

**KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH  
AKIBAT GUGATAN INTERVENSI  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)**

**TESIS**



Oleh :

**HASRIADI BASMI**

NIM : 21301800160

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG ( UNISSULA )  
SEMARANG  
2022**

**KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH  
AKIBAT GUGATAN INTERVENSI  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG ( UNISSULA )  
SEMARANG**

**2022**

**KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH  
AKIBAT GUGATAN INTERVENSI  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)**

Oleh :

**HASRIADI BASMI**

NIM : 21301800160

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh;  
Pembimbing I  
Tanggal,



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

**NIDN : 0620046701**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

**NIDN : 0620046701**

**KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH  
AKIBAT GUGATAN INTERVENSI  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)**

**Oleh :**

**HASRIADI BASMI**

NIM : 21301800160

Program Studi : Kenotariatan

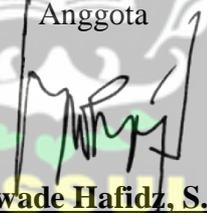
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2022  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. NANANG SRIDARMADI, SH., MH**

NIDN : 0615087903

Anggota

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

Anggota

  
**Dr. TAUFAN FAJAR RIYANTO, S.H.,M.H.**

NIDK : 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : HASRIADI BASMI

NIM : 21301800160

Progran Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH AKIBAT GUGATAN INTERVENSI (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 02 September 2022

Yang membuat pernyataan



**HASRIADI BASMI**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HASRIADI BASMI

NIM : 21301800160

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

**KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH  
AKIBAT GUGATAN INTERVENSI  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 02 September 2022

Yang menyatakan,

  
  
  
(HASRIADI BASMI)

## ABSTRAK

Hibah merupakan salah satu bentuk pengalihan harta kepada orang lain. Dalam praktiknya, Hibah adalah salah satu perbuatan hukum yang paling banyak menimbulkan persoalan hukum. Selain dalam KUHPerdara, Hibah juga diatur dalam Hukum Islam (Kompilasi Hukum Islam), hal ini tercermin dari adanya perkara perdata umum dan perdata agama berkaitan dengan hibah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dan dilakukan di Kabupaten Bombana, Propinsi Sulawesi Tenggara. Metode pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan observasi lapangan. Seluruh data, baik Data Primer maupun Data Sekunder, dianalisis dengan teknik analisis kualitatif. Metode analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman. data kualitatif merupakan sumber dari deskripsi yang luas dan berlandaskan dengan kukuh, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam lingkup setempat.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Bentuk Intervensi Pihak Ketiga dalam Gugatan Pembatalan Akta Hibah adalah dapat berupa *Voeging*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata untuk membela salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, *Tussenkomst*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, tetapi demi membela kepentingannya sendiri, dan *Vrijwaring* atau penjaminan, yaitu ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan sengketa perdata karena ditarik oleh salah satu pihak untuk ikut menanggungnya. (2) Kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi, secara sederhana, terkait faktor 1) Tentang Duduk Perkara; 2) Gugatan Intervensi. Pada prinsipnya, menjadi Penggugat intervensi adalah merupakan hak, sehingga bisa dilakukan dan juga bisa tidak dilakukan. Tetapi dalam kasus ketika melakukan gugatan, ada pihak yang harusnya dijadikan sebagai Tergugat Intervensi namun tidak dilakukan oleh penggugat dalam gugatannya, akan terjadi Error in Persona. yaitu Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). (3) Solusi Menghindari Timbulnya Gugatan Intervensi untuk Membatalkan Akta Hibah adalah dengan lebih mengintensifkan penyuluhan hukum oleh Notaris/PPAT terkait berbagai peraturan perundang-undangan terkait produk Notaris/PPAT termasuk Hibah. Selain itu, prinsip kehati-hatian dari Notaris/PPAT juga perlu lebih ditingkatkan, guna menghindari terjadinya cacat formal dan cacat materil.

**Kata Kunci** : kedudukan hukum, hibah, intervensi.

## **ABSTRACT**

*A grant is a form of transfer of property to another person. In practice, grants are one of the legal acts that cause the most legal problems. In addition to the Civil Code, Grants are also regulated in Islamic Law (Compilation of Islamic Law), this is reflected in the existence of general civil cases and religious civil cases related to grants.*

*This research is an empirical legal research, and was conducted in Bombana Regency, Southeast Sulawesi Province. Methods of data collection using interview techniques and field observations. All data, both primary data and secondary data, were analyzed using qualitative analysis techniques. The data analysis method used is a qualitative analysis of the interactive model as proposed by Miles and Huberman. Qualitative data is the source of a broad and well-founded description, and contains an explanation of the processes that occur in the local context.*

*The results of this study indicate that: (1) The form of Third Party Intervention in the Lawsuit for Cancellation of the Grant Deed can be in the form of Voeging, namely the participation of a third party on their own initiative in the examination of civil disputes to defend one of the parties, either the plaintiff or the defendant, Tussenkomst, namely participating the participation of third parties on their own initiative in the examination of civil disputes, but not favoring one of the parties, either the plaintiff or the defendant, but for the sake of defending their own interests, and Vrijwaring or guarantees, namely the participation of third parties in the examination of civil disputes because they were withdrawn by one of the parties to bear with it. (2) The legal position of the cancellation of the grant deed due to an intervention lawsuit is, simply put, related to factors 1) Regarding Situation of Cases; 2) Intervention Lawsuit. In principle, being a Plaintiff for intervention is a right, so it can be done and it can't be done. But in the case when making a lawsuit, there is a party who should be made an Intervention Defendant but the plaintiff does not do so in his lawsuit, an Error in Persona will occur. namely a lawsuit against parties (Plurium Litis Consortium). (3) The solution to avoid the emergence of an intervention lawsuit to cancel the grant deed is to intensify legal counseling by a Notary/PPAT related to various laws and regulations related to Notary/PPAT products including Grants. In addition, the precautionary principle of the Notary/PPAT also needs to be further improved, in order to avoid the occurrence of formal and material defects.*

**Keywords: Legal Standing, Grant, Intervention.**

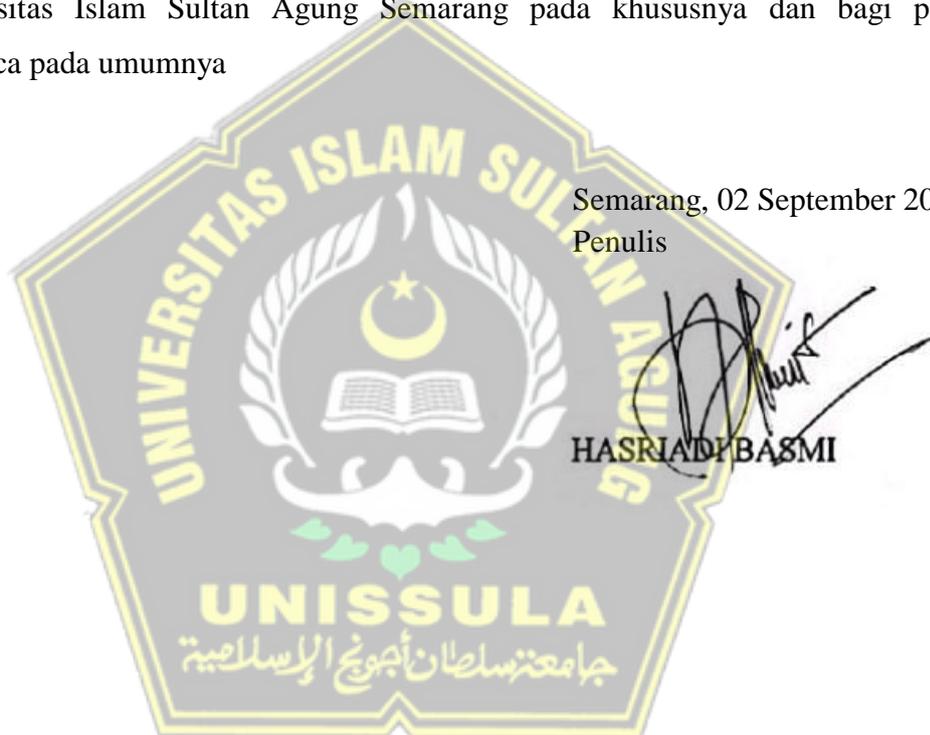
## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan serta kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **KEDUDUKAN HUKUM BATALNYA AKTA HIBAH AKIBAT GUGATAN INTERVENSI (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 2/PDT.G/2022/PN.PSW)** dan dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini penulis banyak dibantu dan dibimbing oleh berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

7. Orang tua, istri dan saudara, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i> .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	11
H. Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hibah.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Hibah menurut Perspektif Hukum Islam.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Kompetensi Absolut Pengadilan Agama.....	35
D. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian.....	38
E. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak atas Tanah.....	47
F. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	48
G. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	52
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>67</b>
A. Bentuk Intervensi Pihak Ketiga dalam Gugatan Pembatalan Akta Hibah.....	67
B. Kedudukan Hukum Batalnya Akta Hibah karena Gugatan Intervensi.....	70
C. Solusi Menghindari Timbulnya Gugatan Intervensi untuk Membatalkan Akta Hibah.....	86
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>103</b>
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran.....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>105</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Hukum sebagai kaidah atau norma sosial yang tidak terlepas dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat.<sup>1</sup> Keluarga sebagai bagian dari masyarakat dapat memberikan suatu ajaran yang baik dalam hidup bermasyarakat. Salah satu permasalahan yang sering timbul adalah mengenai peralihan harta dari orang tua kepada anak-anaknya atau kepada keluarganya yang lain yang umumnya dibuat dalam bentuk hibah. Dalam prakteknya, banyak hibah yang diberikan kemudian dibatalkan oleh pemberi hibah dengan berbagai alasan, misalnya si penerima hibah berkelakuan buruk atau memiliki jiwa pemboros. Hal ini diketahui setelah hibah itu diberikan. Padahal orang itu sebelumnya menampakkan kelakuan baik namun kemudian berubah seiring perubahan waktu.

Hibah merupakan salah satu bentuk pengalihan harta kepada orang lain. Dalam praktiknya, Hibah adalah salah satu perbuatan hukum yang paling banyak menimbulkan persoalan hukum. Selain dalam KUHPerdara, Hibah juga diatur dalam Hukum Islam (Kompilasi Hukum Islam), hal ini tercermin dari adanya perkara perdata umum dan perdata agama berkaitan dengan hibah.<sup>2</sup>

Perlu diketahui bahwa ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hibah menjadi batal, yaitu antara lain:

---

<sup>1</sup> Soekanto, Soerjono. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hal. 79.

<sup>2</sup> Hadi, Ilman. 2022. *Apakah Hibah Dapat Ditarik Kembali Untuk Membayar Utang Pewaris?*. Hukum online.com. Web site: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-barang-hibah-dapat-ditarik-kembali-untuk-membayar-hutang-pewaris--lt501466b5af9b3>.

1. Hibah yang mengenai benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1667 ayat (2) KUHPerdara).
2. Hibah dengan mana si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, dianggap batal. Yang batal hanya terkait dengan benda tersebut. (Pasal 1668 KUHPerdara)
3. Hibah yang membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan (Pasal 1670 KUHPerdara).
4. Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUHPerdara).<sup>3</sup>

Pasal **1666 KUH Perdata** menyatakan bahwa Hibah sebagai Pemberian oleh seseorang kepada pihak lain secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali. Pemberian Hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali atas syarat-syarat yang diatur pada Pasal 1672 KUHPerdara dan Pasal 1688 KUHPerdara. Menurut Pasal 1688 KUHPerdara, Pembatalan Hibah bisa saja dilakukan melalui Pengadilan jika syarat penghibahan tidak dipenuhi, Penerima Hibah melakukan kejahatan terhadap pemberi hibah, dan penerima hibah menolak memberikan nafkah kepada pemberi hibah ketika kondisi ekonomi pemberi hibah mengalami penurunan.

Kontrak hibah akan sempurna dengan adanya rukun dan syarat yang mencukupi.<sup>4</sup> Rukun dan syarat-syarat hibah terdiri atas:

- a. Adanya orang yang menghibahkan atau pemberi hibah (penghibah) (al – wahib).
- b. Adanya orang yang menerima hibah (penerima hiba) (al-mahublah).
- c. Adanya objek hibah, sesuatu yang dihibahkan (al-hibah)
- d. Adanya ijab kabul (shighat hibah).

Menurut Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam menyatakan, bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya. Pembatalan atau

---

<sup>3</sup> Tobing, Letezia. *Keabsahan Hibah*. 2014. Jurnal Verstek-Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 8, Nomor 3. Desember 2014.

<sup>4</sup> Muhammad, Abdul Halim. 2012. *Undang-Undang Muamalat Dan Aplikasinya Kepada Produk-Produk Perbankan Islam*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 89.

penarikan kembali atas suatu pemberian (hibah) merupakan perbuatan yang diharamkan, meskipun hibah tersebut terjadi antara dua orang yang bersaudara atau suami isteri. Adapun hibah yang boleh ditarik kembali hanyalah hibah yang dilakukan atau diberikan orang tua kepada anaknya. Menarik kembali hibah hukumnya haram, kecuali hibah yang diberikan oleh seorang ayah kepada anaknya. Hal ini berdasarkan dalil Hadist yang diriwayatkan Hadist Shahih Muslim yang berbunyi : “Ibnu Abbas berkata bahwa Nabi SAW bersabda : orang yang mengambil semula pemberiannya umpama orang yang menelan semula muntahnya”.

Pengertian hibah menurut Pasal 171 huruf g Inpres No. 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam (“KHI”) adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Hibah dalam hukum Islam juga tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya (Pasal 212 KHI).<sup>5</sup>

Dalam KUH Perdata memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 4 bagian berisi Pasal 1666-1693. Bagian-bagian tersebut yaitu:

- 1) Pada bagian pertama memuat ketentuan-ketentuan umum yang terdiri dari pengertian tentang penghibahan, penghibahan yang dilakukan oleh orang hidup, barang penghibahan, syahnya penghibahan dan syarat-syarat penghibah
- 2) Pada bagian kedua memuat tentang kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah yang berisi tentang orang-orang yang berhak memberikan dan menerima hibah dan penghibahan suami isteri.
- 3) Bagian ketiga memuat cara menghibahkan sesuatu yang berisi tentang pembuatan akta hibah pada notaris, hibah kepada wanita dan kepada anak-anak dibawah umur.

---

<sup>5</sup> Hadi, Ilman. 2022. Op cit. Hal. 34.

- 4) Bagian keempat memuat tentang pencabutan dan pembatalan hibah yang berisi tentang syarat-syarat pencabutan dan pembatalan suatu hibah.<sup>6</sup>

Pada dasarnya hibah dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan seperti tertuang di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282 dan 283 sebagai dasar dari perjanjian dalam Islam, berdasarkan hal tersebut maka jika hibah dilaksanakan secara lisan/tidak dibuat secara tertulis dengan akta otentik, hal ini bukan berarti perbuatan hibah tersebut tidak sah. Berkaitan dengan akibat hukum yang lahir dari hibah yang akan diberikan pada salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dan tidak dibuat secara otentik adalah dapat dibatalkan karena tidak ada persetujuan dari ahli waris lain, dan jika hibah tersebut melebihi 1/3 bagian dari harta warisan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 210 ayat (2) KHI selanjutnya jika salah satu ahli waris merasa terlanggar haknya, maka dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah tersebut ke Pengadilan Agama.

Penghibahan untuk barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan yang dilakukan oleh para pihak dengan tidak menggunakan akta otentik maka keabsahan penghibahan itu tidak sah karena hibah harus dibuat dalam akta otentik, tidak bisa dibuat dalam akta di bawah tangan.<sup>7</sup> Jika pemberian hibah dilakukan dengan surat dibawah tangan, maka hibah peralihan hak kepemilikan secara yuridis tersebut baru berlaku saat sudah dibuat suatu Akta Hibah di hadapan PPAT yang berwenang. Jika hibah dibuat tanpa menggunakan akta otentik dan tanpa persetujuan ahli waris maka ketika ahli waris yang tidak

---

<sup>6</sup> Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta. Hal. 436-441.

<sup>7</sup> Ibid. Hal. 438.

menyetujui akta hibah tersebut dengan tidak menggunakan akta otentik tersebut tidak mengikat para pihak.

Putusan Nomor **2/Pdt.G/2022/PN Psw**, adalah putusan atas suatu kasus di Kabupaten Bombana terkait batalnya akta hibah akibat gugatan intervensi. Dalam kasus tersebut terjadi Das Sein yang menyimpang dari Das Sollen sehingga menarik untuk dijadikan penelitian.

“Beberapa kasus lainnya yang pernah terjadi di dalam upaya membatalkan Akta Hibah dalam bentuk Gugatan Intervensi adalah dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor **1485/Pdt.G/2011/PA**. Sda dan pada Putusan nomor **62/PDT/2014/PT YYK**.

