.

Teori keadilan menurut John Rawls juga dapat digunakan untuk menganalisis putusan ini, khususnya prinsip keadilan sebagai fairness. Hakim mempertimbangkan apakah proses pembuatan dan pelaksanaan akta hibah tersebut memberikan perlakuan yang adil dan setara bagi semua pihak. Dalam prinsip pertama Rawls, setiap orang memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar. Hakim menilai apakah pemberi hibah benar-benar menggunakan kebebasannya secara sadar dan tanpa paksaan dalam membuat akta hibah tersebut. Sementara itu, prinsip kedua Rawls menekankan bahwa ketimpangan hanya dapat

dibenarkan apabila memberikan manfaat bagi pihak yang paling kurang beruntung. Dalam perkara ini, hakim menilai apakah hibah tersebut justru menciptakan ketimpangan yang tidak adil di antara ahli waris. Pertimbangan hakim yang tidak serta-merta mengesahkan akta hibah menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berpihak pada kekuatan formil akta otentik, tetapi juga pada nilai keadilan substantif.

Hal ini menunjukkan penerapan teori keadilan yang bersifat kontekstual dan tidak kaku. Putusan ini juga mencerminkan keadilan prosedural, yaitu keadilan yang lahir dari proses hukum yang benar dan transparan. Hakim menilai proses pembuatan akta hibah serta proses persidangan secara menyeluruh sebelum mengambil keputusan.

Dalam perspektif hukum perdata Indonesia, keadilan tidak hanya berarti kepastian norma, tetapi juga perlindungan terhadap pihak yang lemah. Hakim dalam putusan ini berupaya mencegah penyalahgunaan akta hibah sebagai alat untuk menghilangkan hak pihak lain. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim menjalankan fungsi sosial peradilan, yaitu menjaga keseimbangan kepentingan individu dan nilai keadilan dalam masyarakat. Hal ini sejalan dengan teori keadilan sosial yang menempatkan hukum sebagai sarana rekayasa sosial. Hakim juga mempertimbangkan asas itikad baik sebagai bagian dari keadilan. Apabila akta hibah dibuat dengan itikad tidak baik, maka keabsahannya patut dipertanyakan meskipun secara formal memenuhi syarat. Dengan demikian, pertimbangan hakim dalam putusan ini mencerminkan pendekatan keadilan substantif, di mana hakim tidak sekadar menjadi corong undang-undang, tetapi

juga penafsir nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Kaitan antara putusan ini dan teori keadilan terlihat dari upaya hakim menyeimbangkan kepastian hukum akta otentik dengan perlindungan terhadap hak-hak pihak lain yang berpotensi dirugikan oleh hibah tersebut. Putusan Nomor 470/PDT/2020/PT SMG menunjukkan bahwa keadilan dalam hukum perdata tidak selalu identik dengan pengakuan mutlak terhadap dokumen tertulis, melainkan harus diuji melalui konteks, proses, dan akibat hukumnya.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim dalam putusan ini memiliki keterkaitan erat dengan teori keadilan, khususnya keadilan substantif, keadilan distributif, dan keadilan sebagai fairness, yang semuanya bertujuan untuk mewujudkan putusan yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga adil bagi para pihak.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka ditarik beberapa Kesimpulan, yaitu:

1. Terkait Pengaturan akta hibah tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat secara tegas mensyaratkan kehadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah. Hal ini diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata serta Pasal 38 ayat (1) huruf M Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kehadiran para pihak merupakan syarat mutlak untuk menjamin adanya kesepakatan yang sah dan kehendak bebas para pihak.
2. Akibat hukum dari akta hibah yang cacat ini tidak hanya berdampak pada keabsahan akta itu sendiri, tetapi juga pada sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta hibah tersebut. Sertifikat hak milik sebagai alat bukti yang kuat dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan jika akta hibah yang menjadi dasarnya dinyatakan tidak sah. Dalam konteks ini, pentingnya kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik menjadi sangat relevan, terutama dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.
3. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 470/Pdt/2020/PT SMG menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menjaga kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Majelis hakim menegaskan pentingnya memenuhi syarat formil dalam pembuatan akta hibah, serta mempertimbangkan dampak dari

tindakan hukum yang diambil. Dengan demikian, putusan ini mencerminkan upaya untuk menegakkan prinsip-prinsip hukum yang adil dan berkeadilan, serta memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat tindakan hukum yang tidak sah.