Secara Das Sollen, Hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali terpenuhinya syarat dalam Pasal **1672** dan **1688 KUHPerdara**, namun secara Das Sein, masih ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan Akta Hibah, namun syarat dalam Pasal tersebut tidak terpenuhi. Gugatan diajukan karena adanya intervensi dari Pihak Ketiga. Pasal **1672 KUHPerdara** menyatakan “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. Sementara itu, **Pasal 1688 KUHPerdara** menyatakan “Suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:

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.”

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka penulis tertarik untuk menyusun penelitian dalam bentuk tesis dengan judul “Kedudukan hukum Batalnya Akta Hibah akibat Gugatan Intervensi (Studi Kasus Putusan Nomor: 2/Pdt/G/2022/PN Psw)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk intervensi pihak ketiga dalam gugatan pembatalan Akta Hibah?
2. Bagaimana kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi?
3. Bagaimana solusi menghindari timbulnya gugatan intervensi untuk membatalkan akta hibah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk intervensi pihak ketiga dalam gugatan pembatalan akta hibah;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum batalnya akta hibah akibat gugatan intervensi;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi menghindari timbulnya gugatan intervensi untuk membatalkan akta hibah?

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

##### **1. Manfaat secara Teoritis**

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya bidang Kenotariatan.
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat luas secara umum, dan secara khusus kalangan praktisi hukum, serta diharapkan menghasilkan konsep ilmu hukum yang terbaru.

##### **2. Manfaat secara Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan tentang kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### **1. Kedudukan hukum**

Kedudukan hukum adalah status atau posisi di mana suatu subyek hukum atau obyek hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu, kedudukan hukum merupakan penentu bagaimana subyek hukum atau obyek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperolehkan atau tidak diperbolehkan.

## 2. Batalnya Akta

Batalnya akta adalah tidak berlakunya akta akibat dari tindakan hukum pembatalan. Pembatalan Akta adalah upaya untuk membatalkan Akta yang telah dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang. Jika syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.<sup>8</sup>

## 3. Akta

Menurut A. Pilto, akta adalah surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>9</sup>

## 4. Hibah

Kata hibah adalah bentuk masdar dari kata *wahaba* artinya memberi.<sup>10</sup> Dan jika subyeknya Allah SWT. berarti memberi karunia, atau menganugrahi (Q.S. Ali Imran, 3:8, Maryam, 19:5, 49, 50, 53). Dalam pengertian istilah, hibah adalah pemilikan sesuatu benda melalui transaksi (Aqad) tanpa mengharap imbalan yang

---

<sup>8</sup> Mulyana, Dedy, dan Rika Kurniasari Abdughani. 2021. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Volume 1, Nomor 1. Desember 2021.

<sup>9</sup> Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. Hal. 23.

<sup>10</sup> Munawir, A. W. 1997. *Kamus Al-Munawir, Cet. 14*. Pustaka Progresif. Surabaya. Hal. 104.

telah diketahui dengan jelas ketika pemberi masih hidup.<sup>11</sup> Pengertian hibah dalam Ensiklopedi Hukum Islam adalah pemberian yang dilakukan secara sukarela dalam mendekati diri kepada Allah SWT. tanpa mengharapkan balasan apapun.<sup>12</sup>

## **5. Gugatan intervensi**

Gugatan intervensi adalah gugatan yang diajukan oleh Penggugat Intervensi. Penggugat intervensi adalah pihak ketiga yang semula tidak turut sebagai pihak dalam suatu perkara yang sedang berjalan pada proses pemeriksaannya di sidang pengadilan, menerjunkan diri atau ditarik sebagai pihak (Penggugat intervensi) terutama untuk membela hak dan kepentingannya sendiri, berhadapan penggugat dan tergugat semula.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Jan M. Otto berpendapat bahwa kepastian hukum disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

---

<sup>11</sup> Rofiq, Ahmad. 1998. *Hukum Islam Di Indonesia, Cet. III*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hal. 93.

<sup>12</sup> Dahlan, Abdul Aziz, et.al. 1996. *Ensiklopedi Hukum Islam*. PT Icthiar van Hoeve, Jakarta. Hal. 107.

4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
5. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.<sup>13</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) dan Zeno (pendiri aliran stonic). Menurut aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.<sup>14</sup>

Immanuel Kant juga berpendapat bahwa hukum merupakan perlindungan hak-hak asasi dan kebebasan warga. Teori Perlindungan hukum menurut Fitzgerald mempunyai tujuan melindungi kepentingan tertentu dan hal ini hanya dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan pihak lain.

---

<sup>13</sup> Kusumasari, Diana. 2022. *Teori Kepastian Hukum*. Gramedia Blog. Website: <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

<sup>14</sup> Mas, Marwan. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta. Hal. 209.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>15</sup>

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat adaptif, fleksibel, prediktif dan atisipatif.<sup>16</sup> Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk individu yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>17</sup>

Indonesia adalah negara kesejahteraan yang berdasarkan Pancasila memiliki ciri-ciri tersendiri, yaitu:

- a. Adanya pengakuan terhadap jaminan Hak Asasi Manusia dan warga negara;
- b. Adanya pembagian kekuasaan;
- c. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan kewajiban, pemerintah harus selalu berdasarkan atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis;
- d. Adanya kekuasaan kehakiman yang dalam menjalankan kekuasaannya merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sedangkan khusus untuk Mahkamah Agung harus juga merdeka dari pengaruh-pengaruh lainnya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian Yuridis Empiris. Penelitian Empiris adalah menekankan penelitian

---

<sup>15</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004). Hal. 54.

<sup>16</sup> Rasjidi, Lili, dan I. B. Wyasa Putra. 2003. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rosdakarya. Bandung. Hal. 229.

<sup>17</sup> Hartono, Sunaryati. 2001. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Alumni. Bandung. Hal. 320.

yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.<sup>18</sup> Penelitian Empiris adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang di samping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu ebagaimana di bawah ini yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan. Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta

---

<sup>18</sup> Soekanto, Soejono. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press. Jakarta. Hal. 72.

karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- a) UUD 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Kompilasi Hukum Islam
- d) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan).
- e) UU No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
- b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
- c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

##### **a. Wawancara**

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

##### **b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka**

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi.

## 5. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman. Menurut Miles dan Huberman, data kualitatif merupakan sumber dari deskripsi yang luas dan berlandaskan kukuh, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi dalam lingkup setempat. Dengan data kualitatif kita dapat mengikuti dan memahami alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab-akibat dalam lingkup pikiran orang-orang setempat dan memperoleh penjelasan yang banyak dan bermanfaat. Dan lagi, data kualitatif lebih condong dapat membimbing kita untuk memperoleh peneuan yang tak terduga sebelumnya dan untuk membentuk kerangka teoritis baru, data tersebut membantu para peneliti untuk melangkah lebih maju dari praduga dan kerangka kerja awal.<sup>19</sup>

### H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

---

<sup>19</sup> Silalahi, Ulber. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Pustaka Setia. Bandung.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan pustaka berisikan tinjauan umum tentang; tinjauan umum akta, tinjauan umum hibah, pengertian akibat hukum, pengertian gugatan, pengertian pembatalan akta, pengertian intervensi, pengertian pihak ketiga.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni; 1) Bagaimana bentuk intervensi pihak ketiga dalam gugatan pembatalan Akta Hibah, 2) Bagaimana kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi, 3) Bagaimana solusi menghindari timbulnya gugatan intervensi untuk membatalkan akta hibah?

## **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hibah**

##### **1. Hibah menurut Hukum Perdata**

###### **i) Pengertian Hibah menurut Hukum Perdata**

Pengertian mengenai hibah telah diatur oleh hukum perdata yang dituangkan dalam KUHPerdata,<sup>20</sup> yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hibah ialah suatu persetujuan di mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, demi kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.<sup>21</sup> Unsur penting yang terdapat di dalam perjanjian hibah ialah “murah hati” dan “tanpa pamrih”.<sup>22</sup> Semua orang boleh memberikan dan menerima hibah, kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak mampu untuk itu.<sup>23</sup>

Pada Pasal 1667 KUHPerdata dinyatakan bahwa “Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya batal.”

Melihat dari definisi ini, dapat disimpulkan bahwa hibah tidak lain merupakan perjanjian (Obligatoir), di mana pihak yang satu (si penghibah) di waktu hidupnya memberikan sesuatu benda kepada pihak lainnya (Penerima hibah) dengan Cuma-Cuma, dalam arti si penerima hibah tidak dengan

---

<sup>20</sup> Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Op Cit.* Hal. 436.

<sup>21</sup> Ibid. Hal. 436.

<sup>22</sup> Kie, Tan Thong. 2011. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris.* Ichtiar Baru Van Hoeve. Jakarta. Hal. 579.

<sup>23</sup> Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Op Cit.* Hal. 438.

memberikan kontraprestasi (Perjanjian sepihak/unilateral), secara mutlak dan tidak dapat ditarik kembali. Adapun obyek hibah itu sendiri adalah benda yang sudah ada, dan selain itu dianggap batal.

Dalam Pasal 1666 KUHPerdara Ayat (1), definisi atau pengertian hibah dapat kita temukan sebagai berikut:

“Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”

Kemudian dalam Ayat (2) Pasal ini menyebutkan:

“Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah, selain hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa persetujuan penghibahan dilakukan oleh seseorang yang masih hidup kepada orang lain yang juga masih hidup. Tetapi, apabila pemberian hibah sudah dilakukan dan baru kemudian si pemberi hibah meninggal lebih dulu, maka penghibahan tetap terus berjalan.

Menurut Subekti, bahwa “perikatan di waktu hidupnya” dalam Pasal 1666 Ayat (1) KUHPerdara tersebut adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu testament, yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah pemberi meninggal dunia.<sup>24</sup>

Sementara itu, Suryodiningrat, menjelaskan bahwa KUHPerdara (BW) tentang hibah mengoper sebagian besar dari ketentuan-ketentuan dari titel 2 Buku III Codde Civil Perancis “Des donations entre vifs et des testaments” (Tentang Hibah antara orang-orang yang hidup dan tentang wasiat), akan tetapi

---

<sup>24</sup> Subekti, R. 1989. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 94.

penempatannya diubah sebagai berikut : Hibah ditempatkan di antara persetujuan-persetujuan khusus, sedangkan wasiat ditempatkan di antara hukum waris. Dengan demikian, Suryodiningrat menilai bahwa hibah tidak lebih dari sebuah persetujuan/perjanjian di mana pemberi hibah mengikat diri kepada penerima hibah dengan Cuma-Cuma, menyerahkan harta bendanya (miliknya) ke dalam harta benda penerima hibah yang tidak dapat ditarik kembali.<sup>25</sup>

Hibah digolongkan pada perjanjian sepihak. Namun KUHPerdara memberikan ketentuan terhadapnya, sehingga penerima hibah juga dapat dikenakan kewajiban dalam hibah yang diberikan kepadanya, yaitu:

- 1) Hak yang timbul dari peristiwa hibah.
  - a. pemberi hibah berhak untuk memaknai sejumlah uang dsri hsrta atau benda yang dihibahkannya, asalkan hak ini telah diperjanjikan dalam penghibahan.<sup>26</sup>
  - b. pemberi hibah berhak untuk mengambil benda yang telah diberikannya jika si penerima hibah meninggal terlebih dahulu dari si penghibah, dengan catatan hal tersebut berlaku apabila telah diperjanjikan sebelumnya.<sup>27</sup>
  - c. pemberi hibah dapat menarik kembali pemberiannya, jika penerima hibah tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam akta hibah atau hal-hal lain yang dinyatakan dalam KUHPerdara.<sup>28</sup>
- 2) Kewajiban yang timbul dari peristiwa hibah.
  - a. Kewajiban pemberi hibah. Setelah pemberi hibah menyerahkan harta atau benda yang dihibahkannya kepada si penerima hibah, maka semenjak itu pula tidak ada lagi kewajiban-kewajiban yang mengikat pemberi hibah.
  - b. Kewajiban penerima hibah. KUHPerdara memberikan kemungkinan bagi penerima hibah untuk melakukan suatu kewajiban kepada penerima hibah sebagai berikut:
    - 1) penerima hibah berkewajiban untuk melunasi hutang-hutang penghibah atau benda-benda lain, dengan catatan hutang dan beban yang harus dibayar telah disebutkan secara tegas dalam akta hibah.

<sup>25</sup> Suryodiningrat, RM. 1989. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Tarsito. Bandung. Hal. 68.

<sup>26</sup> Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. *Op Cit.* Hal. 437.

<sup>27</sup> Ibid. Hal. 437.

<sup>28</sup> Ibid. Hal. 440.

- 2) penerima hibah diwajibkan untuk memberikan tunjangan nafkah kepada pemberi hibah apabila pemberi hibah jatuh miskin.
- 3) penerima hibah diwajibkan untuk mengembalikan benda yang telah dihibahkan apabila ada syarat yang terpenuhi berdasarkan aturan-aturan yang telah diatur dalam KUHPerdara.

Hibah tidak dapat dapat dicabut dan dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:<sup>29</sup> 1) jika syarat-syarat penghibahan tidak dipenuhi oleh penerima hibah; 2) jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau kejahatan lain atas diri penghibah; dan 3) jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya. Pada syarat pertama, barang yang telah dihibahkan tetap berada pada penghibah atau ia dapat meminta barang tersebut, bebas dari segala beban dan hipotik yang mungkin diletakkan atas barang tersebut oleh penerima hibah, serta hasil dan buah yang telah diterima oleh penerima hibah sejak ia lalai dalam memenuhi syarat-syarat penghibahan tersebut. Sedangkan untuk syarat kedua dan ketiga, barang yang telah dihibahkan tidak dapat diganggu gugat jika barang tersebut telah dipindahtangankan, dihipotekkan atau dibebani dengan hak kebendaan oleh penerima hibah, kecuali apabila gugatan untuk membatalkan penghibahan tersebut telah diajukan kepada dan didaftarkan di Pengadilan. Segala pemindahtanganan, penghipotekkan dan pembebanan yang dilakukan oleh penerima hibah sesudah pendaftaran tersebut adalah batal, apabila gugatan tersebut kemudian dimenangkan.

Sebuah contoh kasus yang ditulis oleh Soerojo Wignjodipoero dengan bukunya Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat, menerangkan bahwa, dalam adat

---

<sup>29</sup> Ibid. Hal. 440.

Jawa Barat hibah dapat diperhitungkan sebagai warisan. Ia mengambil contoh suatu keluarga di Jawa Barat yang terdiri atas suami isteri dengan beberapa anak laki-laki dan anak perempuan. Kepada seorang anak laki-laki tertentu ada suatu kebiasaan diberikan hibah sebagian dari pada harta keluarganya. Misalnya sebidang tanah pertanian, pada waktu ia (anak laki-laki tersebut) telah dewasa dan cakap bekerja sendiri sebagai dasar materiil untuk kehidupannya.<sup>30</sup>

Kepada anak perempuan pula yang telah dewasa dan dikawinkan. Lazimnya pada waktu dikawinkan itu, juga sebagai dasar materiil bagi kehidupannya lebih lanjut setelah ia berdiri sendiri dengan suaminya sebagai suatu keluarga baru. Kemudian dihibahkan dari harta keluarganya sebidang tanah perkebunan atau sebuah rumah.<sup>31</sup>

Penghibahan sebagian dari harta keluarga kepada seorang atau beberapa orang anak. Kemudian setelah meninggal orang tua yang menghibahkan itu selanjutnya dilakukan pembagian harta peninggalan kepada para ahli waris. Diperhatikan serta diperhitungkan dengan bagian yang semestinya diterima oleh anak-anak yang bersangkutan andaikan itu ia belum menerima bagian dari harta keluarga secara hibah.<sup>32</sup>

Apabila seorang anak telah mendapat pemberian semasa hidup bapaknya demikian banyaknya, sehingga dianggap ia telah mendapat bagian penuh dari harta peninggalan bapaknya. Maka anak tersebut tidak berhak lagi atas barang-barang lain yang dibagi-bagi setelah bapaknya meninggal dunia. Tetapi, apabila

---

<sup>30</sup> Wignjodipoero, Soerojo. 1983. *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat, cet. ke-6*. PT Toko Gunung Agung. Jakarta. Hal. 171.

<sup>31</sup> Ibid. 173.

<sup>32</sup> Ibid. 175.

setelah melihat banyaknya barang-barang harta-peninggalan, ternyata yang telah diterima oleh anak tersebut masih belum cukup, maka ia akan mendapat tambahan pada saat harta peninggalan bapaknya dibagi-bagi. Sehingga bagian.nya menjadi sama dengan bagian saudara-saudaranya yang lain (prinsip persamaan hak antara sesama anak).<sup>33</sup>

## ii) Syarat Sahnya Hibah

Adapun syarat membuat akta hibah, dalam Pasal 39 UUJN tentang akta hibah adalah:

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.<sup>34</sup>

Saksi sebagaimana termaksud, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.<sup>35</sup>

## 3) Akta hibah menurut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status

<sup>33</sup> Ibid. 177.

<sup>34</sup> Anshori, Abdul Ghofur. 2008. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Ull Press. Yogyakarta. Hal. 23-238.

<sup>35</sup> Pasal 39 Ayat (2) UUJN Tentang Akta Notaris.

sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.<sup>36</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hibah menurut Perspektif Hukum Islam**

### **1. Pengertian Hibah menurut Perspektif Hukum Islam**

Penyebaran ajaran Islam di Indonesia selama beratus-ratus tahun sehingga, Islam telah tersebar di kepulauan Nusantara dan menjadi agama mayoritas yang dianut bangsa Indonesia. Karena Islam tersebar dalam waktu yang begitu lama hingga berabad-abad, maka ajaran Islam semakin melekat dalam kehidupan sehari-hari pada masyarakat Indonesia.<sup>37</sup>

Dalam penerapan ajaran Islam, umat Islam berkeinginan agar ajaran Islam dapat diamalkan dalam kehidupan sehari-hari secara menyeluruh baik dalam pengamalan masyarakat maupun dalam instansi pemerintah terutama dalam penegakan hukum negara. Hal ini selaras dengan Firman Allah Swt. dalam surat al-Baqarah (2) ayat 208, yaitu :

---

<sup>36</sup> Biro Hukum dan Humas Badan Pertanahan Nasional. 2009. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 24.

<sup>37</sup> Anshari, Endang Saifudin. 1986. *Wawasan Islam (Pokok-pokok Fikiran Tentang Islam dan Ummatnya)*, Edisi Keduany cet. I. CV Rajawali Jakarta. Hal. 25-254.

“Hai orang-orang yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam keseluruhan, dan janganlah kamu turut langkah-langkah syaitan. Sesungguhnya syaitan itu musuh yang nyata bagimu.”

Firman Allah di atas menjelaskan bahwa seluruh umat Islam harus masuk Islam secara menyeluruh artinya pengamalan ajaran Islam harus diamalkan seluruhnya, bukan sebagian-sebagian.

Namun pada kenyataannya secara yuridis, penerapan hukum Islam dalam kehidupan berbangsa dan bernegara secara menyeluruh sulit dilaksanakan. Karena pada beberapa masalah hukum kurang sinergis antara hukum Islam dengan hukum nasional yang berlaku di Indonesia. Hal tersebut dapat dimaklumi secara filosofis, karena bangsa Indonesia berdasar pada bhineka tunggal ika, penduduknya bukan hanya penganut agama Islam saja, tetapi juga terdapat penganut agama lainya. Hukum Islam di Indonesia tidak bisa diberlakukan sebelum dijadikan hukum nasional. Pada prosesnya apabila hukum itu sudah dijadikan undang-undang dan masuk dalam lembaga Negara, maka hukum itu menjadi hukum nasional dan bisa diberlakukan di Indonesia.

Secara sosiologis umat Islam yang ada di Indonesia berkeinginan agar ajaran Islam bisa diterapkan untuk seluruh rakyat Indonesia. Namun pada implementasinya tidak begitu saja dapat dilaksanakan, karena hukum Islam bisa diterapkan secara nasional untuk seluruh rakyat apabila sudah menjadi hukum nasional yang diundangkan pemerintah melalui *taqin*.

Teori *Receptio in complexu* menyatakan bahwa hukum Islam dapat berlaku di Indonesia bagi pemeluknya dalam menjalankan syari'at Islam apabila telah memenuhi beberapa unsur:

1. Hukum Islam dapat berlaku di Indonesia bagi pemeluk Islam.
2. Umat Islam harus taat pada ajaran Islam.

3. Hukum Islam berlaku universal pada berbagai bidang hukum ekonomi, hukum Pidana dan hukum Perdata.

Berkenaan dengan unsur yang ketiga hubungannya dengan taqin dapat memberikan pemahaman bahwa ketika hukum Islam sudah menjadi qanun maka hukum tersebut dapat berlaku bagi umat Islam secara universal di Indonesia, sehingga dalam pelaksanaannya tidak secara parsial.

Jumhur Ulama berpendapat bahwa seseorang boleh menghibahkan 1/3 hartanya sekalipun dalam keadaan sakit. Mereka menyamakan proses pemberian hibah dengan wasiat, dengan ketentuan hibah yang telah memenuhi syarat-syaratnya.<sup>38</sup>

Pendapat jumhur fuqaha ini didasarkan pada sebuah hadits Nabi Saw. dari hnrn Ibnu Husen tentang seseorang yang hendak memerdekakan enam orang hamba sahaya menjelang kematiannya, lalu ia memerdekakan 1/3 dari hambahambanya dan tetap memperhambakan selebihnya.<sup>39</sup>

Kata Hibah berasal dari bahasa Arab ( هبة ) dan telah diadopsi menjadi bahasa Indonesia. Kata ini merupakan masdar dari kata ( وهب ) yang berarti pemberian.<sup>40</sup> Secara etimologi atau bahasa Hibah berarti melewati atau menyalurkan dari tangan orang yang memberi kepada tangan orang yang diberi.<sup>41</sup> Sedangkan secara

---

<sup>38</sup> Al-Andalusi, Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Rusydi al-Qurthuby. *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid, juz III. Subulus Salam, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlâs. Surabaya. Hal. 254.

<sup>39</sup> Ibid. 245.

<sup>40</sup> Yunus, Mahmud. 1989. *Kamus Arab-Indonesia*. Hidakarya Agung. Jakarta. Hal. 476.

<sup>41</sup> Pasaribu, Chairuman, dan Suhardi K. Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 113.

terminologi Hibah adalah akad yang pokok persoalannya pemberian harta milik seseorang kepada orang lain di waktu ia masih hidup tanpa adanya imbalan.<sup>42</sup>

Sementara Wahbah Az-Zuhaili dalam *Fiqh al-Islam Wadillatuhu* memberikan definisi tentang Hibah yang terjemahannya “Hibah adalah suatu akad yang berfaedah untuk memiliki dengan tanpa mengganti pada waktu masih hidup.”<sup>43</sup>

Sementara dalam Pasal 171 Ayat 9 Kompilasi Hukum Islam (KHI) disebutkan bahwa Hibah adalah pemberian suatu benda secara suka rela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimilikinya.<sup>44</sup>

Abu Bakar Muhammad dalam kitab *Subullus Salam* mengatakan bahwa Hibah adalah masdar dari wahaba yang berarti pemberian. Hibah itu menurut pengertian agama ialah pemilikan harta dengan akad tanpa mengharapkan pengganti tertentu pada masa hidup.<sup>45</sup>

Sementara itu A. Rahman I Doi memberikan pengertian bahwa Hibah adalah pemberian orang yang masih hidup kepada orang lain tanpa merampas atau mengabaikan hak-hak keturunan dan sanak kerabat dekat dan mesti harus langsung dan tanpa syarat untuk memindahkan hak seluruh harta tanpa adanya imbalan atau pengganti (*iwad*). Dengan kata lain, Hibah adalah suatu pemindahan harta tertentu tanpa adanya pertukaran harta tertentu atas sebagian orang yang memberi pemberian dan penerimaan atas bagian orang yang diberi harta tertentu

---

<sup>42</sup> Sabiq, Sayyid. 1997. *Fikih Sunnah, Jilid 14 (Terjemah), Cetakan 9*. Pena Pundi Aksara. Jakarta. Hal. 174.

<sup>43</sup> Az-Zuhaili, Wahbah. 1989. *Fiqh Islam Wadillatuhu. Juz 5. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 5.

<sup>44</sup> Syafi'i, Rahmat dan Yunus, Mahmud. 1995. *Kompilasi Hukum Islam*. Karya Anda. Surabaya. Hal. 77.

<sup>45</sup> Al-Asqalani. 1995. Muhammad Ibn Hajar. *Subulus Salam, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya. Hal. 319.

atas sebagian orang yang memberi pemberian dan penerimaan atas bagian orang yang diberi harta.<sup>46</sup>

Adapun istilah Hibah dalam istilah syara' dirinci dalam beberapa pendapat ulama madzab sebagai berikut:

- a. Ulama Mazhab Hambali, Hibah adalah pemberian milik yang dilakukan oleh orang dewasa yang pandai terhadap sejumlah harta yang diketahui atau yang tidak diketahui namun sulit untuk mengetahuinya. Harta tersebut memang ada, dapat diserahkan dengan kewajiban dengan tanpa imbalan.<sup>47</sup>
- b. Madzab Hanafi menjelaskan Hibah adalah pemberian hak memiliki suatu benda dengan tanpa adanya syarat harus mendapat imbalan ganti. Pemberian mana dilakukan pada saat si pemberi masih hidup. Benda yang dimiliki yang akan diberikan adalah sah milik pemberi.
- c. Madzab Maliki, Hibah adalah memberikan hak memiliki suatu zat materi dengan tanpa mengharapkan imbalan/ganti. Pemberian mana semata-mata hanya diperuntukkan kepada pihak yang diberi (*mauhub lah*). Artinya si pemberi hanya ingin menyenangkan orang yang diberinya tanpa mengharapkan adanya pahala dari Allah SWT. Apabila pemberi itu semata-mata untuk meminta ridla Allah dan mengharapkan dapat pahalanya, maka menurut mazhab Maliki ini dinamakan sedekah.
- d. Madzhab Syafi'i Hibah adalah pemberian yang sifatnya sunnah yang dilakukan dengan ijab dan qabul pada waktu si pemberi masih hidup. Pemberian mana tidak dimaksudkan untuk menghormati atau memuliakan seseorang atau menutup kebutuhan orang yang diberikannya. Dengan demikian menurut mazhab Syafi'i Hibah itu mengandung 2 (dua) pengertian: Pertama, Pengertian khusus, hanya tertentu pada Hibah sendiri, sebagaimana definisinya yang telah disebutkan di atas. Kedua, Pengertian umum, Hibah dalam arti umum mencakup hadiah dan sadaqah.<sup>48</sup>

## 2. Dasar Hukum Hibah menurut Perspektif Hukum Islam

Untuk menentukan dasar hukum Hibah dalam Al-Qur'an secara langsung sulit ditemukan. Dalam Al-Qur'an penggunaan kata Hibah digunakan dalam konteks pemberian anugrah Allah kepada utusan-utusannya, doa-doa yang

<sup>46</sup> Doi, A. Rahman I. 1992. *Hudud Dan Kewarisan*. Srigunting. Jakarta. Hal. 157.

<sup>47</sup> Al-Jaziry, Abdurrahman. 2008. *Al-Fiqhi 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'Ah: Juz 3. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya. Hal. 257.

<sup>48</sup> Ramulyo, M. Idris. 1994. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 145-146.

dipanjatkan oleh hamba-hamba-Nya terutama para Nabi, dan menjelaskan sifat Allah yang maha memberi karunia, hanya saja dapat digunakan petunjuk dan anjuran secara umum agar seseorang memberikan sebagian rizkinya kepada orang lain.<sup>49</sup>

Dasar hukum Hibah dapat kita pedomani dalam firman Allah surat al-Baqarah yang Artinya: “Memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekakan) hamba sahaya”.<sup>50</sup>

Hibah dilihat dari aspek horizontal (hubungan sesama manusia serta lingkungannya) yaitu dapat berfungsi sebagai upaya mengurangi kesenjangan antara si kaya dan si miskin serta dapat menghilangkan rasa kecemburuan sosial, dan dengan beri-memberi akan menimbulkan suasana akrab dan kasih sayang sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah surat Al-Imran ayat 92 yang berbunyi: “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan seahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya”.<sup>51</sup>

Islam telah mensyari’atkan Hibah, karena Hibah itu dapat menjinakkan hati dan meneguhkan kecintaan antara sesama manusia, walaupun dalam syari’at Islam dihukumi mandub (Sunnah). Dalam hadits Nabi dijelaskan yang Artinya

---

<sup>49</sup> Said, Umar. 1997. *Hukum Islam Di Indonesia Tentang Waris, Wasiat, Hibah, Dan Wakaf*. CV. Cempaka. Surabaya. Hal. 149.

<sup>50</sup> Depag RI. 2014. *Al-Qur’an Dan Terjemahnya*. Kementerian Agama RI. Jakarta. Hal. 323.

<sup>51</sup> Ibid. Hal. 91.

“Dari Abu Hurairah RA, bahwa Rasulullah bersabda: saling memberi hadiahlah kamu sekalian, niscaya kamu akan saling mencintai”.<sup>52</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Hibah menurut Perspektif Hukum Islam

Menurut ulama Hanafiyah, rukun Hibah adalah shigat, yaitu kata kata yang diucapkan oleh orang-orang yang melakukan Hibah. Karena Hibah semacam akad, maka shigat Hibah terdiri atas ijab dan qabul sebab keduanya termasuk akad seperti jual beli.<sup>53</sup>

Hibah merupakan suatu akad atau perjanjian yang menimbulkan hak untuk dimiliki yang dihibahkan tergantung pada adanya perjanjian dan perjanjian tersebut dianggap sah jika telah memenuhi rukun dan syaratnya, adapun yang menjadi rukun Hibah menurut Abdurrahman Al-Jaziri yaitu penghibah, penerima Hibah, barang yang dihibahkan, dan shigat.<sup>54</sup>

#### i). Penghibah

Penghibah adalah orang yang memberikan Hibah atau orang yang menghibahkan hartanya kepada orang lain. Syaratnya adalah orang yang berhak mendistribusikan hartanya dan memiliki barang yang diberikan. Maka anak kecil, orang gila, dan orang yang menyia-nyiakan harta tidak sah memberikan harta mereka kepada orang lain, begitu juga wali terhadap harta benda yang diamanatkan kepada mereka.

#### ii). Penerima Hibah

<sup>52</sup> Baihaki. 1993. *Sunan As-Shagir, Juz I. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 545.

<sup>53</sup> Syafi'i, Rahmat. 2006. *Fiqih Mu'amalah*. Pustaka Setia. Bandung. Hal. 244.

<sup>54</sup> Al-Jaziry, Abdurrahman. 2008. *Al-Fiqhi 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'Ah: Juz 3. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya. Hal. 323.

Penerima Hibah adalah orang yang menerima pemberian dalam hal ini tidak ada ketentuan tentang siapa yang berhak menerima Hibah, pada dasarnya setiap orang yang memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum dapat menerima Hibah, bahkan dapat ditambahkan disini anak-anak atau mereka yang berada dibawah pengampuan dapat menerima Hibah melalui kuasanya (wali).<sup>55</sup>

Dengan tidak adanya ketentuan siapa yang berhak menerima Hibah itu berarti Hibah bisa diberikan kepada siapa yang dikehendakinya dalam hal ini bisa kepada keluarga sendiri ataupun kepada orang lain termasuk kepada anak angkat, hanya saja disyaratkan bagi penerima Hibah benar-benar ada. Apabila benar-benar tidak ada atau diperkirakan adanya misalnya dalam bentuk janin, maka Hibah itu tidak sah.<sup>56</sup>

### **iii). Barang yang dihibahkan**

Barang yang dihibahkan adalah barang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain. Pada dasarnya segala macam benda yang dapat dijadikan hak milik bisa dihibahkan, misalnya harta gono-gini, benda bergerak atau tidak bergerak.

Adapun barang yang bisa diberikan sebagai Hibah atau pemberian haruslah memenuhi persyaratan di antaranya :

- 1) Barangnya ada;
- 2) Barang yang bernilai;
- 3) Dapat dimiliki zatnya, yakni apa yang dihibahkan itu adalah apa yang bisa dimiliki, diterima peredarannya, dan pemilikannya dapat

<sup>55</sup> Said, Umar. 1997. *Hukum Islam Di Indonesia Tentang Waris, Wasiat, Hibah, Dan Wakaf*. CV. Cempaka. Surabaya. Hal. 155.

<sup>56</sup> Sabiq, Sayyid. 1997. *Fikih Sunnah, Jilid 14 (Terjemah), Cetakan 9*. Pena Pundi Aksara. Jakarta. Hal. 175.

berpindah tangan. Maka tidak sah menghibahkan air di sungai, ikan di laut, burung di udara, masjid-masjid atau pesantren-pesantren. Tidak berhubungan dengan tempat milik Penghibah, seperti menghibahkan tanaman, pohon atau bangunan tanpa tanahnya. Akan tetapi yang dihibahkan itu wajib dipisahkan dan diserahkan kepada yang diberi Hibah sehingga menjadi milik baginya.

- 4) Dikhususkan, yakni yang dihibahkan itu bukan untuk umum, sebab dengan pemegangan tangan itu tidak sah kecuali bila ditentukan (dikhususkan) seperti halnya jaminan. Malik, AsySyafi'i, Ahmad dan Abu Tsaur berpendapat tidak disyaratkannya syarat ini. Mereka berkata : "Sesungguhnya Hibah itu umum dan tidak dibagi-bagi, itu sah". Bagi golongan Maliki, boleh menghibahkan apa yang tidak sah dijual seperti unta liar, buah sebelum tampak hasilnya, dan barang hasil ghasab.