### **B. Saran**

Adapun saran yang dapat dikemukakan setelah memperoleh Kesimpulan adalah sebagai berikut:

1. Disarankan agar pembentuk Undang-Undang lebih tegas dalam menekankan pentingnya kehadiran para pihak dalam pembuatan akta hibah. Penegasan ini dapat dituangkan dalam ketentuan yang lebih rinci dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya prosedur hukum yang benar dalam pembuatan akta hibah, agar masyarakat tidak terjebak dalam praktik-praktik yang berpotensi merugikan para pihak.
2. Dari segi akibat hukum, penting untuk memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Hal ini dapat dilakukan dengan mengatur mekanisme yang lebih jelas terkait pembatalan akta hibah yang cacat, sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat memperoleh keadilan secara lebih efektif. Selain itu, perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik PPAT dan Notaris dalam pembuatan akta hibah, agar semua prosedur hukum diikuti dengan benar.
3. Disarankan agar hakim lebih memperhatikan dimensi keadilan substantif dalam setiap putusan yang diambil. Penegakan keadilan tidak hanya harus

berlandaskan pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga harus mempertimbangkan konteks sosial dan nilai-nilai keadilan yang hidup di masyarakat. Melalui pendekatan ini, diharapkan putusan-putusan pengadilan dapat lebih mencerminkan keadilan yang sesungguhnya dan memberikan solusi yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU:

- Abdul Manan, 2009. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta : Yayasan Alhikmah.
- Abdurrrahman, 1992, *Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: Akademika Pressindo
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Achmad Ali, 2009, *Menurut Teori Legal Theory dan Teori Peradilan Judicialprudence termasuk Interpretasi Undang-undang Legisprudence*, Predana Media Group, Jakarta,
- Adrian Sutedi, 2011 “*Sertifikat Hak Atas Tanah*” terbitan Sinar Grafika”, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2011.
- Anwar, 2023. *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta
- Asyhadie, Z., 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, Kuh Perdata BW, Hukum Islam Dan Hukum Adat*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2018.
- Bernard Arief Sidharta, 2009. "Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum", Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Boedi Harsono, 2000. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* Jakarta: Djambatan, 2000.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta.
- Dian Latifiani, *Akte Otentik Untuk Meminimalisir Sengketa Hibah* Semarang: ABDIMAS Vol. 19 No. 1, Juni 2015.
- Dahlan, A. A, 2006. *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cetakan 1 1st ed, Jakarta Ichtiar Baru Van Hoeve, 2006.
- Fifit Fitri Lutfianingsih, Dkk, 2021. *Legal Opinion Kumpulan Lengkap lo dengan Topik Terkini Bidang Hukum Pidana-Perdata-Administrasi*, Surabaya: CV Jakad Media Publishing, 2021.

- Gerald Alvaro et al., “sertifikat ganda dalam sengketa tanah : tinjauan hukum validitas sertifikat hak milik” 3, no. 10 2025.
- G.H.S. Lumban Tobing, S.H, 2000. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 2000.
- Gunawan Widjaja, 2013. "*Akta Notaris dan Permasalahannya*", Jakarta: Prenadamedia Group, 2013.
- Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, 1950, hlm. 107.
- H. Adjie, 2009. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama., 2009
- Habib Adjie, 2011. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Hanafi, 2016. *Hukum Agraria Diktat Hukum Agraria*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2016.
- Hasan 1992. Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992 .
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, 2020).
- Ibnu Rusyd, 2016. *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid* ,Jilid 2, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2016.
- Ida Hanifah, et.al. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa* Medan: Pustaka Prima, 2018.
- Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta,
- John Rawls, 2011. A Theory of Justice, *Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Khairuman Pasaribu, 2004, *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta
- Komar Andasmita,1983. *Notaris Selayang Pandang*, Cet.2, Bandung: Bandung Alumni, 1983.
- M Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982.

- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, C.V. Mandar Maju, Bandung
- Maryati Bachtiar, 2007. *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pekanbaru : Witra Irzani, 2007.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES, 1989.
- Ngani, 2012. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.
- Nico Ngani, 2012. *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Petter Mahmud Marzuki Peter Mahmud 1, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Rosa Agustina, *Prosedur dan Tata Cara Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Surabaya: Citra Ilmu, 2007
- R Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung
- R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R. Soesanto. *Tugas, Kewajiban dan hak-hak Notaris Wakil Notaris sementara* , Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- R. Subekti II, 2005, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti III, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Cetakan ke-31*, Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- R. Subekti, 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT.Intermasal, 2002.
- R. Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

- Ramlan, dkk. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press.
- Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Grani.
- S.J. Fockema Andreae, 1951, *Rechts geleerd Handwoorddenboek*, Terj. Walter Siregar, NV. Gronogen, Jakarta
- Saifudin Azwar, 2013. *Metode Penelitian*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013
- Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih ,2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding Mou*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Salim ,HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Salim,2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Satjipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satria Effendi, 2004. *Problematika Hukum Keluarga Islam Konteporer*, Jakarta: Kencana, 2004
- Soerjono Soekanto, 1981. *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Dan Masyarakat*, Bandung: Alumni, 1981
- Subekti. R, 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ke-34, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Sudargo Gautama, 1993. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberti, 1986).
- Sumadi Suryabarata, 1998. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998
- Sunaryati Hartono, 1994. *Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir ke-20*, Bandung : Alumni
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tangungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999
- Syarifudin Anwar, 2023.*Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta

Urip Santoso, 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008.

Wawan Setiawan, 2004. *Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik*, dalam Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004.

Wirjono Prodjodikoro, 1981 *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Sumur, 1981.

Wirjono Prodjodikoro, *Wirjono Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : CV.Mandar maju, 2000.

Yahya Harahap, 2008. "*Hukum Acara Perdata*", Jakarta: Sinar Grafika, 2008,

Zainal Asikin, 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012

Zainuddin Ali, 2006. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

## B. JURNAL

Abu Rizal Fadli dan Mochamad Samsukadi, *Hibah Perspektif Hadis Dan Interpretasi Hakim Pengadilan Agama Tentang Hibah Yang Dapat Ditarik Kembali*, Jurnal Al-Yasin, Vol.4, No. 2, November 2019.

Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2010. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti

Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. Diakses pada tanggal 20 Oktober 2000  
Didownload Selasa, 11 April 2017

Asriadi Zainuddin, *Perbandingan Hibah Menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Jurnal Al-Himayah, Vol. 1, No. 1, 2017.

Aura Zahra Rizkillah Latif, Dkk, *Hibah Sebagai Instrumen Hukum Islam: Kajian Teori Dan Praktik*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum, Vol. 3, No. 2, Mei 2025.

Cynthia Bella Permatasari, *Kekuatan Akta Hibah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dan Baru Disahkan Oleh Pengadilan Negeri Setelah Terjadi Pembuatan Akta Penerimaan Harta Peninggalan Dan Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pihak Yang Berbeda Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen NOMOR 103/PDT.G/2020/ PN.KPN*, Indonesian Notary Vol. 3, No. 3, 2021.

- Heru Wardoyo, *Syarat Sah Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Kewenangan dalam Penerbitan Sertifikat Tanah di Indonesia*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 7, No. 1, 2023.
- I Kadek Edy Gunawan, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, “*Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata*,” Jurnal Konstruksi Hukum 1, no. 2 2020: 358–61, <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>.
- Meylita Stansya Rosalina Oping, Pembatalan Hibah Menurut Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. V, No. 7, 2017.
- Mira Sintya, Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah di Notaris dan PPAT Dr. Mahmud, S.H., M.Kn, *Jurnal Bevinding* Vol.01, No.10, 2024.
- Moch Iqba, *Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan*, Yuriya: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 5, No. 2, 2023.
- Moch Iqbal, Kristina Sulatri, and Humiati Humiati, “*Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Secara Lisan*,” Yuriyaya: Jurnal Ilmiah Hukum 5, no. 2 (2023): 55–64
- Moh. Yasir Fauzi, Mh. 2017. *Pembagian Harta Dengan Wasiat Wajibah Dan Hibah Dalam Hukum Islam*. Jurnal Moraref Vol 9, No 1 2017 : Asas
- Muhammad Taufik 2013 “*Filsafat John Rawls Tentang Teori Keadilan*”, Mukaddimah: Jurnal Studi Islam, Vol. 19, No. 1.
- Mulya Ardiyansyah Rambe, Lilawati Ginting, Implikasi Hukum dari Pembatalan Hibah dalam Konteks Perselisihan Keluarga, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*. Vol 5, No 1, November 2024.
- Muryani, *Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti Di Indonesia*, Jurnal Legisla, Vol. 13, No. 2, 2021.
- Nursandi, N., Budiarta, I, N, P., Astiti, N, G, K, S, *Akibat Hukum Perjanjian Pemberian Hibah Tanah Kepada Anak Angkat yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Menurut Kuh Perdata*. Jurnal Analogi Hukum, Vol.4, No.3, 2022.
- Nurul Wafiqah Ashar, *Kedudukan Akta Peralihan Hibah Terhadap Bagian Mutlak Ahli Waris*, Journal of Lex Generalis Vol. 2, No. 4, 2021.
- Rahmani, S. R., dan Octarina, N. F. 2020. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli*. Jurnal Supremasi, 2020, Vol. 2. No.1.