#### iv). Sighat

Sighat adalah kata-kata yang dilakukan oleh orang yang melakukan Hibah, karena Hibah itu semacam akad. Ijab adalah kata yang diucapkan oleh Penghibah, sedangkan qabul adalah kata yang diucapkan oleh orang yang menerima Hibah. Menurut para fuqaha ijab dan qabul adalah sesuatu yang harus ada diantara si pemberi Hibah dan si penerima Hibah.<sup>57</sup>

#### 4. Macam-macam Hibah menurut Persfektif Hukum Islam

Hibah merupakan pemberian yang diberikan kepada orang lain dengan tanpa mengharapkan imbalan (suka rela). Diantara macammacam Hibah adalah:

##### i). Hibah Benda

Hibah ada yang dimaksudkan untuk mencari pahala dan ada juga yang tidak dimaksudkan untuk mencari pahala. Adapun yang dimaksud untuk mencari pahala ada yang ditujukan untuk memperoleh keridhoan Allah, dan

---

<sup>57</sup> Rusyd, Ibnu. 2000. *Bidayatul Mujtahid, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya. Hal. 437.

ada pula yang ditujukan untuk memperoleh kerelaan makhluk. Sedangkan Hibah yang tidak dimaksud mencari balasan tidak diperselisihkan lagi tentang kebolehnya, akan tetapi mengenai Hibah untuk mencari balasan dari sesama makhluk, fuqaha masih memperselisihkannya. Imam Malik dan Imam Abu Hanifah membolehkan Hibah yang semacam itu, sedangkan Imam Syafi'i berpendapat atau melarang hal tersebut.

## ii). Hibah Manfaat

Bahwa ada orang yang diberi Hibah hanya memperoleh manfaatnya saja. Apabila orang tersebut meninggal dunia, maka barang tersebut akan kembali kepada pemberi Hibah (penghibah) atau ahli warisnya. Selanjutnya Imam Malik mengemukakan, bahwa apabila dalam akad pemberian Hibah itu disebutkan jika penerima Hibah meninggal dunia dan barang yang dihibahkan itu diserahkan kepada keturunannya maka hal itu dibenarkan. Jika keturunannya sudah tidak ada lagi, maka barang yang dihibahkan itu dikembalikan kepada pemberi Hibah atau ahli warisnya.<sup>58</sup>

Diantara Hibah manfaat ialah Hibah mu'ajjalah (Hibah bertempo) atau minnah (pemberian). Adapun Hibah yang disyaratkan masanya selama orang yang diberi Hibah masih hidup disebut Hibah umri (seumur hidup), ada tiga pendapat tentang masalah semacam ini:

- 1) Bahwa Hibah tersebut merupakan Hibah yang terputus sama sekali terhadap pokok barangnya. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Syafi'i, Imam Abu Hanifah, Ats-Tsauri dan segolongan fuqaha.

---

<sup>58</sup> Manan, Abdul. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Kencana. Jakarta. Hal. 143.

- 2) Bahwa orang yang diberi Hibah itu hanya mendapatkan manfaatnya saja. Jika penerima Hibah meninggal maka pokok barang tersebut kembali kepada pemberi Hibah atau ahli warisnya.
- 3) Jika pemberi Hibah berkata, “barang ini, demi umurku, untukmu dan keturunanmu”, maka barang tersebut menjadi milik orang yang diberi Hibah. Jika dalam akad tersebut tidak dikatakan keturunan, maka sesudah meninggalnya orang yang diberi Hibah barang tersebut kembali kepada pemberi Hibah atau ahli warisnya. Pendapat ini dikemukakan oleh Daud dan Abu Tsaur.

#### **5. Hibah tidak dapat dicabut kembali**

Jumhur ulama berpendapat bahwa pencabutan dalam hibah itu haram, sekalipun hibah itu terjadi di antara saudara atau suami isteri, kecuali bila hibah itu dari orang tua kepada anaknya.<sup>55</sup> Maka pencabutannya dibolehkan sebagaimana yang diriwayatkan oleh para pemilik sunan, dari Ibnu Abbas dan Ibnu Umar bahwa Nabi Saw. bersabda: <sup>59</sup>

“Telah memberitakan pada kami Musaddad, telah memberitakan pada kami Yazid yaitu Ibnu Zurai', telah memberitakan pada kami Husen al-Mi'allam dari 'Amr bin Syu'aib dari Thawus dari Ibnu Umar dan Ibnu Abas dari Nabi bersabda: Tidak halal bagi seorang laki-laki untuk membenkan pemberian atau menghibahkan suatu hibah, kemudian dia mengambil kembali pemberiannya, kecuali bila hibah itu hibah dari orang tua kepada anaknya. Perumpamaan bagi orang yang membenkan suatu pemberian kemudian dia rujuk di dalamnya (menarik kembali pemberiannya), maka dia itu bagaikan anjing yang makan, lalu setelah anjing kenyang ia muntah, kemudian ia memakan muntahnya kembali”.

Hadits di atas jelas sekali menunjukkan haramnya menarik kembali hibah yang telah diberikan kepada orang lain. Melalui sanad yang lain juga: Telah memberitakan pada kami Musaddad, telah memberitakan pada kami Yazid yaitu

---

<sup>59</sup> Ibid. Hal. 145.

Ibnu Zurai', telah memberitakan pada kami Husen al-Mi'allam dari 'Amr bin Syu'aib dari Thawus dari Ibnu Umar dan Ibnu Abas dari Nabi bersabda: Tidak halal bagi seorang laki-laki untuk membenkan pemberian atau menghibahkan suatu hibah, kemudian dia mengambil kembali pemberiannya, kecuali bila hibah itu hibah dari orang tua kepada anaknya. Perumpamaan bagi orang yang membenkan suatu pemberian kemudian dia rujuk di dalamnya (menarik kembali pemberiannya), maka dia itu bagaikan anjing yang makan, lalu setelah anjing kenyang ia muntah, kemudian ia memakan muntahnya kembali.

Hadits di atas jelas sekali menunjukkan haramnya menarik kembali hibah yang telah diberikan kepada orang lain. Melalui sanad yang lain juga: “Telah memberitakan pada kami Muslim bin Ibrahim, telah memberitakan pada kami Wuhaib, telah memberitakan pada kami Thawus, dari bapaknya dari Ibnu Abbas radiyallahu anhum, Nabi Saw. telah bersabda: "Kami tidak mempunyai perumpamaan yang lebih buruk dari orang yang menarik kembali hibahnya itu selain bagaikan anjing yang memakan kembali apa yang telah dimuntahkannya.<sup>60</sup>

Berdasarkan pada hadits di atas, maka hibah pada prinsipnya dalam fiqih Islam tidak boleh dicabut. Hal di atas dituangkan dalam KHI pasal 212. Terdapat pengecualian bolehnya dicabut apabila penghibahnya itu orang tua pada anaknya. Hal ini dapat dimaklumi bahwa orang tua menghibahkan harta pada anaknya, sekalipun di tarik, maka harta tersebut juga pada akhirnya akan menjadi warisan untuk anaknya.

---

<sup>60</sup> Ibid. Hal. 192.

### C. Tinjauan Umum Tentang Kompetensi Absolut Pengadilan Agama

Peradilan Agama merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman di Indonesia di samping tiga peradilan yang lain, yakni Peradilan Negeri, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara. Keberadaan Peradilan Agama di Indonesia sudah dimulai sejak Indonesia belum merdeka.<sup>61</sup>

Kemudian pada masa orde baru, peradilan agama berada di bawah kekuasaan Departemen Agama, belum menjadi peradilan yang mandiri, karena belum bisa secara langsung memutuskan perkara (*incrach*) melainkan harus mendapatkan putusan Peradilan Umum (*excecutoire verklaring*) untuk kasus-kasus tertentu, terutama menyangkut persoalan harta benda, termasuk juga adanya hak opsi untuk persoalan kewarisan.<sup>62</sup>

Setelah memasuki era reformasi, sesuai dengan tuntutan reformasi di bidang hukum maka badan peradilan agama sejajar dengan badan-badan peradilan lainnya yang ada di bawah kekuasaan Mahkamah Agung. Kebijakan ini terjadi setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Peradilan Agama merupakan proses pemberian keadilan berdasarkan hukum Islam kepada orang-orang Islam yang dilakukan di Pengadilan Agama dan Pengadilan Tinggi Agama. Keberadaan Peradilan Agama dalam sistem peradilan nasional Indonesia sebagaimana dikemukakan oleh Muhammad Daud Ali,

<sup>61</sup> Marzuki. 2003. *Peradilan Agama Sebagai Institusi Penegak Hukum Islam Di Indonesia*. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 9, Nomor 2. Desember 2003.

<sup>62</sup> Sutomo, Syarifah Marwiyah, dan Nur Mawaddah Warohmah. 2018. *Akar Historis Pengadilan Agama Pada Masa Orde Baru*. Jurnal Pemikiran dan Penelitian Sosial Keagamaan. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Volume 5, Nomor 3. Desember 2018.

merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman di Indonesia. Demikian ini, karena disamping Peradilan Agama, di Indonesia terdapat tiga lembaga peradilan lain yang mempunyai kedudukan yang sama dan sederajat dengan kekuasaan yang berbeda, yaitu Peradilan Umum (Peradilan Negeri), Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara.<sup>63</sup>

Sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Peradilan Agama hanyalah dipandang sebagai peradilan semu, kemudian eksistensi Peradilan Agama semakin menguat setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009. Dalam perjalanannya, Peradilan Agama di Indonesia memiliki peranan yang sangat penting bagi pemeluk agama Islam di Indonesia dan memiliki kewenangan yang berbeda dengan peradilan yang lain dalam sistem hukum di Indonesia.<sup>64</sup>

Kekuasaan Absolute yang juga disebut kekuasaan kehakiman atribusi (atributie van rechtsmacht) adalah kewenangan mutlak atau kompetensi absolut suatu pengadilan; kewenangan badan pengadilan di dalam memeriksa jenis perkara tertentu dan secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain.<sup>65</sup>

Pengadilan agama di Indonesia merupakan Pengadilan Negara yang bertugas memberi pelayanan hukum dan keadilan di bidang syariah Islam. Oleh sebab itu, pengadilan agama tunduk pada prinsip-prinsip dasar syariah Islam. Dalam

---

<sup>63</sup> Ali, Mohammad Daud. 1996. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*. Edisi Keli. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hal. 251.

<sup>64</sup> Fuadi, Ahmad Rifki. 2022. *Kompetensi Absolut Peradilan Agama Dan Permasalahannya*. Pengadilan Agama Sidoarjo. Website: <https://pa-sidoarjo.go.id/informasi-pengadilan/227-kompetensi-absolut-peradilan-agama-dan-permasalahannya>.

<sup>65</sup> Soeroso, R. 1994. *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata cara Dan Proses Persidangan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 123.

sejarahnya, pengadilan agama memang dibentuk dan diselenggarakan guna memeriksa dan mengadili perkara yang terhadapnya berlaku dan tunduk pada hukum syariah Islam.<sup>66</sup>

Peradilan Agama menjadi penting untuk dibahas karena sebagian besar Warga Negara Indonesia (WNI) beragama Islam. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (UU Peradilan Agama), Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam UU Peradilan Agama.<sup>67</sup>

Kompetensi absolut Peradilan Agama tertuang dalam Pasal 49 UU Peradilan Agama. Berdasarkan ketentuan tersebut, Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- 1) Perkawinan yang dilakukan menurut syariah Islam;
- 2) Waris;
- 3) Wasiat;
- 4) Hibah;
- 5) Wakaf;
- 6) Zakat;
- 7) Infaq;
- 8) Sedekah; dan
- 9) Ekonomi syariah.

---

<sup>66</sup> Arto, A. Mukti. 2012. *Peradilan Agama Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia Kajian Historis, Filosofis, Ideologis, Politis, Yuridis, Futuris, Dan Pragmatis*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 63.

<sup>67</sup> Mardani. 2018. *Hukum Islam Dalam Hukum Positif Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada. Depok. Hal. 151.

#### D. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Perjanjian

Dalam kehidupan bermasyarakat muncul kebebasan untuk berkontrak, namun kebebasan tersebut bukanlah tanpa batas yang dapat dapat melanggar dasar-dasar kehidupan dalam bermasyarakat. Ketentuan umum yang mengandung pembatasan kebebasan individu, dituangkan dalam KUHPerdara pasal 1335 yang berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.”

Larangan atau pembatasan kebebasan tidaklah ada artinya apabila tidak disertai dengan sanksi. Suatu instrumen yang ampuh yang digunakan untuk memaksakan ketentuan larangan dan pembatasan tersebut ialah pemberian akibat suatu “kebatalan”.<sup>68</sup>

Tidak ada terminologi yang pasti untuk menunjukkan adanya suatu kebatalan oleh pembuat undang-undang. Ketika undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu “batal”, tetapi ada pula kalanya menggunakan istilah “batal dan tidak berhargalah” atau “tidak mempunyai kekuatan”. Pada KUHPerdara untuk menyatakan suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah “batal demi hukum”, “membataalkannya”,<sup>69</sup> “menuntut pembatalan”,<sup>70</sup> “pernyataan batal”,<sup>71</sup> “gugur”,<sup>72</sup> dan “gugur demi hukum”,<sup>73</sup>

<sup>68</sup> Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 368.

<sup>69</sup> Pasal 1449 KUHPerdara menyatakan bahwa: “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membataalkannya”.

<sup>70</sup> Pasal 1450 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Dengan alasan dirugikan, orang-orang dewasa dan orang-orang belum dewasa, apabila mereka ini dianggap orang dewasa,, hanyalah dapat menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka buat, dalam hal khusus yang ditetapkan dengan undang-undang”.

<sup>71</sup> Pasal 1451 KUHPerdara menyatakan bahwa:

Ajaran kebatalan berlaku pada semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti karena adanya cacat hukum yang mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifatnya berbeda-beda, sehingga menimbulkan sanksi yang berbeda-beda pula. Perbedaan utama dalam kebatalan dapat dibedakan menjadi batal demi hukum (*van rechtswege*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu yang diberi sanksi batal demi hukum, dalam perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat, tetapi penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian.<sup>74</sup> Apabila

---

“Pernyataan batalnya perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan, hanya dapat dituntut kembali, sekedar barangnya masih berada ditangan orang yang tidak berkuasa itu, atau sekedar ternyata bahwa dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.

Pasal 1452 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan itu dibuat.

<sup>72</sup> Pasal 1545 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Jika suatu barang tertentu, yang telah diperjanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa dari pihaknya yang telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar.”

<sup>73</sup> Pasal 1553 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak sengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.”

<sup>74</sup> Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat: 1) sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; dan 4) suatu sebab yang halal.

suatu perjanjian melanggar syarat objektif maupun syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Apabila suatu perbuatan hukum batal, maka perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat pada siapapun, dapat pula hanya berlaku pada orang-orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Pada hakekatnya hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia, yang berbentuk kaidah dan norma.<sup>75</sup> Akibat dari kebatalan yang timbul karena batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya memiliki akibat yang sama yaitu tidak mempunyai akibat hukum (yang diinginkan).<sup>76</sup> Apabila pelanggaran suatu ketentuan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan umum, akibat pada umumnya ialah batal demi hukum atau kebatalan absolut. Pelanggaran suatu ketentuan dimaksudkan untuk melindungi individu ataupun kelompok tertentu, maka dapat berakibat dibatalkan atau kebatalan relatif.<sup>77</sup>

Undang-undang tidak mengatur secara sistematis akibat dari kebatalan. Pada umumnya akibat dari suatu kebatalan adalah berlaku surut dan kembali pada keadaan semula atau *ex tunc*<sup>78</sup>. Mengembalikan pada keadaan sebelum terjadi perbuatan hukum kadang tidak dapat dilakukan, seperti prestasi yang berupa

---

<sup>75</sup> Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 1.

<sup>76</sup> Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 381.

<sup>77</sup> Ibid. Hal. 382.

<sup>78</sup> *Ex tunc* merupakan keadaan yang merupakan akibat dari kebatalan yang diatur dalam Pasal 1451 dan Pasal 1452 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1451 KUHPdata menyatakan bahwa pernyataan batalnya perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan, hanya dapat dituntut kembali, sekadar barangnya masih berda ditangan orang yang tidak berkuasa itu, atau sekedar ternyata bahwa orang ini telah mendapat manfaat dari apa yang diberikan atau dibayarkan, atau bahwa apa yang dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.

melakukan suatu pekerjaan, sewa yang telah dinikmati, bendanya telah dijual kepada orang lain, atau batal karena adanya tindakan yang bertentangan dengan keadaan baik. Ada kemungkinan nilai dari prestasi yang tidak dapat dikembalikan tersebut dikompensasikan dalam bentuk sejumlah uang. Yang kerap menjadi masalah mengenai penilaian tersebut ialah penentuan besarnya, dan memakai dasar penilaian pada waktu perjanjian dibuat atau pada waktu pembatalan dilakukan.<sup>79</sup>

Berkenaan dengan hibah merupakan suatu bentuk perjanjian yang harus dituangkan ke dalam sebuah bahasa akta otentik, maka dalam hal ini, Notaris dan PPAT posisinya sebagai pejabat umum yang harus mengatur hubungan hukum yang bersifat perdata di antara pihak yang meminta jasa Notaris untuk mengatur secara otentik.<sup>80</sup>

Syarat perjanjian yang telah diatur Pasal 1320 KUHPerdota dapat dikategorikan menjadi 2, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif, meliputi kesepakatan dan kecakapan, yaitu mengenai para pihak yang menjadi subjek dalam membuat perjanjian, Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Artinya, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak untuk meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan, syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan kausa halal, yaitu mengenai objek dari perbuatan hukum yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika syarat objektif itu tidak terpenuhi, maka

---

<sup>79</sup> Budiono, Herlien. *Op cit.* Hal. 382.

<sup>80</sup> Afdol. 2001. *Dasar-Dasar Hukum Akta Waris Bagi Orang Islam*, Yuridika FH Unair. Surabaya. Hal. 32.

perjanjian itu batal demi hukum yang berarti dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.<sup>81</sup>

Akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non-existent*/tidak ada yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal *non-existent*. Perbedaannya yaitu.<sup>82</sup>

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada

---

<sup>81</sup> Mulyana, Dedy, dan Rika Kurniasari Abdughani. 2021. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Volume 1, Nomor 1. Desember 2021.

<sup>82</sup> Ibid.

putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;

- c. *Non-existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia*/esensial dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non-existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai Akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka:

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut;
2. Jika ada pihak yang tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, maka pihak tersebut dapat digugat oleh pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas Akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hakim.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Ibid.

#### D. Tinjauan Umum Tentang Gugatan

Gugatan menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Indonesia* adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa. Secara sederhana gugatan itu berisi mengenai tuntutan hak dari pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan perlindungan hukum karena dirinya menderita kerugian akibat perbuatan pihak lain.<sup>84</sup>

Kemudian Yahya Harahap<sup>85</sup> dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, mendefinisikan gugatan perdata sebagai gugatan yang mengandung sengketa di antara para pihak yang berperkara dengan posisi para pihak:

- 1) Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut sebagai penggugat (plaintiff);
- 2) Yang ditarik sebagai lawan berkedudukan sebagai tergugat (defendant);<sup>86</sup>

Lebih lanjut Yahya Harahap<sup>87</sup> menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:

1. Syarat formil adalah gugatan didaftarkan di Pengadilan sesuai dengan kewenangan relatif, diberi tanggal, ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya, serta adanya identitas para pihak;

---

<sup>84</sup> Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 32.

<sup>85</sup> Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 47.

<sup>86</sup> Ibid. Hal. 47.

<sup>87</sup> Ibid. Hal. 51-67.

2. Syarat Materi adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut.

Dalam Hukum Acara Perdata,<sup>88</sup> putusan pengadilan dapat berupa 3 hal yakni:

**i). Gugatan Dikabulkan**

Menurut pakar hukum acara perdata, M. Yahya Harahap,<sup>89</sup> dikabulkannya suatu gugatan adalah dengan syarat bila dalil gugatnya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”)/Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”). Dikabulkannya gugatan ini pun ada yang dikabulkan sebagian, ada yang dikabulkan seluruhnya, ditentukan oleh pertimbangan majelis hakim.

**ii). Gugatan Ditolak**

M. Yahya Harahap,<sup>90</sup> menyebutkan bahwa bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak.

---

<sup>88</sup> Kusumasari, Diana. 2022. *Teori Kepastian Hukum*. Gramedia Blog. Website: <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

<sup>89</sup> Harahap, Yahya. Op cit. Hal. 47.

<sup>90</sup> Ibid. Hal. 812.

### iii). Gugatan Tidak Dapat Diterima

Dijelaskan pula oleh M. Yahya Harahap,<sup>91</sup> bahwa ada berbagai cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain, gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR jo. SEMA No. 4 Tahun 1996:

1. gugatan tidak memiliki dasar hukum;
2. gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
3. gugatan mengandung cacat atau obscuur libel; atau
4. gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya.

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil (surat kuasa, error in persona, erro in objecto, *obscuur libel* (gugatan kabur), premature, kedaluwarsa, *ne bis in idem*), putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan: menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).<sup>92</sup>

Dasar pemberian putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat kita lihat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> Ibid. Hal. 811.

<sup>92</sup> Kusumasari, Diana. 2011. *Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, Dan Tidak Dapat Diterima*. Hukum online.com. Web site : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/putusan-hakim-dalam-acara-perdata-cl3157>.

<sup>93</sup> Ibid.

### E. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.<sup>94</sup> Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara<sup>95</sup> yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.<sup>96</sup>

<sup>94</sup> Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>95</sup> Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>96</sup> Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jilid I, Hukum Tanah Nasional*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta. Hal. 32.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pengertian PPAT**

Salah satu tujuan dari PPAT adalah membuat peralihan hak atas tanah untuk kemudian menjadi instrumen hukum untuk penerbitan sertifikat baru di Badan Pertanahan Nasional. Demikian pentingnya kedudukan tanah bagi manusia, telah berpengaruh terhadap tingginya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut dapat berimplikasi terhadap kejelasan pemegang hak atas tanah, karena sering kali pemegang hak atas tanah yang sekarang bukanlah pemegang hak atas tanah yang pertama. Kondisi demikian telah membuat suatu paham bahwa, pemilik hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya sebagai suatu upaya untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Pendaftaran hak atas tanah dimaksudkan agar tanah memiliki kepastian hukum.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>97</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT adalah pejabat umum

---

<sup>97</sup> Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan. Jakarta. Hal. 72.

yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>98</sup>

## 2. Jenis-jenis PPAT

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>98</sup> Setiabudi, Jayadi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Penerbit Buku Pintar. Yogyakarta. Hal. 19.

- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

### 3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> Gandawidjaja, Yanly. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Universitas Katolik Parahyangan. Bandung. Hal. 5.

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.<sup>100</sup>

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (to make) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (to fill) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahkaprahan dan penyesatan (misleading) dalam memahami dan

---

<sup>100</sup> Ariyanto, Didik. 2006. Tesis: *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan*. Universitas Diponegoro. Semarang. Hal. 29-30.

menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.<sup>101</sup>

## **G. Tinjauan Umum Tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Kata akta berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.<sup>102</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1867 KUHPdata dinyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan” Dari ketentuan pasal diatas akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan.

---

<sup>101</sup> Adjie, Habib. 2010. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal. 103.

<sup>102</sup> Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. Hal. 1.

## 2. Bentuk-bentuk Akta

### i) Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta otentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdota pasal 1868 Yang berbunyi :

“Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.<sup>103</sup>

### ii) Akta di Bawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan:

“Yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.<sup>104</sup>

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita ketahui bahwa akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu. Syarat suatu akta disebut akta dibawah tangan harus memenuhi syarat formil dan syarat materil:

Syarat formil akta di bawah tangan:

- a. Berbentuk tertulis atau tulisan;
- b. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih ) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang;
- c. Ditandatangani oleh para pihak;
- d. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan Inilah syarat formil yang ditentukan oleh pasal 1874 KUH Perdata, pasal 286 RBG, syarat formil tersebut bersifat kumulatif. Tidak boleh kurang dari itu.

<sup>103</sup> Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 566.

<sup>104</sup> Pasal 1874 KUH Perdata.

Mengenai syarat materiil akta di bawah tangan dapat dijelaskan dari hal-hal sebagai berikut:

- a. Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan ( *reschts handling* ) atau hukum ( *rechts betterkking* );
- b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti.

Syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta.<sup>105</sup>

Untuk dapat dikatakan sebagai akta, maka suatu surat harus memenuhi beberapa syarat-syarat, yaitu<sup>106</sup>:

1. Surat yang dibuat harus ditandatangani terlebih dahulu, hal ini berguna untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lainnya atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Tanda tangan berfungsi sebagai ciri atau mengindividualisir sebuah akta;
2. Surat harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak dan peristiwa, maka dari itu didalam suatu akta harus berisikan suatu keterangan yang akan menjadi bukti apabila diperlukan;
3. Surat tersebut sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti, hal ini berarti di dalam surat tersebut dimaksudkan untuk pembuktian suatu peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak atau perikatan.

Akta adalah suatu surat yang sengaja dibuat guna dijadikan suatu bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.<sup>107</sup> Dapat dikemukakan bahwa akta merupakan suatu surat yang dijadikan alat bukti yang berisikan pernyataan, keterangan, pengakuan, keputusan, kesaksian, tentang peristiwa hukum yang dibuat sesuai dengan kaidah-kaidah dan peraturan-peraturan yang berlaku, serta disaksikan dan disahkan oleh pejabat yang

<sup>105</sup> Harahap, M. Yahya. 2017. *Op Cit.* Hal. 53.

<sup>106</sup> Suharjono. 1995. *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum.* Pelita Pustaka. Jakarta. Hal. 43.

<sup>107</sup> Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia.* Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. Hal. 121.

berwenang. Akta mempunyai unsur terpenting yaitu didalam pembuatannya ada unsur kesengajaan untuk menciptakan suatu alat bukti tertulis dan adanya penandatanganan dari bukti tertulis tersebut.

Fungsi penting dari akta adalah sebagai fungsi formal yang berarti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi yang kedua adalah sebagai alat bukti, yang berarti akta dijadikan suatu alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terkait dalam suatu perjanjian ditunjukkan untuk pembuktian dikemudian hari.<sup>108</sup>

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila telah memenuhi syarat yang diatur di dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tertuang di dalam suatu akta otentik, maka akta otentik mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat. Sempurna memiliki arti bahwa untuk membuktikan suatu akta sempurna/tidak, benar/tidak, cukup ditunjukkan dengan akta itu sendiri, dengan pengertian lain bahwa tidak diperlukan pembuktian dengan alat bukti lainnya. Sedangkan mengikat mempunyai arti bahwa hakim harus menguji kebenaran isi akta otentik itu sendiri kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>109</sup>

Akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan-pengakuan dari para pihak yang membuatnya, artinya di dalam akta bawah tangan tidak dapat disamakan kekuatan pembuktiannya dengan akta otentik. Dengan demikian, di dalam akta otentik tidak perlu adanya persetujuan

---

<sup>108</sup> Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 121-122.

<sup>109</sup> Raharjo, Hendri. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta. Hal. 65.

dari pihak tertentu, namun didalam akta bawah tangan memerlukan persetujuan dari pihak tertentu. Maka dapat dikatakan perbedaan dari akta otentik dan akta dibawah tangan terletak pada ada atau tidaknya campur tangan dari pihak yang berwenang.<sup>110</sup> Akta dibawah tangan hanya dibuat untuk dijadikan suatu pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang, akta dibawah tangan semata-mata hanya dibuat oleh para pihak yang berkepentingan.<sup>111</sup>

Menurut pendapat C.A.Kraan, ciri-ciri dari suatu akta otentik, antara lain sebagai berikut:<sup>112</sup>

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Pada dasarnya suatu akta otentik dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah Notaris dan PPAT. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris itu

---

<sup>110</sup> Ibid. Hal 66.

<sup>111</sup> Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, Cet II*. Laksbang. Yogyakarta. Hal. 72.

<sup>112</sup> Soerjono, Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola Surabaya. Hal. 148.

sendiri (*ten overstaan*) yang disebut dengan akta partij (*acte partij*) atau disebut juga dengan akta pihak dan akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris dan PPAT atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*acte ambtelijk*).<sup>113</sup> Penjelasan dari kedua bentuk akta notariil tersebut, sebagai berikut :

### 1) Akta partij atau akta pihak

Akta partij atau akta pihak yaitu akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan para pihak yang menghadap Notaris atau PPAT, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta notariil (akta Notaris). Akta ini biasanya akta yang berisi dan melahirkan persetujuan bagi para pihak yang datang menghadap dan menandatangani di hadapan Notaris. Akta relaas atau akta pejabat. Contoh akta partij dapat berupa : Akta pengikatan jual beli, akta koperasi, akta sewa menyewa, akta pengakuan utang akta perseroan terbatas.

### 2) Akta relaas atau akta pejabat

Akta relaas atau akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri.<sup>114</sup> Jadi inisiatifnya tidak berasal dari para pihak yang namanya diterangkan di dalam akta tersebut melainkan dari pejabat dalam hal ini Notaris.<sup>115</sup> Ciri khas dari akta relaas

<sup>113</sup> Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. Hal. 121.

<sup>114</sup> Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 571.

<sup>115</sup> Mertokusumo, Sudikno. 2005. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 158.

ini adalah tidak adanya komparasi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta yang bersangkutan.<sup>116</sup>

Dalam hal pembuatan akta relaas ini, para pihak yang hadir tidak wajib menandatangani akta yang dibuat oleh Notaris, contohnya dalam pembuatan akta berita acara rapat pemegang saham. Dalam akta tersebut, apabila para pihak yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum acara penandatanganan akta tersebut dimulai, maka pada bagian penutup Notaris wajib menerangkan bahwa para pihak yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta tersebut ditandatangani. Namun kekuatan dari akta tersebut tetap dikatakan sebagai akta otentik walaupun para pihak tidak ikut menandatangani. Contoh dari akta relaas dapat berupa : akta berita acara lelang, akta penarikan undian, akta risalah rapat umum pemegang saham, akta pencatatan boendel.

Apabila dilihat dari kedua pengertian bentuk akta notariil tersebut, akta partijatau akta pihak dan akta relaas atau akta pejabat memiliki beberapa perbedaan yaitu:

**a) Akta partij atau akta pihak**

Didalam suatu peraturan Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan setidaknya Notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai ganti nya maka

---

<sup>116</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju Bandung. Hal. 107.

menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta notariil dengan jelas oleh Notaris yang bersangkutan.

**b) Akta relaas atau akta pejabat**

Masalah penandatanganan akta oleh para pihak yang hadir tidak menjadi suatu persoalan, karena akta tersebut masih dapat dikatakan sah sebagai alat pembuktian. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, Notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat atau akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta tersebut palsu, sedangkan pada akta partij atau pihak kebenaran, isi akta partij dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya dengan menyatakan bahwa keterangan dari pihak tidak benar. Pembuatan akta, baik akta relaas maupun akta pihak pun memiliki perbedaan dimana untuk membuat akta partij atau pihak Notaris tidak pernah berinisiatif, sedangkan untuk membuat akta relaas atau akta pejabat justru Notaris yang bertindak aktif, yaitu dengan inisiatif sendiri membuat akta tersebut.<sup>117</sup>

Notaris didalam memangku jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta otentik harus berpegang teguh pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam Undang-

---

<sup>117</sup> Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta. Hal. 124.

Undang Jabatan Notaris juga mengatur mengenai bentuk dari suatu akta Notaris, yang tertuang di dalam Pasal 38 ayat (1), (2), (3), dan (4), yang terdiri dari :

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
  - a. awal Akta atau kepala Akta;
  - b. badan Akta; dan
  - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
  - a. judul Akta;
  - b. nomor Akta;
  - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
  - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
  - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
  - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
  - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Dalam ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, kepala akta atau awalan akta berisikan judul akta, nomor akta, dan tanggal bulan dan tahun akta tersebut dibuat. Awal akta atau kepala akta adalah hal pertama yang harus dibuat dari seluruh bagian akta. Maka dari itu kepala akta harus memuat judul yang jelas dan tidak mengaburkan makna dari isi akta tersebut. Selanjutnya awal akta juga berisikan nomor akta yang merupakan salah satu bagian terpenting dari sebuah

akta, nomor akta dibubuhkan oleh Notaris sesuai dengan nomor tiap bulan yang dimulai dengan angka 1, sedangkan ketentuan mengenai pembubuhan tanggal, bulan dan tahun tersebut dibuat untuk memastikan letak kepastian hukum mengenai kapan akta tersebut dibuat. Ketiga unsur yang ada dalam awal akta sangatlah penting, maka dari itu, ketiga unsur tersebut tidak boleh ada kesalahan agar akta yang dibuat tidak bermasalah dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Selanjutnya untuk membuat suatu akta Notaris harus dibentuk dengan badan akta. Di dalam badan akta berisi mengenai komparisi dari perjanjian tersebut, di dalam komparisi memuat identitas para pihak dan kedudukan para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Komparisi adalah salah satu bagian yang sangat penting, karena komparisi adalah bagian penentu sah atau batalnya akta yang dibuat. Maka dari itu, Notaris dituntut memiliki kepekaan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyusun sebuah akta otentik khususnya pada bagian komparisi. Selain komparisi, pada bagian badan akta juga memuat mengenai premis, dan kemudian isi akta. Isi akta dituangkan dalam bentuk Pasal-Pasal yang merupakan suatu kehendak dari para pihak.