- Ramadhani, R, *Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.3, No. 1, 2022, 45
- Ridwan Arifin (2022) “*Translating the Meaning of Justice and Legal Protection: What exactly. Is justice?*”, Journal of Indonesian Legal Studies, Vol. 7, No. 1.
- Risalan Basri Harahap, enarikan Hibah Dalam KUHPerduta Dengan KHES, *Jurnal Al-Maqasid: Jurnal Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol. 5, No. 2.
- S. Sunoto, *Hibah dalam Hukum Positif*, Jurnal Cerdas Hukum, Vol. 3, No. 1, 2025.
- Sanjaya, U. H., dan Suprapton, M. Y. 2018. *Kedudukan Ahli Waris yang Penerima Hibah dari Orang Tua terhadap Ahli Waris Lainnya pada Proses Pembagian Waris*. Jurnal Yuridis, Vol. 4, No. 2 2018.
- Taufik Hidayat Lubis, 2022. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Sosek: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol. 2, No. 3, 2022
- Umi Aliffa danI Wayan Wiryawan, 2021. *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06 No. 2021.
- Weldo Parinussa, Merry Tjoanda, and Barzah Latupono, “*Pembagian Harta Waris Kepada Ahli Waris Dari Perkawinan Pertama Dan Kedua Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,*” TATOHI: Jurnal Ilmiah Hukum 1, No. 4, 2021..
- Zakiyatul Ulya. 2017. *Hibah Perspektif Fikih, KHI dan KHES*. Maliyah. Vol. 07, No. 02, Desember 2017. Hal.17

### C. INTERNET

- www.emliindonesia.com. Telah Singkat: Landasan Hukum Pemberlakuan CSR di Indonesia. Didownload Selasa, 11 April 2017
- A. J. Ubab, Konsep Hibah dalam Perspektif Tafsir Al-Qur’an, 2025, melalui: NU Online. <https://islam.nu.or.id/tafsir/konsep-hibah-dalam-perspektiftafsir-al-qur-an-YkAyE>, diakses pada 14 November 2025, Pukul 10.00 Wib.
- Faizah Bafadha, Analisis Tentang Hibah Dan Korelasinya Dengan Kewarisan Dan Pembatalan Hibah Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia , melalui:<https://media.neliti.com/media/publications/43291-ID-analisis-tentang-hibah-dan-korelasinya-dengan-kewarisan-dan-pembatalan-hibah-men.pdf>, di akses 11 November 2025, Pukul 21.00 Wib

Penjelasan dan tafsir Surah An-Nissa Ayat 4 melalui: <https://quran.com/id/wanita/4-4>, diakses pada 14 November 2025, Pukul 20.00 Wib.

Penjelasan dan terjemahan Surah Al-Baqarah Ayat 177, melalui: <https://quran.com/id/sapi-betina/177-186>, diakses Pada 14 November 2025, Pukul 10. 00Wib.

#### **D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Hukum Perdata.

Penjelasan 165 *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) tentang Kekuatan Pembuktian Akta Autentik.

Putusan Pengadilan Negeri Megelang Nomr 34/Pdt.G/2019/Pn.Mgg.

Putusan Penjelasan Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG

Hibah Dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dalam Pasal 171 huruf g dan Pasal 210.

Hibah Pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KuhPer).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pada Pasal 685 hingga 727.

Penjelasan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 285 *Rechtreglement Voor de Buitengewsten*, dan Pasal 165 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 2019 jo Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah dirubah dengan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 51 dan 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Pasal 4 ayat 4 pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 6 dan Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan sebagaimana terdapat pada Pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 470/Pdt/2020/PT.SMG

Pasal 20 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. UU No. 2 Tahun 2014.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1).