Bagian terakhir dari bentuk akta Notaris adalah penutup akta. Penutup akta menguraikan mengenai tempat perjanjian itu dibuat, disaksikan oleh dua orang saksi yang berasal dari kantor Notaris, identitas para saksi diuraikan secara lengkap. Kemudian dijelaskan juga mengenai pembacaan akta dan perubahan yang terjadi pada saat pembuatan akta tersebut, baik berupa coretan, coretan dengan gentian, ataupun berupa tambahan.

### 3. Kekuatan Hukum Akta Otentik Dalam Hal Pembuktian

Akta Notaris atau akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna dan mengikat, hal ini tertuang di dalam ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa : “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak dan ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta Notaris yang dibuat secara otentik adalah suatu syarat adanya perbuatan hukum tertentu dan merupakan alat bukti atas kehendak para pihak agar perjanjian dibuat secara notariil. Akta otentik sebagai alat pembuktian harus dibuat dan didasari dari ketentuan undang-undang. Sudikno Mertokusumo memberikan penjelasan mengenai fungsi akta menjadi (2) dua, yaitu :

1. Fungsi Formil (Formalitas Causa) yaitu akta autentik berfungsi untuk lengkap dan sempurna (bukan untuk sahnya perbuatan) suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut harus dituangkan kedalam bentuk akta otentik, sehingga dapat dikatakan bahwa akta merupakan syarat formil dari adanya suatu perbuatan hukum.
2. Fungsi alat bukti (Probationis Causa) yaitu akta otentik dibuat dengan sengaja untuk dijadikan pembuktian dikemudian hari, sifat tertulis suatu perjanjian dalam bentuk akta otentik tidak membuat sahnya suatu perjanjian, tetapi hanya dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju Bandung. Hal. 114.

Sebagai alat bukti umumnya dapat dikatakan akta Notaris dibedakan menjadi tiga macam kekuatan pembuktian yakni :<sup>119</sup>

**i) Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)**

Merupakan kekuatan pembuktian dalam artian kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini berdasarkan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari pihak, terhadap siapa akta tersebut dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau dengan cara yang sah menurut hukum telah diakui oleh yang bersangkutan. Sementara akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica probant sese ipsa*). Suatu akta nampak sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta tersebut bukanlah akta otentik.

**ii) Kekuatan pembuktian formil (*formale bewijskracht*)**

Merupakan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap. Artinya bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam jabatan itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta

---

<sup>119</sup> Anshori, Abdul Ghofur. 2008. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Ull Press Yogyakarta. Hal. 16.

pejabat (*ambtelijke acte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

Pada akta dibawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan itu diakui oleh yang yang menandatangani atau dianggap telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta otentik, kebenaran tandatangan, identitas dari orang-orang yang hadir, demikian juga tempat akta dibuat.

Pada akta otentik berlaku terhadap setiap orang yakni apa yang ada dan terdapat diatas tandatangan mereka. Namun terdapat kekecualian atau pengingkaran atas kekuatan pembuktian formal ini. Pertama, pihak penyangkal dapat langsung tidak mengakui bahwa tanda tangan yang dibubuhkan dalam akta tersebut adalah tanda tangannya. Kedua, pihak penyangkal dapat menyatakan bahwa Notaris dalam membuat akta melakukan suatu kesalahan atau kekhilafan namun tidak menyangkal tanda tangan yang ada di dalam akta tersebut. Artinya pihak penyangkal tidak mempersoalkan formalitas akta namun mempersoalkan substansi akta. Dalam membuktikan hal ini menurut hukum dapat digunakan segala hal yang berada dalam koridor hukum formil pembuktian.

### **iii) Kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*)**

Merupakan kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Artinya tidak hanya kenyataan yang dibuktikan oleh suatu akta otentik, namun isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya. Akta otentik dengan demikian mengenai isi yang dimuatnya berlaku sebagai yang benar, memiliki kepastian sebagai sebenarnya maka menjadi terbukti dengan sah diantara para pihak oleh karenanya apabila digunakan di muka pengadilan adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya disamping akta otentik tersebut. Hakim terikat dengan alat bukti otentik sebab jika tidak demikian maka dapat dipertanyakan apa gunanya undang-undang menunjuk para pejabat yang ditugaskan untuk membuat suatu akta otentik sebagai alat bukti bila hakim dapat begitu saja mengesampingkan akta yang dibuat oleh pejabat tersebut.

Ketiga kekuatan pembuktian diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai suatu akta otentik. Apabila di dalam persidangan dapat dibuktikan bahwa ada salah satu aspek yang tidak terpenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan.<sup>120</sup>

Dalam hal dimana akta otentik dituduh sebagai barang palsu maka pelaksanaan akta tersebut dapat ditanggguhkan sesuai dengan ketetapan-ketetapan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam hal itu berlaku pada tingkat pertama ketentuan tentang Actori incumbit probation, yang mempunyai arti bahwa “orang yang menuduh suatu barang palsu maka harus dapat membutikannya”, jika ia mendasarkan tuntutananya terhadap penipuan yang

---

<sup>120</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju Bandung. Hal. 114.

dilakukan, maka ia mengajukan bukti-bukti tentang hal itu harus membuktikan fakta-fakta yang dituduhkannya dan jika ia tidak dapat melakukan hal itu, maka ia kehilangan semua dasar dari tuntutananya dan akta tersebut tetap mempunyai daya bukti dan pihak-pihak harus bersikap yang sama terhadapnya.<sup>121</sup>



---

<sup>121</sup> Adam, Muhammad. 1985. *Asal Usul dan Sejarah Akta Notariat*. CV. Sinar Baru. Bandung. Hal. 34.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Bentuk Intervensi Pihak Ketiga dalam Gugatan Pembatalan Akta Hibah

##### 1. Pengertian Intervensi

Proses pemeriksaan sengketa dalam perkara perdata sering kali ada pihak ketiga yang ikut serta di dalamnya. Ikut sertanya pihak ketiga tersebut dikenal dengan pihak intervensi. Intervensi dapat berupa inisiatif sendiri, maupun karena ditarik masuk oleh salah satu pihak untuk ikut menanggung dalam pemeriksaan sengketa tersebut.

Menurut KBBI, intervensi adalah campur tangan dalam perselisihan antara dua pihak. Aksi ini bisa terjadi pada orang, golongan, negara, dan sebagainya. Intervensi berasal dari bahasa Latin *intervenire*, yang berarti "untuk hadir di antara atau menyela". Menurut Cambridge Dictionary, intervensi adalah tindakan dengan sengaja terlibat dalam situasi yang sulit, untuk memperbaikinya atau mencegahnya menjadi lebih buruk. Suatu tindakan memasukkan satu hal di antara yang lain, seperti orang yang mencoba membantu. Seringkali intervensi adalah langkah yang dimaksudkan untuk membuat keadaan menjadi lebih baik. Tapi, bisa juga intervensi dimaksudkan pada tujuan yang negatif. Intervensi juga istilah yang berkaitan dengan urusan politik, ekonomi, sosial, dan budaya, politik dan hukum.

## 2. Bentuk-bentuk Gugatan Intervensi

Pasal 279 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV), berbunyi:

“Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan.”

Pihak berdasarkan Pasal 279 RV adalah pihak selain tergugat dan penggugat dalam suatu penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang disebut sebagai pihak intervensi. Berdasarkan Pasal 279 sampai dengan Pasal 282 RV, terdapat tiga macam pihak intervensi yang terdiri dari:<sup>122</sup>

- 1) *Voeging*, adalah keikutsertaan pihak ketiga atas inisiatifnya sendiri agar dapat terlibat dalam proses pemeriksaan sengketa yang dilakukan di pengadilan untuk membela salah satu pihak, baik tergugat maupun penggugat.
- 2) *Tussenkomst*, adalah keikutsertaan pihak ketiga yang karena inisiatifnya sendiri agar dapat ikut terlibat dalam proses pemeriksaan sengketa yang dilakukan di pengadilan tapi tidak untuk membela salah satu pihak, melainkan untuk membela kepentingan sendiri.
- 3) *Vrijwaring* atau penjaminan, adalah keikutsertaan pihak ketiga dalam suatu perkara karena ditarik oleh salah satu pihak agar masuk untuk ikut menanggungnya.

### i). *Voeging*

Adalah keikutsertaan pihak ketiga atas inisiatifnya sendiri agar dapat terlibat dalam proses pemeriksaan sengketa yang dilakukan di pengadilan untuk membela salah satu pihak, baik tergugat maupun penggugat. Terdapat syarat-syarat yang diperlukan agar pihak ketiga dapat diterima dalam *Voeging*, yaitu:<sup>123</sup>

- 1) Permintaan masuk sebagai pihak berisi tuntutan hak tertentu;
- 2) Adanya kepentingan hukum langsung dari pihak ketiga yang ingin dilindungi dengan mendukung salah satu pihak berperkara;

<sup>122</sup> Maria, Caroline M, dan Harjono. 2022. *Studi Kajian Tentang Gugatan Intervensi Dalam Perkara Perdata*. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 8, Nomor 1. Desember 2022.

<sup>123</sup> Arto, A. Mukti. 2007. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 143.

- 3) Kepentingan tersebut harus memiliki keterkaitan dengan pokok perkara yang sedang diperiksa.

**ii). *Tussenkomst***

Adalah keikutsertaan pihak ketiga yang karena inisiatifnya sendiri agar dapat ikut terlibat dalam proses pemeriksaan sengketa yang dilakukan di pengadilan tapi tidak untuk membela salah satu pihak, melainkan untuk membela kepentingan sendiri. Pihak ketiga yang ingin masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang berlangsung harus memiliki hubungan yang erat dengan pokok perkara. Hubungan langsung di sini diartikan dalam konteks adanya hubungan hukum antara pihak ketiga dengan para pihak berperkara, atau karena objek perkara memiliki kaitan langsung dengan kepentingan hukumnya yang perlu dilindungi. Perkara *Tussenkomst* memang terdiri dari tiga pihak berbeda. Penggugat intervensi menjadikan semua pihak asal (baik penggugat atau tergugat) sebagai pihak tergugat dalam perkara intervensinya.<sup>124</sup>

**iii). *Vrijwaring* (Penjaminan)**

Adalah keikutsertaan pihak ketiga dalam suatu perkara karena ditarik oleh salah satu pihak agar masuk untuk ikut menanggungnya. Tujuan utama *vrijwaring* adalah untuk membebaskan pihak yang menariknya (tergugat) dari kemungkinan akibat putusan atas pokok perkara. Tergugat dalam jawaban atau dupliknya dapat mengajukan permohonan kepada majelis hakim agar pihak ketiga ditarik sebagai pihak dalam pemeriksaan pokok perkara.

---

<sup>124</sup> Maria, Caroline M, dan Harjono. 2022. *Studi Kajian Tentang Gugatan Intervensi Dalam Perkara Perdata*. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 8, Nomor 1. Desember 2022.

Karakteristik dari *Vrijwaring* adalah:<sup>125</sup>

- 1) Pada intinya adalah untuk menggabungkan tuntutan;
- 2) Tergugat sebagai salah satu pihak yang ikut berperkara menarik pihak ketiga ke dalam sengketa yang sedang dihadapi; dan
- 3) Ikut sertanya pihak ketiga bukan karena inisiatifnya sendiri, melainkan karena adanya paksaan dari pihak yang berperkara.

## **B. Kedudukan Hukum Batalnya Akta Hibah karena Gugatan Intervensi**

### **1. Kedudukan Hukum**

Menurut Ketua Pengadilan Agama Rumbia Zulfahmi,<sup>126</sup> terkait kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi, secara sederhana, terkait faktor berikut:

- 1) Tentang Duduk Perkara;
- 2) Gugatan Intervensi;

Pada prinsipnya, menjadi Penggugat intervensi adalah merupakan hak, sehingga bisa dilakukan dan juga bisa tidak dilakukan. Namun ketika sedang melakukan gugatan, ada pihak yang seharusnya dijadikan sebagai Tergugat Intervensi namun tidak dilakukan maka gugatan akan menjadi *Error in Persona*, yaitu Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Kalau dalam duduk perkara untuk membatalkan akta hibah, tentu yang dilihat adalah bagaimana tuntutan, dan dalam kasus ini proses persidangan tidak berbeda dengan persidangan pada umumnya, apakah memang benar ada cacat formil atau materil dalam kasus penghibahan tersebut sehingga pemberian hibah ingin dibatalkan, yang konsekwensi hukumnya adalah pembatalan terhadap akta hibah.

<sup>125</sup> Arto, A. Mukti 2007. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Hal. 127.

<sup>126</sup> Wawancara pada tanggal 12 Agustus 2022 di Kabupaten Bombana.

Menurutnya, Akta Hibah hanyalah instrumen hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah. Ketika terjadi gugatan di pengadilan, yang ingin dibatalkan oleh para pihak sebenarnya adalah perbuatan hukumnya yaitu pemberian hibah, tetapi Akta Hibah adalah merupakan alat bukti paling otentik dalam proses pemberian hibah, di mana pemberian hibah hanya dapat dinyatakan batal atau tidak bilamana Akta Hibah tersebut dibatalkan.

Terkait apakah Akta Hibah dapat dibatalkan karena gugatan intervensi, maka perlu diperjelas apakah terkait dengan Penggugat Intervensi atau Tergugat Intervensi. Bila terkait dengan Penggugat Intervensi, pengadilan akan meninjau apakah penggugat intervensi tersebut memenuhi syarat untuk menjadi penggugat Intervensi atau tidak, apakah memenuhi syarat atau justru *Error in Persona* dalam bentuk *Diskualifikasi in person*. Kalau memenuhi syarat untuk menjadi penggugat intervensi yang dimaksud, maka selanjutnya tinggal memperhatikan bagaimana bentuk tuntutan.

Selanjutnya, terkait Tergugat Intervensi, ini lebih sering terjadi dalam melakukan gugatan. Gugatan akan NO (*Niet ontvankelijke Verklaard*) bila ada pihak yang seharusnya dijadikan Tergugat Intervensi namun luput dilakukan oleh penggugat, tak terkecuali dalam kasus pembatalan akta hibah yang dimaksud.

## **2. *Error in Persona***

M. Yahya Harahap,<sup>127</sup> membagi *Error in persona* menjadi 3 (tiga) yaitu:

### **i) *Diskualifikasi in person***

---

<sup>127</sup> Harahap, M. Yahya. *Op cit.* Hal. 117-119.

*Diskualifikasi in person* terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi:

- 1) Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan  
Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, atau ayah bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan hibah anaknya.
- 2) Tidak cakap melakukan tindakan hukum  
Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau walinya.

**ii) Salah sasaran pihak yang digugat**

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Misalnya, yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah R.

**iii) Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).**

Kondisi ini dapat terjadi jika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai penggugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat. Contoh lainnya adalah, ada pihak yang harusnya menjadi tergugat intervensi namun tidak dicantumkan dalam gugatan sebagai penggugat intervensi.

**3. Syarat formil dan materil pada alat bukti Akta Otentik**

Akta otentik merupakan akta yang harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga dalam pembuatan akta tersebut harus memuat persyaratan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pembuktian kebenarannya dapat dilakukan dengan melihat syarat formil dan syarat materiil

akta otentik yang telah ditetapkan oleh Undang-undang. Dengan demikian, akta otentik tidak dapat dibuat di luar dari ketentuan tersebut, jika hal itu dilakukan maka dapat menimbulkan cacat hukum yang mana akta tersebut tidak dapat disebut sebagai akta otentik, melainkan akan terdegradasi sebagai akta di bawah tangan.

Dalam suatu perkara pembuktian akta otentik dapat dilakukan melalui pembuktian secara materiil dan formil, dimana pembuktian tersebut kuat untuk menentukan bahwa akta tersebut benar-benar akta otentik yang dibuat di bawah payung hukum. Dengan demikian, keabsahan suatu akta otentik jika sudah diuji kebenarannya dan dinyatakan sah melalui syarat formil dan syarat materiil akta otentik, maka tidak akan cacat hukum.

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut (Vide Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUHPerdara). Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. (Vide Pasal 1857 KUHPerdara).

**i) Kebenaran Formil dan Materil Akta Otentik****a) Kebenaran Materil**

Kebenaran materil dapat diartikan sebagai kebenaran yang sebenar-benarnya atau yang hakiki, di mana proses pencarian kebenaran materil dilakukan dengan proses pembuktian yang dapat meyakinkan hakim dalam memutuskan suatu perkara. Dalam kaitannya dengan akta otentik, melalui kebenaran materil, maka hakim tentu akan mencari kebenaran dari keabsahan akta tersebut, sebelum memutuskan bahwa akta tersebut asli atau palsu.

**b) Kebenaran Formil**

Berbeda dengan kebenaran materil, kebenaran formil didasarkan atas dasar bukti-bukti formal yang diajukan dalam persidangan, sehingga untuk mendapatkan kebenaran formil, seorang pemohon harus juga membawa bukti yang akan membuktikan bahwa hal tersebut adalah benar tanpa harus disertai adanya keyakinan hakim.

**ii) Syarat Formil dan Syarat Materil Akta Otentik****a) Syarat Formil**

Syarat formil masing-masing akta otentik telah ditentukan dengan peraturan perundang-undangan tersendiri. Untuk syarat formil akta PPAT diatur dalam Permen ATR No. 3 Tahun 1997.

**b) Syarat Materil**

Untuk syarat materil suatu akta secara umum, baik akta otentik maupun akta di bawah tangan, dapat merujuk kepada syarat sahnya suatu perjanjian

sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Untuk terjadinya perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, meliputi:

- 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu sebab tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

#### **4. Syarat Formil Akta Hibah.**

##### **i) Syarat formil obyek Hibah**

Ada dua obyek hibah, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak, maka peralihan hak dalam bentuk hibah harus melalui Notaris, sementara peralihan hak untuk benda tidak bergerak adalah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam penelitian ini, hanya dibahas obyek hibah dalam bentuk benda tidak bergerak yaitu Tanah, baik itu hak milik maupun hak lainnya yang dapat dihibahkan.

Prosedur pendaftaran tanah merupakan serangkaian tahap kegiatan yang harus dilakukan guna mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu dalam rangka memperoleh jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian dan perlindungan hukum tersebut dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah dengan terlebih dahulu diselenggarakannya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan. Oleh sebab itu, prosedur yang harus ditempuh dalam rangka untuk pendafrtan tanah telah diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) serta peraturan teknis lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran

tanah. Guna mencapai tujuan tersebut, maka langkah-langkah dalam pendaftaran tanah harus sesuai dengan syarat formil yang telah ditetapkan.

Menurut Kepala Kantor BPN Kabupaten Bombana Tageli Lase, S.SIT,<sup>128</sup> dalam menerbitkan sertipikat tanah perlu memperhatikan dasar atas kepemilikan tanah yakni dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 76 Ayat (3) Huruf (a) Angka (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi “Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan : (a) Surat Pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) bahwa pemohon telah menguasainya secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dari pendahulunya berjumlah 20 tahun atau lebih”;
- 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
- 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Dalam hal Pemindehan Hak, perlu memperhatikan dan mencermati akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi

---

<sup>128</sup> Wawancara pada 12 Agustus 2022 di Kabupaten Bombana.

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa pada prinsip dasar, dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah, harus sesuai dengan mekanisme kerja dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Dan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan-Peraturan lain yang mendasarinya dengan tetap memperhatikan Asas-Asas Umum Pelayanan Pemerintahan Yang Baik yaitu melaksanakan Asas-Asas Umum Pelayanan Pemerintahan Yang Baik yakni Asas Kecermatan, Asas Profesionalitas, Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Loyalitas, sehingga alat bukti berupa sertipikat sah dan berkekuatan Hukum.

## **ii) Syarat formil Akta Hibah**

Menurut Farma,<sup>129</sup> Secara umum, syarat formil pembuatan akta-akta PPAT, telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>129</sup> Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2022 di Kabupaten Bombana.

Tahun 1997 (selanjutnya dalam penelitian ini cukup disingkat Permen ATR No. 3 Tahun 1997).

Pasal-pasal dalam Permen ATR No. 3 Tahun 1997 yang mengatur syarat formil akta PPAT adalah sebagai berikut:

- a) Pasal 95 Ayat (1), mengatur tentang jenis-jenis akta yang dibuat di hadapan PPAT;
- b) Pasal 96 Ayat (1), (2) dan (3), mengatur tata cara pengisian akta PPAT;
- c) Pasal 97 Ayat (1) hingga (8), mengatur tentang persiapan pembuatan Akta PPAT;
- d) Pasal 99 Ayat (1) dan (2), mengatur mengenai pernyataan para pihak sebelum dibuat akta PPAT;
- e) Pasal 100 Ayat (1) dan (2), mengatur bahwa PPAT harus menolak Obyek yang sedang bersengketa;
- f) Pasal 101 Ayat (1), (2) dan (3), mengatur tentang Pelaksanaan Pembuatan Akta;
- g) Pasal 102, mengatur tentang jumlah rangkap akta;
- h) Pasal 103, mengatur tentang Pendaftaran akta pada Kantor BPN;
- i) Pasal 111 Ayat (1) sampai (6), mengatur tentang Peralihan hak karena pewarisan;
- j) Pada Pasal 112 Ayat (1) dan (2), mengatur tentang Hibah wasiat;

**a) Pasal 95 Ayat (1)**

Pasal ini mengatur tentang jenis-jenis akta yang dibuat di hadapan PPAT, pasal ini berbunyi:

“(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.”

**b) Pasal 96 Ayat (1), (2) dan (3)**

Pasal ini mengatur tata cara pengisian akta PPAT, pasal ini berbunyi:

- “(1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:
- a. Akta Jual Beli (lampiran 16);
  - b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
  - c. Akta Hibah (lampiran 18);
  - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
  - e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
  - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
  - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);
- (2) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 Ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).”

**c) Pasal 97 Ayat (1) hingga (8)**

Pasal ini mengatur tentang persiapan pembuatan Akta PPAT, pasal ini berbunyi:

- “(1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- (2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT ...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
- (5) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:
  - a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan .....". kemudian diparaf.
  - b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan-kana sesuatu tanda.
- (6) Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- (7) Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.
- (8) Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.”

**d) Pasal 99 Ayat (1) dan (2)**

Pasal ini mengatur mengenai pernyataan para pihak sebelum dibuat akta PPAT, bunyinya adalah:

- “(1) Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:
- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
  - d. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

- (2) PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”

**e) Pasal 100 Ayat (1) dan (2)**

Pasal ini mengatur bahwa PPAT harus menolak Obyek yang sedang bersengketa, bunyinya adalah:

- “(1) PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.
- (2) Dalam hal pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.”

**f) Pasal 101 Ayat (1), (2) dan (3)**

Pasal ini mengatur tentang Pelaksanaan Pembuatan Akta, berbunyi:

- “(1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

**g) Pasal 102**

Pasal ini mengatur tentang jumlah rangkap akta, bunyinya:

“Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.”

**h) Pasal 103**

Pasal ini mengatur tentang Pendaftaran akta pada Kantor BPN, bunyinya:

- “(1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  - b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
  - c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
  - d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - e. bukti identitas penerima hak;
  - f. sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
  - g. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
  - h. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - i. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
  - b. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
  - c. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;

- d. akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
  - e. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - f. bukti identitas penerima hak;
  - g. surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
  - h. izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
  - i. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - j. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan.
- (5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserah-kannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.
- (7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.”
- i) Pasal 111 Ayat (1) sampai (6)**

Pasal ini mengatur tentang Peralihan hak karena pewarisan, yaitu:

- “(1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
- a. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
  - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :

- 1) wasiat dari pewaris, atau
  - 2) putusan Pengadilan, atau
  - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
  - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli wari yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;  
- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,  
- bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralih-an hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- e. bukti identitas ahli waris;
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
  - (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
  - (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
  - (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.”

**j) Pada Pasal 112 Ayat (1) dan (2)**

Pasal ini mengatur tentang Hibah wasiat, bunyinya:

- “(1) Dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka:
- a. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan:

- 1) sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - 2) surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
  - 3)
    - a) Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon, atau,
    - b) Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Wasiat tersebut, atau
    - c) akta pembagian waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon,
  - 4) surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
  - 5) bukti identitas penerima hibah;
  - 6) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - 7) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- b. jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris dan penerima hibah wasiat sebagai harta bersama.
- (2) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.”

### **C. Solusi Menghindari Timbulnya Gugatan Intervensi untuk Membatalkan Akta Hibah**

Dalam wawancara dengan Farma, S.H., M.Kn,<sup>130</sup> seorang Notaris/PPAT yang berpraktik di Kabupaten Bombana, menyatakan bahwa Kabupaten Bombana merupakan daerah yang masih rentan untuk timbulnya gugatan intervensi terkait batalnya Akta Hibah. Menurutnya, hal ini diakibatkan oleh beberapa faktor, di antaranya sebagai berikut:

- 1) Pemahaman masyarakat terkait Hukum Perdata dan Hukum Perdata Islam masih sangat rendah utamanya tentang Hibah, dan lebih didominasi oleh hukum adat yang tidak mengatur tentang hibah secara lebih komprehensif.
- 2) Masyarakat masih kurang familiar fungsi dari Notaris/PPAT, bahwa selain membuat akta-akta otentik, ia juga dapat memberikan penyuluhan hukum, termasuk memberikan konsultasi kepada pihak-pihak yang membutuhkan secara personal.

Menurutnya, solusi menghindari timbulnya gugatan intervensi terkait batalnya Akta Hibah adalah dengan lebih mengintensifkan penyuluhan hukum oleh Notaris/PPAT terkait berbagai peraturan perundang-undangan seperti regulasi yang mengatur Hibah. Selain itu, perlu ada himbauan secara efektif bahwa ketika ada pihak yang bersengketa, seharusnya mendatangi kantor Notaris/PPAT agar dapat diberikan konsultasi hukum, yang kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian. Mengingat gugatan intervensi tersebut timbul karena tidak adanya komunikasi secara masif, dan tidak efektifnya perjanjian yang mengikat.

Menurutnya, PPAT memiliki dua tanggung jawab penting, yaitu tanggung jawab terhadap dirinya sendiri selaku PPAT dan pribadi dan tanggung jawab terhadap para pihak yang membuat akta. Terhadap dirinya selaku PPAT adalah

---

<sup>130</sup> Wawancara pada tanggal 16 Agustus 2022 di Kabupaten Bombana.

tanggung jawab dalam memenuhi syarat formil dan syarat materil dalam pembuatan akta, sementara secara pribadi, PPAT harus mematuhi semua persyaratan kode etik sebagaimana yang tercantum dalam Kode Etik PPAT.

Selanjutnya tanggung jawab terhadap para pihak adalah mampu menjamin bahwa akta yang dibuat di hadapannya adalah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik dan bebas dari gugatan, baik gugatan dari para pihak sendiri maupun gugatan dari pihak ketiga.

PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, oleh karena itu, nilai dari tanggung jawab seorang PPAT termasuk sangat besar.

PPAT dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu

akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

PPAT juga mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isinya, dan Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar. Lembar pertama sebanyak 1 rangkap disimpan oleh PPAT, lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Sedemikian pentingnya akta yang dibuat di hadapan PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, juga tidak terlepas karena akta PPAT adalah akta otentik, dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan agar akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Tata cara pembuatan akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dengan menggunakan formulir yang disediakan, diatur dalam Pasal 21 Peraturan Jabatan PPAT Jo. Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/Ka BPN 3/1997).

Dalam kaitannya dengan kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh PPAT mengenai kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, maka PPAT memiliki peranan yang penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, dengan cara penerbitan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Di samping itu, pentingnya peran PPAT juga dapat dilihat dari kapasitasnya dalam memberikan *legal advice*, dengan membantu pemerintah menjelaskan kepada para pihak yang mengalihkan tanah dan bangunan mengenai kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPh) dari perolehan tanah dan bangunan serta dari pihak yang menerima pengalihan tanah dan bangunan mengenai Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Meskipun prosedur untuk melaksanakan peralihan atau pemindahan hak atas tanah misalnya Hibah sangat ketat, tapi dalam setiap peralihan atau pemindahan hak atas tanah selalu terbuka kemungkinan adanya tuntutan dari pihak ketiga atau pihak Intervensi, bahwa tanah tersebut adalah miliknya meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini dikarenakan stelsel pendaftaran tanah yang dianut di negara Indonesia adalah stelsel pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk dipersoalkan (dibatalkan) oleh

pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum di Indonesia.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah ditetapkan dalam:

- 1) Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA)

Pendaftaran ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- 2) Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 3) Pasal 33 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dalam hak 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 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.

Berkaitan dengan sistem ini, keterangan-keterangan yang ada, apabila ternyata tidak benar, maka dapat diubah dan dibetulkan. Bukti kepemilikan tanah bersifat kuat tetapi tidak mutlak, ini sebagai konsekuensi dianutnya stelsel pendaftaran negatif yang bertendensi ke positif.

Pembatalan kepemilikan hak atas tanah, sedikit banyaknya juga berkaitan dengan pembuatan akta Hibah atas tanah di hadapan PPAT yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan dalam prakteknya ada situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam pemberian Hibah yang menyebabkan ketidak-sesuaian tersebut seperti harus dilakukan agar proses hibah atas tanah bisa dilangsungkan.

Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan Akta Hibah oleh PPAT yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dalam praktek masih dapat dijumpai. Penyimpangan yang dimaksudkan misalnya penandatanganan akta hibah telah dilakukan tapi PPAT belum mengecek atau memeriksa kesesuaian sertifikat terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, penandatanganan akta Hibah dilakukan di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi, atau dilangsungkan praktek lainnya yang dapat memberikan akibat hukum berupa akta dibatalkan dimuka pengadilan atau yang hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan, yang semua itu diantaranya disebabkan kelalaian dari seorang PPAT yang membuat akta yang tidak didasarkan pada persyaratan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Republik Indonesia).

Akta PPAT yang mengandung cacat hukum karena kesalahan PPAT baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Penyebab permasalahan apabila ditimbulkan karena kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT, berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah atau menjadi batal demi hukum yang diputuskan oleh pengadilan, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT.

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menjadi sesuatu yang sangat penting, karena PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya rentan terjerat hukum, di samping itu juga untuk menjaga keseimbangan terhadap pengawasan yang cukup ketat bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilaksanakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Seorang PPAT yang suatu ketika menemui suatu permasalahan hukum terkait akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, tidak jarang dipanggil oleh aparat penegak hukum dalam rangka proses penegakan hukum, baik itu berkedudukan sebagai saksi, tersangka maupun terdakwa. Dalam proses penegakan hukum oleh aparat penegak hukum tersebut terdapat prosedur khusus yang tidak diatur secara normatif ketentuannya dalam peraturan jabatan PPAT. Berbeda halnya dengan

perlakuan yang diberikan kepada jabatan Notaris, dimana ketentuan mengenai pemanggilan dan pengambilan minuta akta ada prosedur khusus dalam proses penegakan hukumnya.

Perlindungan hukum bagi PPAT tidak diatur secara normatif dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1 Angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2006, fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. pembuatan akta dapat digunakan sebagai pembuktian dalam sebuah sengketa hukum yang digunakan sebagai alat untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa hukum yang telah dibuat.

PPAT mempunyai peranan yang cukup besar dalam membantu tugas pemerintah khususnya di bidang pertanahan. Jadi, dalam hal seorang PPAT juga ikut terpanggil dalam suatu kasus tertentu, di mana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka maupun terdakwa, maka sampai di mana perlindungan yang ia peroleh sebagai Pejabat Umum yang menjalankan jabatannya, adalah dia diproses dengan cara pada umumnya sesuai dengan Undang-Undang.

Dalam praktik, masih ditemukannya adanya suatu akta PPAT digugat untuk dimintakan pembatalan di muka pengadilan yang disebabkan karena kesalahan dari para pihak yang tidak sepakat dan tidak jujur dalam memberikan keterangannya terhadap PPAT, atau kesalahan dari PPAT itu sendiri baik karena kelalaiannya maupun karena kesengajaan. Salah satu contoh kasus yang terjadi

adalah PPAT membuat akta Hibah, namun ternyata, Pemberi Hibah ingin mencabut pemberian hibah yang pernah dilakukannya. Terlepas dari kesengajaan atau keikutsertaan PPAT atau adanya kelalaian PPAT, pada prinsipnya PPAT menurut Peraturan Perundang-undangan harus bertindak secara saksama.

Sebagai hukum formal yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa di pengadilan, terdapat tahap-tahap yang digunakan dalam proses beracara dan bersifat memaksa, mulai dari mengajukan gugatan, proses jawab-menjawab, pembuktian, kesimpulan, hingga putusan. Pembuktian merupakan tahapan yang terpenting sebelum hakim memberikan putusan, karena masing-masing pihak wajib membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya dalam memori yang disampaikan ke persidangan, yaitu memberi keyakinan kepada hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persidangan.

Salah satu tugas hakim ialah menyelidiki apakah yang menjadi dasar perkara benar-benar ada atau tidak. Hubungan inilah yang harus terbukti di muka hakim dan tugas kedua belah pihak yang berperkara ialah memberi bahan-bahan bukti yang diperlukan oleh hakim.

Fungsi pembuktian adalah berusaha memberikan kepastian tentang kebenaran fakta hukum yang menjadi pokok sengketa bagi hakim, karenanya hakim akan selalu berpedoman pada hasil pembuktian dalam menjatuhkan putusan. Oleh karena itu, acara pembuktian menempati posisi terpenting dalam jalannya persidangan di pengadilan.

Berkaitan dengan pembuktian, akta otentik yang salah satunya merupakan produk PPAT, dijadikan sebagai alat bukti tertulis dalam penyelesaian sengketa

perdata, demikian pula kedudukan dari PPAT yang membuat akta tersebut seringkali pula dijadikan sebagai pihak (tergugat atau turut tergugat) atau saksi dalam pemeriksaan perkara perdata oleh hakim di pengadilan.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT berkewajiban untuk menjelaskan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dipahami dan dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga isi dari akta itu jelas bagi para pihak. Tindakan ini wajib dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat semua jenis akta. Oleh karenanya para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak terhadap isi akta yang akan ditandatanganinya. Penandatanganan akta menunjukkan bahwa akta tersebut mengikat.

Arti akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya siapa pun terikat dengan akta tersebut sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut:

a) Lahiriah

Merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik, jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

b) Formal.

Memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para penghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun dan tanda tangan para penghadap, saksi dan PPAT.

c) Materil

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Faktor-faktor yang menyebabkan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT dapat dibatalkan yaitu:

- a. Karena tidak terpenuhinya syarat formil dan syarat materil pembuatan akta PPAT sehingga akibat hukumnya adalah pembatalan atas akta PPAT tersebut sebagai akta yang cacat hukum.
- b. Karena adanya perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sehingga akibat hukum terhadap PPAT yang aktanya dibatalkan adalah kesepakatan maupun perjanjian yang ada pada akta tersebut menjadi batal dan tidak berlaku, PPAT hanya dibebankan pertanggungjawaban untuk mengembalikan surat- surat berharga yang dititipkan kepadanya.

Penting untuk diketahui terlebih dahulu alasan-alasan yuridis secara umum diluar dari aturan Undang-undang yang mengakibatkan kebatalan dan pembatalan akta PPAT yang pada umumnya sama dengan alasan-alasan yuridis batalnya perjanjian. Cacatnya akta PPAT dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta PPAT dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau tidak mempunyai akibat hukum.



D. Contoh Akta Hibah

# PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

**MOHAMMAD NURUNG, SH., M.Kn**

DAERAH KERJA : KABUPATEN BOMBANA

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 9-XVII-PPAT- 2008 – Tanggal 01 September 2008

*Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana, Sulawesi Tenggara*

Telp/Fax : Hp. 085398152489, Email : mohammadnurung8@gmail.com

---

## AKTA HIBAH

No : xxxxxxxx

*Lembar Ketiga*

Pada hari ini, xxxxxx tanggal xxxxxx-----  
Bulan xxxxx tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua)-----

Berhadapan dengan saya, **MOHAMMAD NURUNG, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Tanggal 01 September 2008 Nomor 9-XVII-PPAT-2008, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Bombana, Sulawesi Tenggara, dan berkantor di Kelurahan Lameroro, Kecamatan Rumbia, Kabupaten Bombana dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. Tuan **XXX**, lahir di xxx, pada tanggal xx-xx-xxxx(xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa xxxx, Kecamatan xxxx, Kabupaten Bombana, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : xxxxxxxx; -----  
-Dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah -----  
mendapatkan persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya **XXX**, lahir di xxx, pada tanggal xx-xx-xxxx(xxxx xxxx xxxx xxxxx xxxxxx), Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di xxx, Kecamatan xxx, Kabupaten Bombana, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : xxxxxxxx;---  
Yang turut hadir menandatangani akta ini dihadapan saya, PPAT. -----  
-selaku Pemberi Hibah, selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.** -

- II. Tuan **XXX**, lahir di xxx, pada tanggal xx-xxx-xxxx(xxxxxxxxxxxxxxxx), ----  
Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di xxxx,  
Kecamatan xxxx, Kabupaten Bombana, Pemegang Nomor Induk  
Kependudukan : xxxxxxxx. -----  
-selaku Penerima Hibah, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**. --

Para penghadap dikenal oleh Saya Pejabat. -----  
Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada  
Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima  
hibah dari Pihak Pertama, yaitu : -----

• Hak Milik Nomor : xxxx/xxxxx, atas sebidang tanah -----  
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal xx-xx-xxxx, (xxxx  
xxxxx xxxxxx) Nomor : xx/xxx/xxxxx, Seluas xxxx M<sup>2</sup> (xxxxxxx meter  
persegi), Dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): xxxxxxxxxx,  
dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan  
(SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : xxxxxxxxxxxxxxxx, dengan batas-  
batas sebagai berikut : --

- Batas Utara : berbatasan dengan xxxxx;-----
- Batas Selatan : tanah dikuasai oleh xxxx;-----
- Batas Timur : tanah dikuasai oleh xxxxx;-----
- Batas Barat : tanah dikuasai oleh xxxx;-----

- terletak di : -----  
Provinsi : Sulawesi Tenggara ; -----  
Kabupaten : Bombana; -----  
Kecamatan : xxxxxxxx; -----  
Desa : xxxxxx; -----

Hibah ini meliputi pula : -----

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan  
satu kesatuan dengan tanah tersebut baik yang ada maupun yang  
akan ada di kemudian hari. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut  
"Obyek Hibah". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa hibah ini  
dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----  
 Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----  
 Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----  
 Dalam Akta ini terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

----- Pasal 4 -----  
 a. Kedua belah pihak dalam akta ini menyatakan telah meninjau dan mengetahui betul Obyek Hibah dimaksud, sehingga dengan ini saling membebaskan dari segala tuntutan kemudian hari. -----  
 b. Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan terhadap Akta Hibah ini, maka yang menanggung segala akibatnya adalah Pihak Pertama dan Kedua, dan kedua belah pihak membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta ini dari segala tuntutan dikemudian hari. -----  
 c. Kedua Belah Pihak dalam Akta Hibah ini menyatakan akan menyelesaikan pembayaran Pajak-pajaknya bila ternyata dikemudian hari dianggap kurang bayar oleh pihak yang berwenang. -----

----- Pasal 5 -----  
 Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri yang berwenang. -

----- Pasal 6 -----

Biaya Pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya -----  
Peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya turut hadir juga dihadapan saya, Pejabat, yang mengerti dan memahami isi dari akta ini;-----

Demikianlah akta ini di buat oleh para pihak di hadapan saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh para saksi-saksi: -----

1. Nona **XXXXX**, lahir di Xxxx, pada tanggal xx-xx-xxxx(Xxxxx xxxx xxx xxx), Staf Notaris/PPAT, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten xxx, Kecamatan xxx, Desa xxx, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : xxxxxxxx. -----

Saat ini berada di Kabupaten Bombana, Dan -----

2. Tuan **XXXX**, lahir di Xxxx, pada tanggal xx-xx-xxxx (Xxxxx xxxxx xxxxx xxx), Staff Notaris/PPAT, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kabupaten Bombana, Kecamatan xxxxx, Desa xxxxx, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : xxxxxxxx; -----

Dan setelah dijelaskan atas kemauannya dalam perbuatan hukum ini, maka sebagai bukti kebenarannya pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, maka kedua belah pihak menandatangani akta ini dan diperkuat dengan Cap Jempol Ibu Jari tangan kiri oleh dari Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dan selanjutnya akta ini ditandatangani oleh para saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

Akta jual beli ini dibuat sebanyak 2 rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama bermaterai cukup di simpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua bermaterai cukup disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana. Untuk Keperluan Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Hibah dalam Akta ini. --

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**XXXXXX**

**XXXXXX**

.....Persetujuan istri.....

.....

**XXXXXXXX**

.....



Saksi

Saksi

**XXXXXX**

.....

**XXXXXX**

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**MOHAMMAD NURUNG, S.H., M.Kn**

.....

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Bentuk Intervensi Pihak Ketiga dalam Gugatan Pembatalan Akta Hibah dapat berupa *Voeging* yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata untuk membela salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, *Tussenkomst* yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, tetapi demi membela kepentingannya sendiri, dan *Vrijwaring* atau penjaminan, yaitu ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan sengketa perdata karena ditarik oleh salah satu pihak untuk ikut menanggungnya.
2. Kedudukan hukum batalnya akta hibah karena gugatan intervensi, secara sederhana, terkait dua faktor, yaitu Pertama; Tentang Duduk Perkara; Kedua; Gugatan Intervensi. Pada prinsipnya, menjadi Penggugat intervensi adalah merupakan hak, sehingga bisa dilakukan dan juga bisa tidak dilakukan. Tetapi dalam kasus ketika melakukan gugatan, ada pihak yang harusnya dijadikan sebagai Tergugat Intervensi namun tidak dilakukan oleh penggugat dalam gugatannya, akan terjadi *Error in Persona*. yaitu Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).
3. Solusi Menghindari Timbulnya Gugatan Intervensi untuk Membatalkan Akta Hibah adalah dengan lebih mengintensifkan penyuluhan hukum oleh Notaris/PPAT terkait berbagai peraturan perundang-undangan terkait produk

Notaris/PPAT termasuk Hibah. Selain itu, prinsip kehati-hatian dari Notaris/PPAT juga perlu lebih ditingkatkan, guna menghindari terjadinya cacat formal dan cacat materil.

## **B. Saran**

1. Notaris/PPAT di Kabupaten Bombana perlu melakukan penyuluhan hukum yang intensif guna meningkatkan pemahaman masyarakat terkait Hibah. Rendahnya pemahaman hukum memudahkan hadirkan pihak-pihak ketiga untuk melakukan tindakan gugatan secara intervensi.
2. Penyuluhan hukum juga perlu diintensifkan guna meningkatkan pemahaman masyarakat terkait fungsi dan tugas dari Notaris/PPAT. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat mampu memaksimalkan fungsi dan tugas dari Notaris/PPAT guna melindungi mereka dari berbagai bentuk gugatan.
3. Notaris/PPAT perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta-akta, guna menghindari potensi munculnya gugatan di kemudian hari atas akta yang telah dibuat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL-QURAN

Surat Al-Baqarah Ayat 282 dan 283.

### B. BUKU

- Adam, Muhammad. 1985. *Asal Usul dan Sejarah Akta Notariat*. CV. Sinar Baru. Bandung.
- Adjie, Habib. 2010. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Afdol. 2001. *Dasar-Dasar Hukum Akta Waris Bagi Orang Islam*, Yuridika FH Unair. Surabaya.
- Al-Andalusi, Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Rusydi al-Qurthuby. *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid, juz III. Subulus Salam, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya.
- Al-Asqalani. 1995. Muhammad Ibn Hajar. *Subulus Salam, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya.
- Al-Jaziry, Abdurrahman. 2008. *Al-Fiqhi 'Ala Al-Madzahib Al-Arba'Ah : Juz 3. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya.
- Ali, Mohammad Daud. 1996. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*. Edisi Keli. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Anshari, Endang Saifudin. 1986. *Wawasan Islam (Pokok-pokok Fikiran Tentang Islam dan Ummatnya), Edisi Keduany cet. I*. CV Rajawali Jakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2008. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. Ull Press Yogyakarta.
- Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta.
- Arto, A. Mukti. 2012. *Peradilan Agama Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia Kajian Historis, Filosofis, Ideologis, Politis, Yuridis, Futuris, Dan Pragmatis*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Az-Zuhaili, Wahbah. 1989. *Fiqh Islam Wadillatuhu. Juz 5. Diterjemahkan Oleh*

- Abu Bakar Muhammad*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Baihaki. 1993. *Sunan As-Shagir, Juz I. Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Dahlan, Abdul Aziz, et.al. 1996. *Ensiklopedi Hukum Islam*. PT Ichtiar van Hoeve, Jakarta.
- Depag RI. 2014. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Kementrian Agama RI. Jakarta.
- Doi, A. Rahman I. 1992. *Hudud Dan Kewarisan*. Srigunting. Jakarta.
- Gandawidjaja, Yanly. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Universitas Katolik Parahyangan. Bandung.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2013. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jilid I, Hukum Tanah Nasional*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta.
- Hartono, Sunaryati. 2001. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Alumni. Bandung.
- Manan, Abdul. 2006. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Kencana. Jakarta.
- Mardani. 2018. *Hukum Islam Dalam Hukum Positif Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada. Depok.
- Mas, Marwan. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Liberty. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty. Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Liberty. Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Halim. 2012. *Undang-Undang Muamalat Dan Aplikasinya*

- Kepada Produk-Produk Perbankan Islam*. Liberty. Yogyakarta.
- Munawir, A. W. 1997. *Kamus Al-Munawir, Cet. 14*. Pustaka Progresif. Surabaya.
- Naja, Daeng. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Pasaribu, Chairuman, dan Suhardi K. Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Raharjo, Hendri. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta.
- Ramulyo, M. Idris. 1994. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Rasjidi, Lili, dan I. B. Wyasa Putra. 2003. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Rofiq, Ahmad. 1998. *Hukum Islam Di Indonesia, Cet. III*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Rusyd, Ibnu. 2000. *Bidayatul Mujtahid, Diterjemahkan Oleh Abu Bakar Muhammad*. Al-Ikhlash. Surabaya.
- Sabiq, Sayyid. 1997. *Fikih Sunnah, Jilid 14 (Terjemah), Cetakan 9*. Pena Pundi Aksara. Jakarta.
- Said, Umar. 1997. *Hukum Islam Di Indonesia Tentang Waris, Wasiat, Hibah, Dan Wakaf*. CV. Cempaka. Surabaya.
- Setiabudi, Jayadi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Penerbit Buku Pintar. Yogyakarta.
- Silalahi, Ulber. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Pustaka Setia. Bandung.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju Bandung.
- Soekanto, Soejono. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2007. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. PT. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Soeroso, R. 1994. *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata cara Dan Proses Persidangan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Subekti, R. 1989. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta.

- Suryodiningrat, RM. 1989. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Tarsito. Bandung.
- Syafi'i, Rahmat. 2006. *Fiqih Mu'amalah*. Pustaka Setia. Bandung.
- Syafi'i, Rahmat dan Yunus, Mahmud. 1995. *Kompilasi Hukum Islam*. Karya Anda. Surabaya.
- Yunus, Mahmud. 1989. *Kamus Arab-Indonesia*. Hidakarya Agung. Jakarta.
- Kie, Tan Thong. 2011. *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*. Ichtiar Baru Van Hoeve. Jakarta.
- Soerjono, Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Arkola Surabaya.
- Soeroso, R. 1994. *Praktik Hukum Acara Perdata: Tatacara dan Proses Persidangan*. Sinar Grafika Jakarta.
- Suharjono. 1995. *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*. Pelita Pustaka. Jakarta.
- Syafi'i, Rahmat. *Fiqih Mu'amalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2006.
- Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, Cet II*. Laksbang. Yogyakarta.

### C. TESIS

- Ariyanto, Didik. 2006. Tesis: *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan*. Universitas Diponegoro. Semarang.

### D. JURNAL

- Maria, Caroline M, dan Harjono. 2022. *Studi Kajian Tentang Gugatan Intervensi Dalam Perkara Perdata*. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 8, Nomor 1. Desember 2022.
- Marzuki. 2003. *Peradilan Agama Sebagai Institusi Penegak Hukum Islam Di Indonesia*. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 9, Nomor 2. Desember 2003.
- Mulyana, Dedy, dan Rika Kurniasari Abdughani. 2021. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Volume 1, Nomor 1. Desember 2021.

Sutomo, Syarifah Marwiyah, dan Nur Mawaddah Warohmah. 2018. *Akar Historis Pengadilan Agama Pada Masa Orde Baru*. Jurnal Pemikiran dan Penelitian Sosial Keagamaan. Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Volume 5, Nomor 3. Desember 2018.

Tobing, Letezia. *Keabsahan Hibah*. 2014. Jurnal Verstek - Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume 8, Nomor 3. Desember 2014.

#### **E. WEB SITE**

Fuadi, Ahmad Rifki. 2022. *Kompetensi Absolut Peradilan Agama Dan Permasalahannya*. Pengadilan Agama Sidoarjo. Diakses pada 7 Agustus 2022. Website: <https://pa-sidoarjo.go.id/informasi-pengadilan/227-kompetensi-absolut-peradilan-agama-dan-permasalahannya>.

Kusumasari, Diana. 2022. *Teori Kepastian Hukum*. Gramedia Blog. Diakses pada 6 Agustus 2022. Website: <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

Hadi, Ilman. 2022. *Apakah Hibah Dapat Ditarik Kembali Untuk Membayar Utang Pewaris?*. Hukum online.com. Diakses pada 7 Agustus 2022. Web site: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apakah-barang-hibah-dapat-ditarik-kembali-untuk-membayar-hutang-pewaris--lt501466b5af9b3>.

Kusumasari, Diana. 2011. *Arti Gugatan Dikabulkan, Ditolak, Dan Tidak Dapat Diterima*. Hukum online.com. Diakses pada 8 Agustus 2022. Web site : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/putusan-hakim-dalam-acara-perdata-cl3157>.

UNISSULA  
جامعة سلطان أبجوع الإسلامية